

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CADARSAC

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 18/01/2005
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 11/01/2011
Dossier soumis à Enquête publique du 07/06/2011 au 08/07/2011
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

1.1 RAPPORT DE PRESENTATION

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

LE MAIRE Céline, architecte dplg
5 chemin de Pascot
33 360 LATRESNE

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
A- SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES	7
B- QUELQUES REPERES HISTORIQUES	8
ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
A. CONTEXTE PAYSAGER	10
1- CONTEXTE SUPRA COMMUNAL	10
2- IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE	12
B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	18
1- MILIEU PHYSIQUE	18
2- LE MILIEU VIVANT	22
3- RISQUES ET NUISANCES	24
C. LE PATRIMOINE COMMUNAL	28
1- PATRIMOINE BATI	29
2- PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	30
URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL	35
A- REPERES HISTORIQUES ET URBANISATION ANCIENNE	36
1- MAILLAGE	36
2- MODE D'IMPLANTATION	37
3- ARCHITECTURES ET PROGRAMMES	39
4- RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES	39
B- L'URBANISATION RECENTE	41
1- LE MAILLAGE	41
2- MODES D'IMPLANTATIONS	43
3- ARCHITECTURES ET PROGRAMMES	46
4- RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES	47
5- INSERTION PAYSAGERE	49
6- ESPACE PUBLIC	49
ELEMENTS DE COMPREHENSION DE LA SITUATION PRESENTE	51
A- CONTEXTE INTERCOMMUNAL EN CHIFFRE	52
1- CADARSAC AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD LIBOURNAIS	52
2- CADARSAC AU SEIN DU PAYS DU LIBOURNAIS	53
B- DEMOGRAPHIE	55
1- EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION	55
2- STRUCTURE DES MENAGES	58
3- EMPLOIS ET REVENUS	59
4- LA RELATION DOMICILE-TRAVAIL	61
C- ACTIVITES ECONOMIQUES	62
1- L'AGRICULTURE	62
2- ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE	64
3- LES ACTIVITES TERTIAIRES	64
E- HABITAT	65
F- EQUIPEMENTS GENERAUX	68
1- LA PROBLEMATIQUE SCOLAIRE	68
2- AUTRES EQUIPEMENTS	69
G- EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE	70
1- LE RESEAU D'EAU POTABLE	70
2- LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES	74
3- LA GESTION DES DECHETS	77
4- LE BRUIT	77
5- LA PREVENTION DU RISQUE INCENDIE	77

BILAN ET PROSPECTIVE	80
A. POINTS FORTS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT A PRENDRE EN COMPTE	81
B. BILAN DE L'URBANISATION	81
C. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU LOGEMENT	82
1- LOGIQUE DE MAINTIEN DU NIVEAU DEMOGRAPHIQUE ACTUEL	82
2- PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	83
D. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	86
JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU	89
A. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE	90
B. PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET	90
1- ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	91
2- ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL	92
3- ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT	93
C. INCIDENCES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT PORTE PAR LE PLU	94
L'EXTENSION FUTURE DU BOURG	95
D. JUSTIFICATION DU PROJET	96
1- UN PROJET QUI REpond A DES BESOINS	96
2- UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD	99
3- BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	102
JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT	103
A. LES ZONES URBAINES	104
1- LA ZONE UA	104
2- LA ZONE UB	106
B. LA ZONE A URBANISER 2AU	108
C. LES ZONES AGRICOLES	109
D. LES ZONES NATURELLES	111
E. MOTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PRECONISEES	112
F. LES ESPACES BOISES CLASSES	113
G. LE PATRIMOINE LOCAL IDENTIFIE AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME	114
H. LES EMPLACEMENTS RESERVES	115
SYNTHESE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	116
A. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACES ET MESURES COMPENSATOIRES	117
B. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES	117
C. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES	118

Préambule

L'élaboration du PLU du Cadarsac a été prescrite par délibération du Conseil Municipal, le 18 janvier 2005.

Elle intervient après l'entrée en vigueur de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Elle a pour implication l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, et la mise en place d'une concertation en amont de la phase d'enquête publique.

Le présent document fait état d'un diagnostic, c'est à dire une analyse à un instant donné, de l'existant, des différents facteurs et indicateurs qui contribuent à donner à la commune sa physionomie. Il tend à mettre en évidence les enjeux en termes d'évolution, les opportunités et les problèmes liés à la mise en place des nouveaux projets et à la préservation de la qualité architecturale et environnementale.

Ce diagnostic fait partie intégrante du Rapport de Présentation du PLU. Le fond et la forme du Rapport de Présentation est défini par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Article R.123-2 : le Rapport de Présentation

Il expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

Article L.123-1 : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse l'état initial de l'environnement ;

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1 [...], expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs de zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Ce diagnostic formule, en guise de conclusion, une série de questionnement visant à éclairer les orientations possibles du PADD.

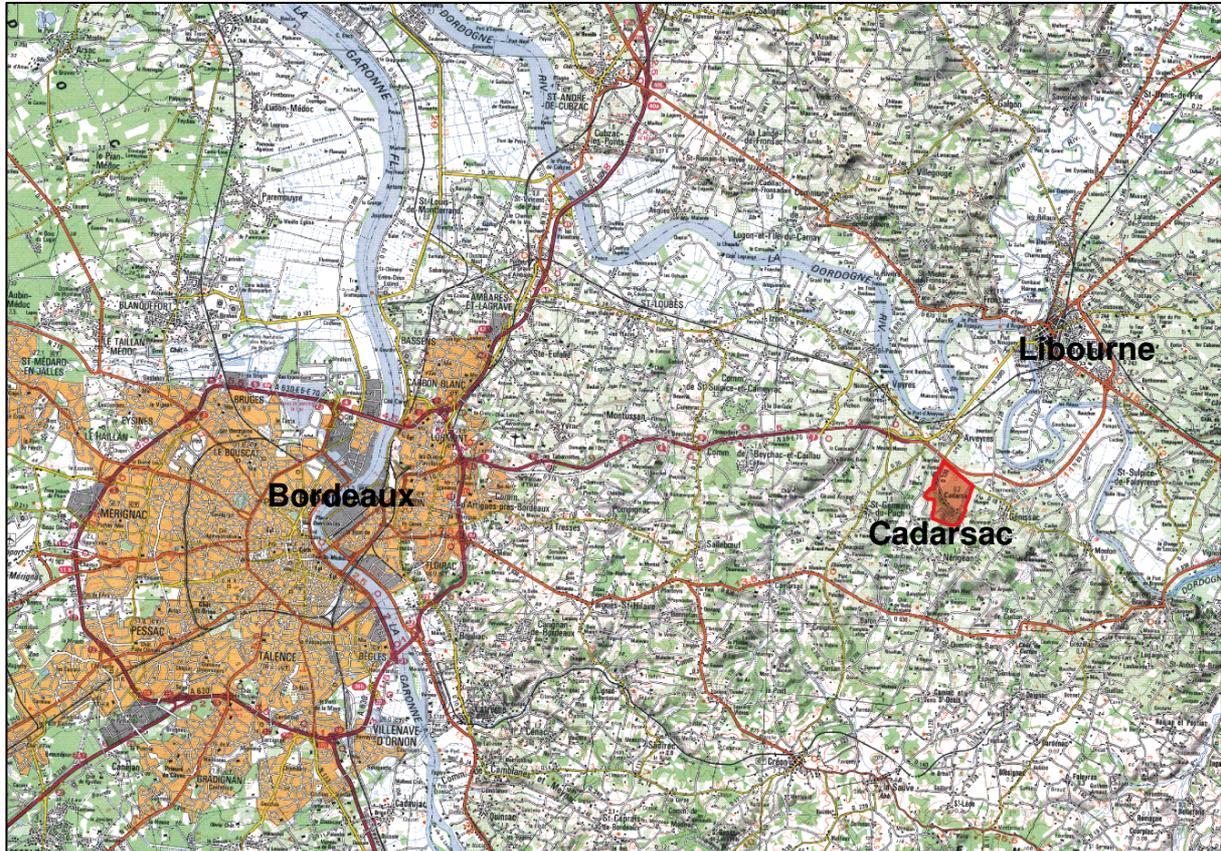
INTRODUCTION

A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

B- REPERES HISTORIQUES

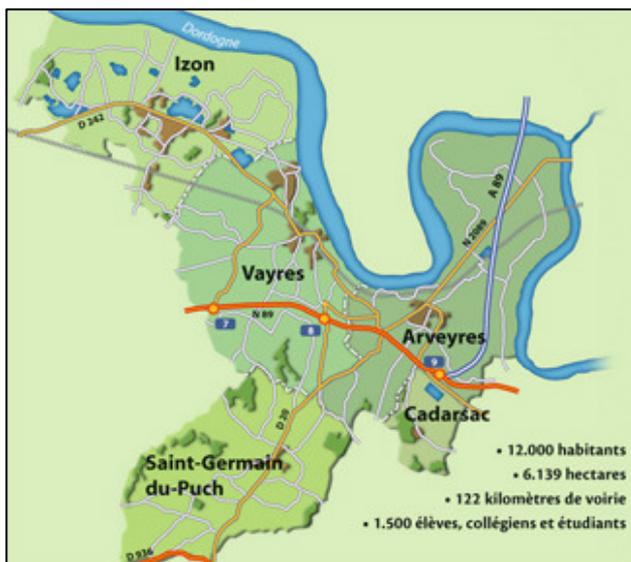
A- SITUATION GEOGRAPHIQUE : GENERALITES

La commune de Cadarsac se situe à environ 29 kilomètres au Nord de Bordeaux et à environ 9 kilomètres de Libourne. Il s'étend sur une surface relativement modeste de 228 hectares. Son territoire est limitrophe des communes suivantes : au Nord, Arveyres ; au Sud, Nérigean ; à l'ouest, Saint Germain du Puch et à l'Est, Génissac.



Plan de situation géographique : Source IGN Atlas Routier 1/100 000°

Elle fait partie du canton de Libourne et de la Communauté de Communes du Sud Libournais, qui regroupe les communes d'Arveyres, d'Izon, de Vayres et de Saint-Germain-du-Puch.

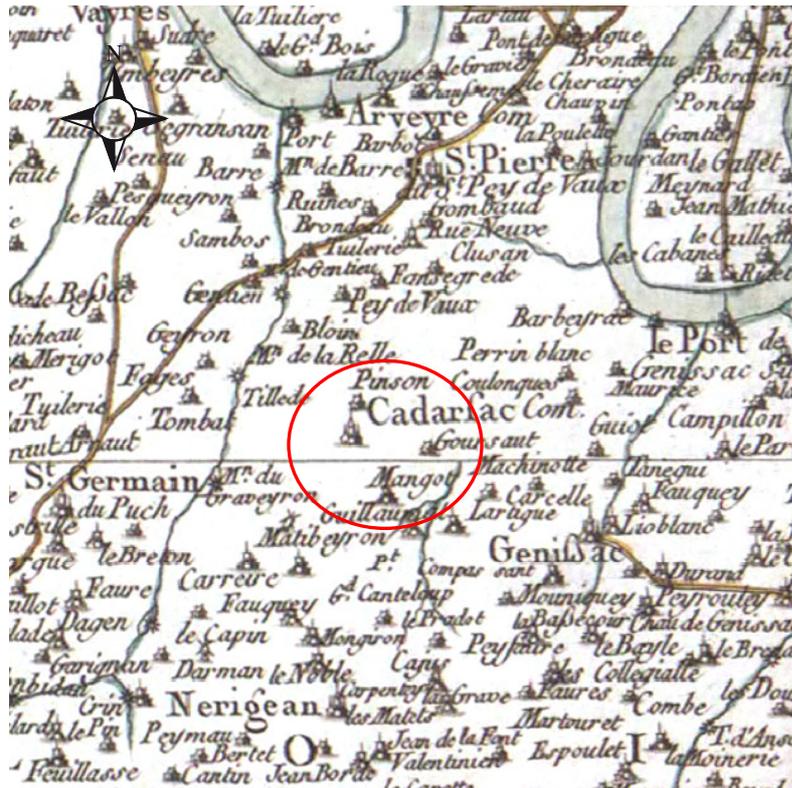


La commune de Cadarsac au sein de la Communauté de Communes du Sud Libournais

B- QUELQUES REPERES HISTORIQUES

Cadarsac a connu une présence humaine relativement ancienne comme en atteste la présence d'une Eglise datant du 12^e siècle (monument inscrit depuis 1925) ainsi que la présence d'un site archéologique à proximité immédiate de cette même église, au cœur du bourg.

Dès le XVIII^e siècle, la commune, pourtant de petite taille, compte deux lieux-dits, Pinson et Goursaut, et un hameau : Mangot. Il n'existait pas alors de grands axes de communication structurant passant dans la commune même si elle était relativement proche de l'axe Bordeaux-Libourne, puisque elle en était située à 1 km.



Source : Carte de Cassini XVIII^e siècle

-1- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. LE CONTEXTE PAYSAGER

B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

C. PATRIMOINE COMMUNAL

A. CONTEXTE PAYSAGER

1- CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

Au niveau du département de la Gironde, la commune de Cadarsac est rattachée aux entités paysagères de la vallée de la Dordogne de Libourne à Saint André de Cubzac, d'une part et à l'Entre-deux-mers Nord, d'autre part. En effet, la commune est située à cheval sur le lit majeur de la Dordogne, ce qui la rattache à l'entité paysagère de la rivière, mais aussi sur le plateau argileux de la l'Entre Deux Mers.

Parmi les grands enjeux à l'échelle de la vallée, citons la préservation des routes qui parcourent le rebord des coteaux de l'Entre-deux-mers, et la préservation des points de vue sur la vallée, mais aussi, concernant le plateau, la préservation des vallées affluentes de la Dordogne et les bords de route enherbés, qui accentuent l'effet de campagne- parc.

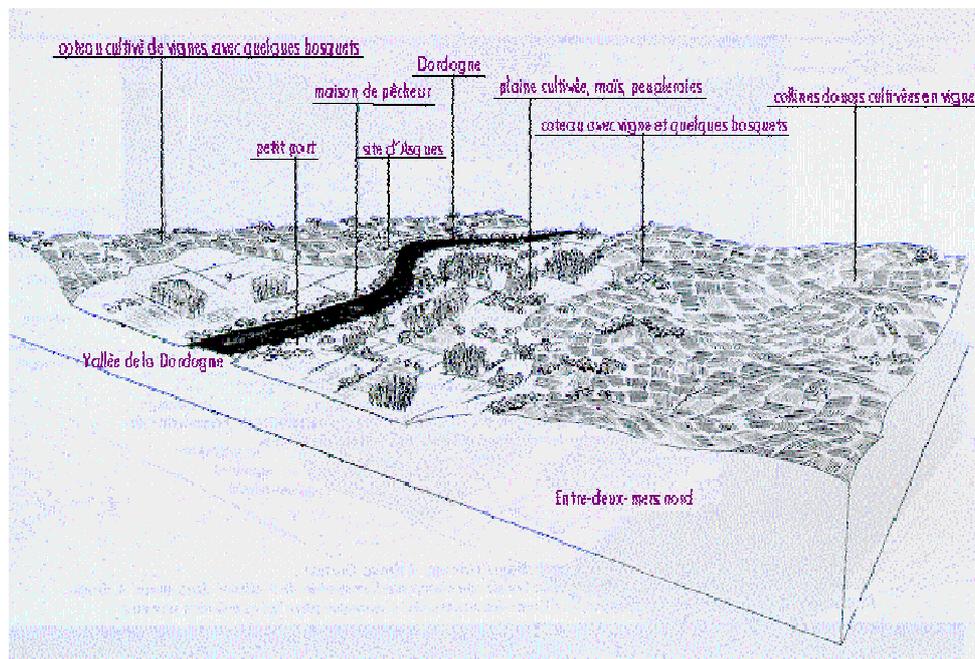


Schéma de l'entité paysagère de la vallée de la Dordogne et des ses typicités, d'après l'Atlas des paysages de la Gironde – Folléa - Gauthier.

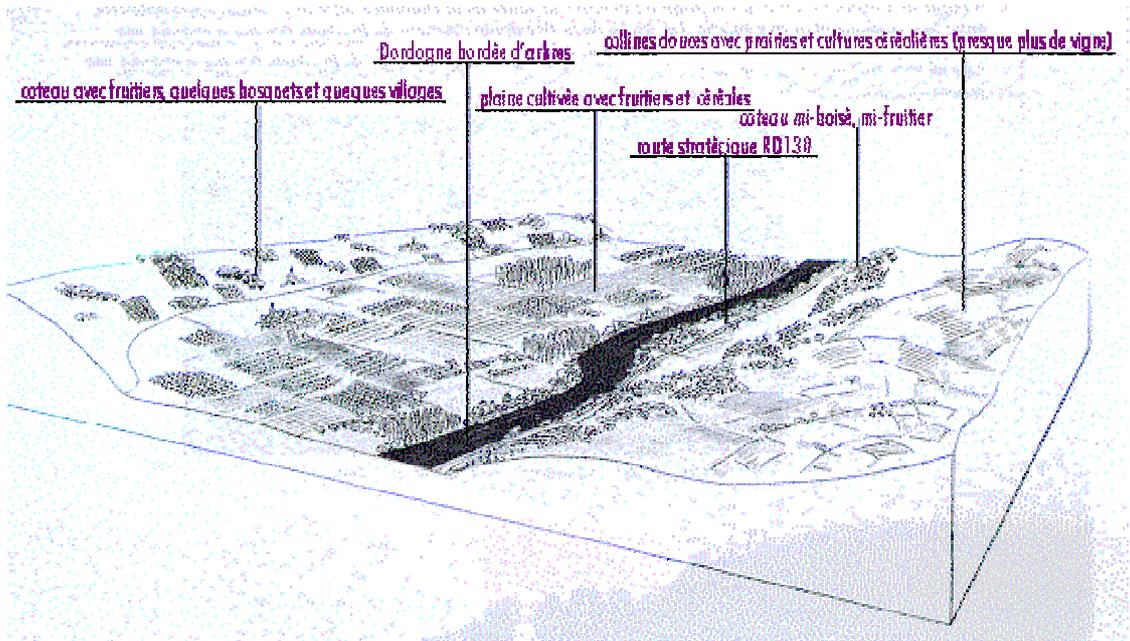
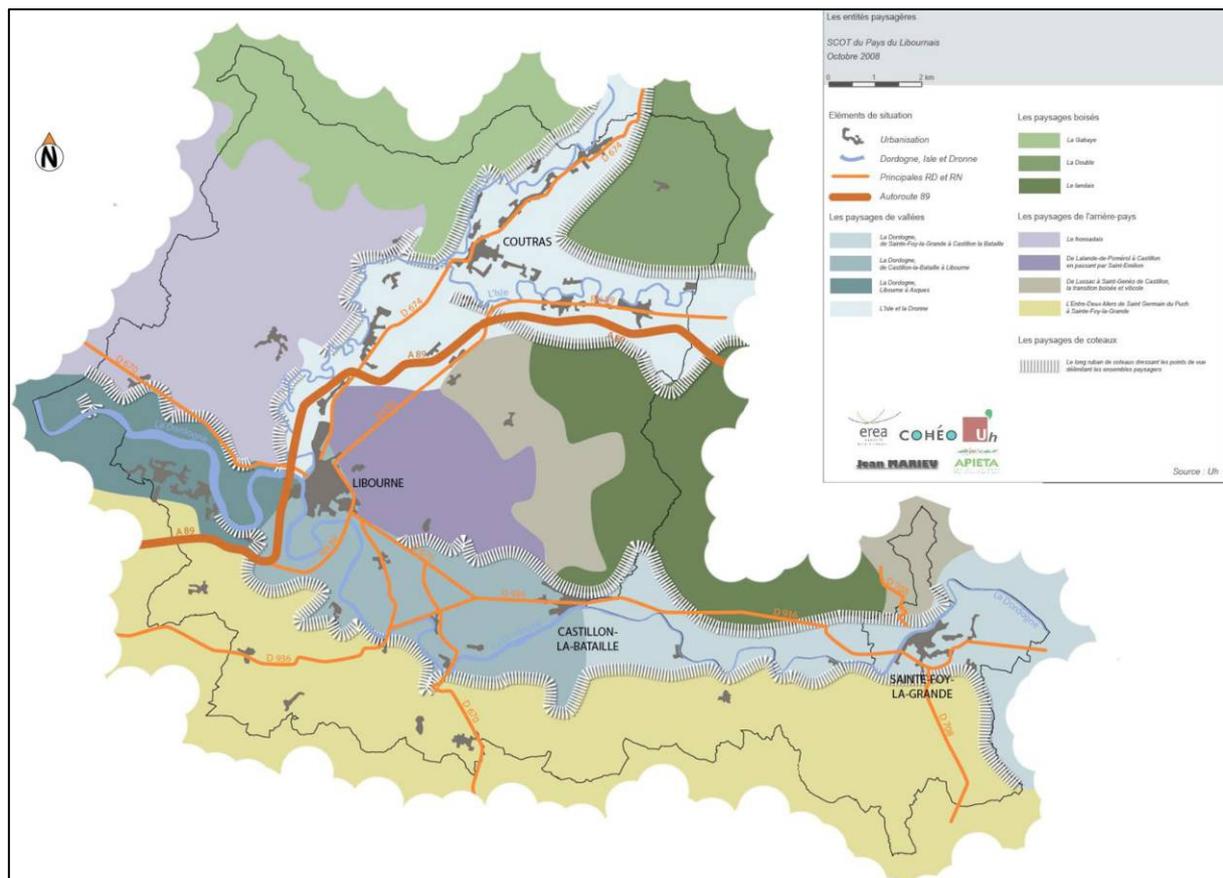
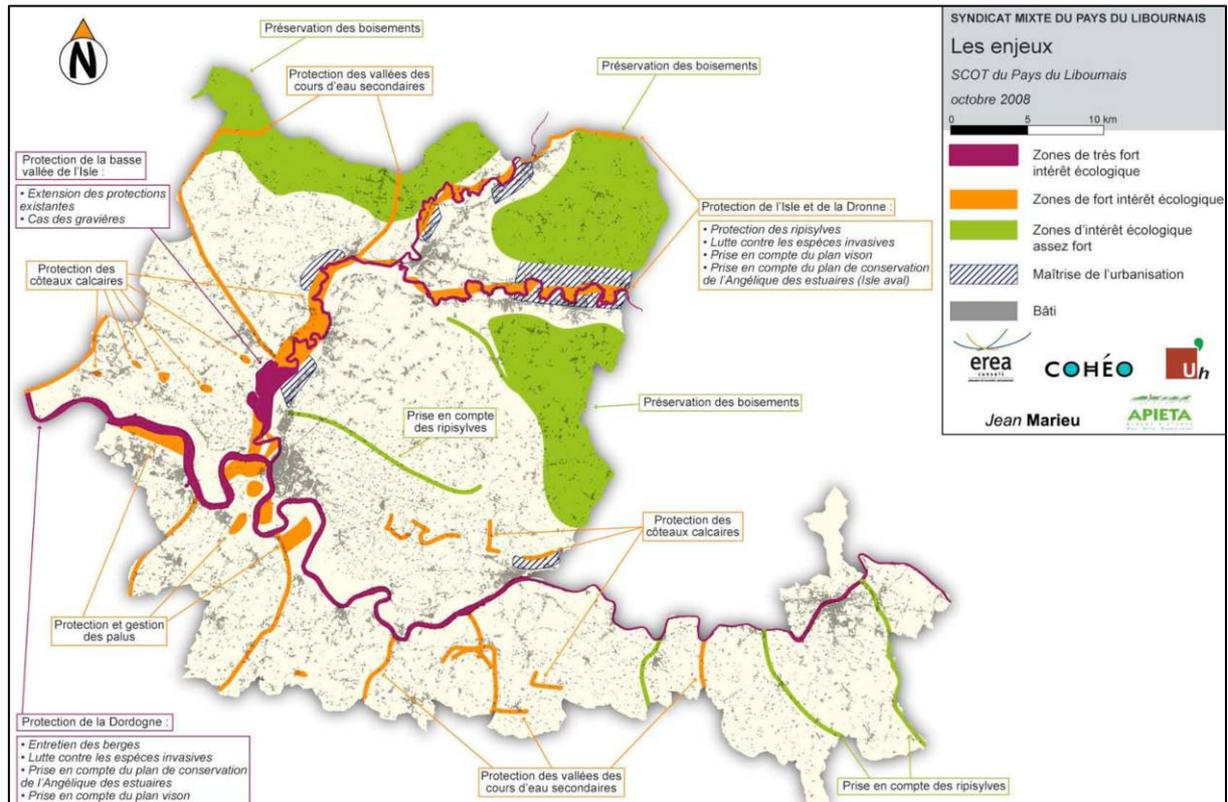


Schéma de l'entité paysagère de l'Entre Deux Mers Nord et des ses typicités, d'après l'Atlas des paysages de la Gironde – Folléa - Gauthier.

L'occupation générale du sol est variée, alternant boisement en terrains humides ou pentus, prairies en fond de vallées et vignes sur une majorité des sommets et des pentes des coteaux.



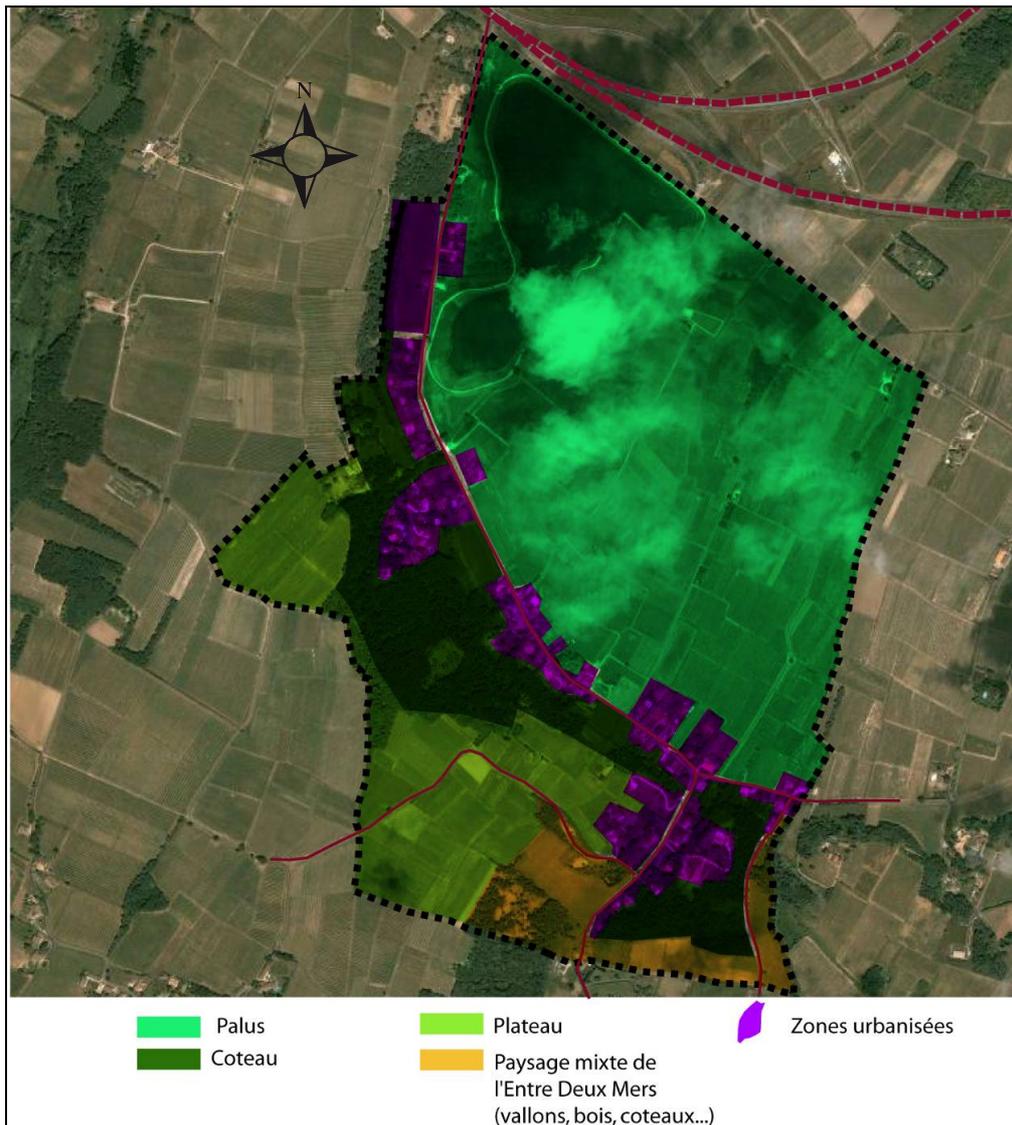
Extrait du SCOT : carte des ensembles paysagers



Extrait du SCOT : carte des enjeux environnementaux

2- IMPRESSION GENERALE DU PAYSAGE

A l'échelle de la commune, le paysage de la commune peut se décomposer en 5 grandes entités paysagères : la plaine viticole, le coteau urbanisé, le coteau boisé, le plateau viticole et un secteur mixte caractéristique de l'Entre Deux Mers. Cette dernière entité paysagère, à l'est de la commune, présente un relief vallonné, où les boisements alternent avec des prairies et des vignes.



Perçue depuis la voie rapide Bordeaux – Libourne, la commune de Cadarsac apparaît comme un coteau allongé et habité, orienté au nord et à l'est. Depuis la RD 120, la traversée de la commune apparaît comme une succession de séquences bâties et agricoles, avec des constructions souvent situées en pied de coteau à proximité de la départementale.

Des rythmes apparaissent alors avec des seuils créés par un rapprochement du bâti de la voie et par des effets de village rue au niveau de certaines séquences.



Un effet de croisement de flux à marquer au niveau du hameau de Pinçon : flux de la RD 120 parallèle au coteau et ruisseau drainant le coteau perpendiculaire.



Effet de seuil à l'approche du bourg, après avoir traversé une séquence agricole mettant en lien la plaine et le coteau



Une seconde séquence agricole interrompt l'urbanisation linéaire en pied de coteau entre Putch (prolongement du bourg) et Mangot. Elle est perceptible aussi bien du coteau que depuis la RD 120.



Les seuils d'urbanisation anciens à Mangot et Putch



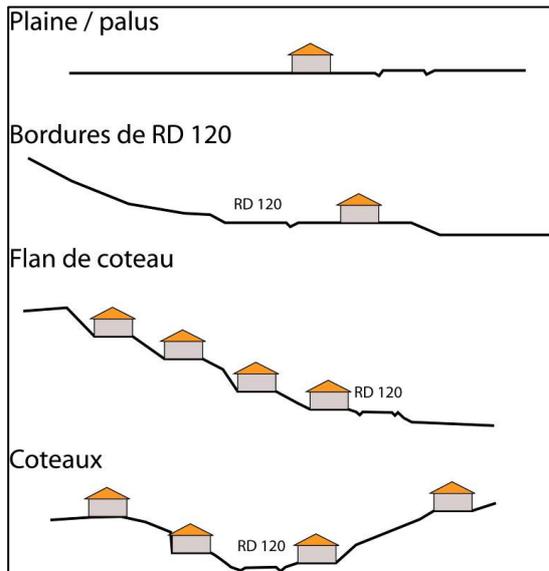
-  Arbres repères (cèdres, pin parasol, chênes....)
-  Zones urbanisées
-  Combes ou vallons créant une mise en scène du paysage
-  Bâties d'intérêt

Séquences paysagères et urbaines le long de la RD 120



Effet de seuil à l'approche de Mangot

Le relief influence aussi la lecture du paysage avec ce large méandre de la Dordogne suivi par le méandre du coteau. Lorsque le promeneur se positionne à certains endroits (abords du lac, bourg, plaine...) l'impression est celle d'un large amphithéâtre dont le point focal serait le lac ou la plaine.



L'autre effet paysager remarquable est l'étagement des constructions le long du coteau, avec un étagement pouvant varier d'une ligne (bâtiments anciens ou récents) à 4 niveaux pour les lotissements récents.

Illustration de l'étagement des constructions le long du coteau selon les différentes typologies de paysages

Situation en plaine

- **Avantages**
 - Proximité de l'activité agricole pour les agriculteurs
- **Inconvénients**
 - zones inondables
 - Mitage du paysage



Bordure de RD 120, côté palus

- **Avantages**
 - Proximité des réseaux
 - Création d'un village rue
- **Inconvénients**
 - Fermeture du paysage
 - Sorties privées sur la RD



Diverses situations de construction récentes ou anciennes, le long de la RD 120, côté plaine

Situation au niveau des pentes du coteau

- **Avantages**
 - Proximité des réseaux (Plantey de la Cabane, lotissement de Lartean – Pinçon)
- **Inconvénients**
 - Ruissellement au niveau des pentes les plus minéralisées, et problèmes en pied de coteau
 - Étagement de l'urbanisation
 - Sorties privées sur RD
 - Comblement des séquences agricoles et des respirations



Lotissement récent du Plantey de la Cabane

Situation au niveau des coteaux boisés

- **Avantages**
 - Dissimulation des bâtiments dans les bois
 - Réduction de l'impact du bâti
- **Inconvénients**
 - Mitage des paysages, dispersion du bâti, étalement urbain
 - Abattage des boisements existants



Combe de Grand Fond à l'entrée sud du village

Sur le plan paysager, le territoire de la commune de Cadarsac se caractérise par des éléments forts de paysage :

- une commune « à cheval » sur des entités paysagères de vallée alluviale et de coteaux ;
- une commune fonctionnant comme un amphithéâtre élargi visible depuis les axes de circulation automobile ;
- une commune où l'urbanisation fonctionne en étagement des constructions, reflétant ainsi différentes périodes de développement construit.

B. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

1- MILIEU PHYSIQUE

Composé de paysages vallonnés dominant de la Dordogne, de reliefs doux couverts de vignes, de forêts, le pays de l'Entre-deux-Mers se différencie du reste des paysages de la Gironde. La commune a compte une surface de 8,9 km².

Les vents dominants soufflent de l'ouest et du nord-ouest. Les premiers amènent les précipitations et la fraîcheur marine, les seconds sont facteurs de froid (et parfois de gel) en hiver.

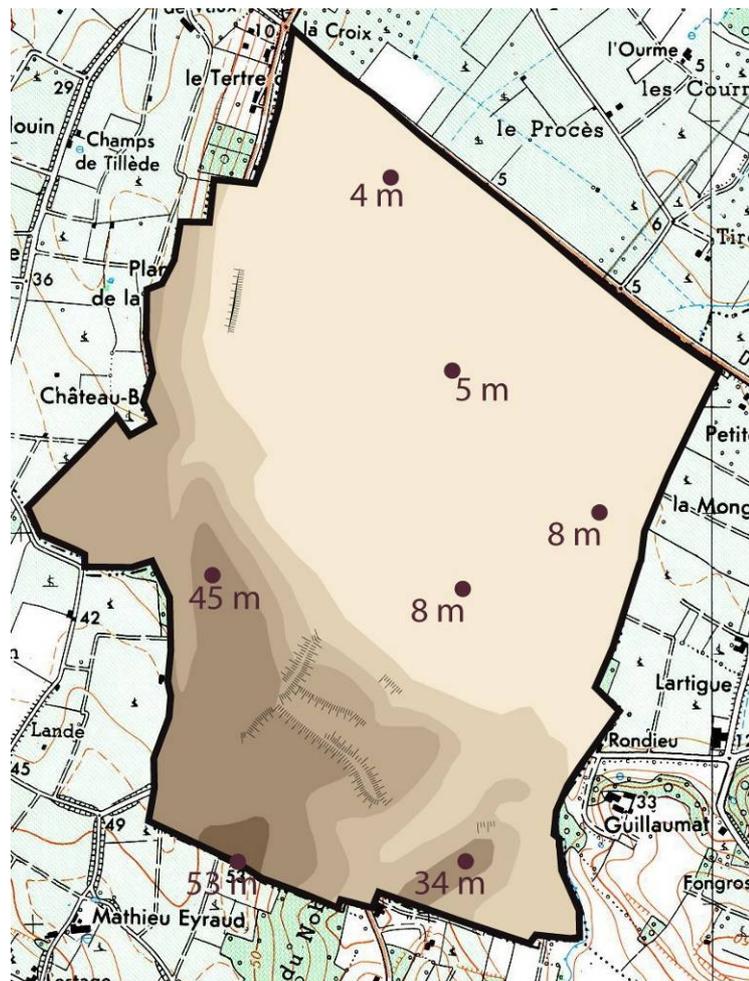
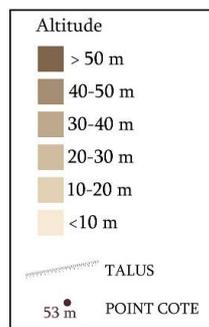
Les précipitations sont fréquentes, 100 à 150 jours de pluie par an. Les températures sont caractéristiques d'un climat océanique avec des hivers relativement doux et des étés relativement chauds, où des périodes de canicules peuvent survenir. Ces périodes peuvent être entrecoupées d'orages d'été relativement violents de juin à septembre, provoquant des afflux d'eaux pluviales dans les canalisations allant jusqu' à saturer le réseau hydrographique.

a. Relief

De la topographie fait apparaître un relief accentué sur la partie sud du territoire de Cadarsac, avec la présence d'un coteau continu.

L'altitude varie de 2 m N.G.F. à l'extrême nord de la commune, à 53 m N.G.F. (en limite communale sud).

La commune s'adosse au coteau et s'ouvre sur la vallée de la Dordogne. Perpendiculairement à la vallée principale, la vallée de la Rouille vient creuser un sillon dans le coteau. De même, des thalwegs ont été creusés par les eaux d'écoulement le long du coteau. Le vallon de Larteau – Pinçon a, quant à lui, une importance dans le drainage du coteau, et vient ensuite s'écouler dans le lac.

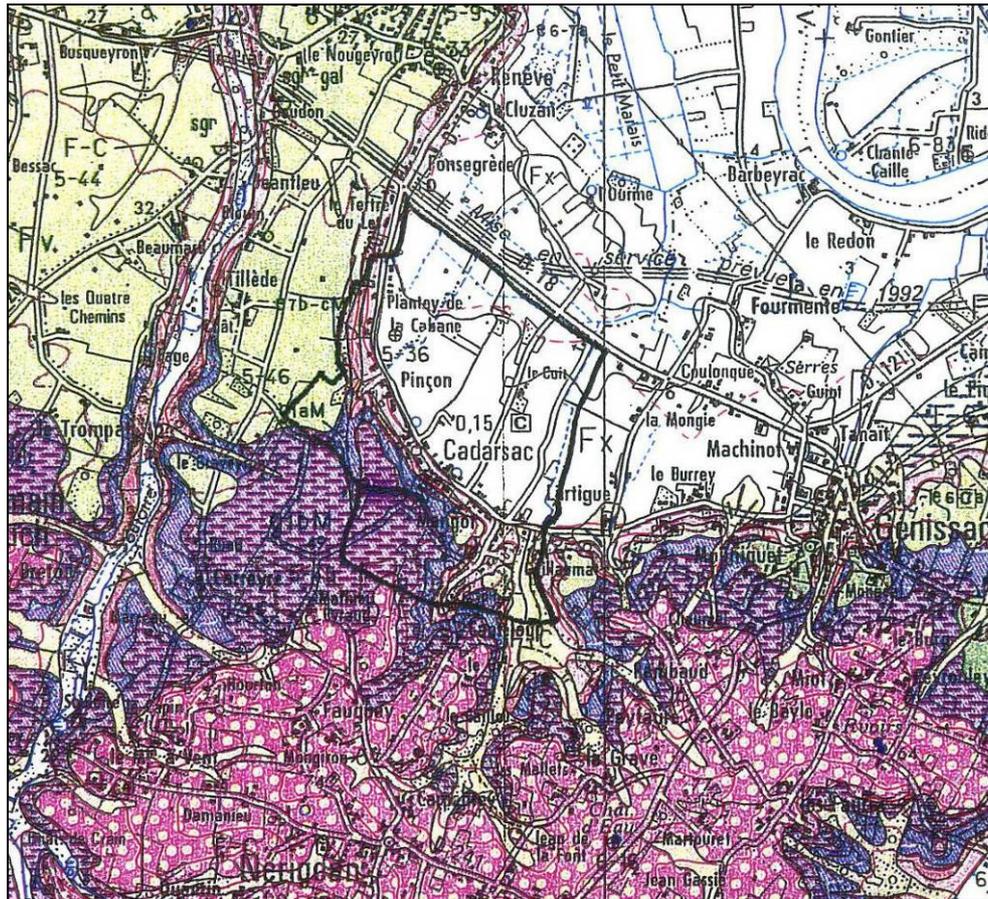


Le relief de la commune de Cadarsac (d'après étude PACT)

b. Géologie et sous-sol

Plusieurs domaines géologiques sont observables sur la commune, notamment le long d'un profil nord - sud :

- la vallée de la Dordogne constituée de molasses en profondeur et de dépôts alluvionnaires en surface
- le coteau calcaire érodé formé de calcaires à astéries de l'Entre Deux Mers
- un plateau dont le substrat en profondeur est calcaire, avec couches argileuses de différentes épaisseurs en surface. Cette caractéristique a pour conséquence un risque de retrait – gonflement des argiles, entraînant un risque d'aléas.
- A l'est de la commune, une vallée présentant un substrat d'alluvions



TERTIAIRE

FORMATIONS FLUVIO-LACUSTRES

Oligocène inférieur

g1C	g1C - Argiles et calcaires de Castillon
gbM	gbM - Argiles vertes carbonatées et sables feldspathiques
g1aM	Molasses du Fronsadais, partie supérieure Sables et argiles carbonatées gristères

Éocène supérieur

e7b-cM	Molasses du Fronsadais, parties inférieure et moyenne Argiles sableuses carbonatées jaunâtres
--------	--

Éocène moyen à supérieur

e6-7a	Argiles à <i>Palaethotherium</i> et Molasses inférieures Argiles siliceuses carbonatées versicolores à chaux sableux
-------	---

QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

FORMATIONS COLLUVIALES

F-C	Alluvions et colluvions argilo-sableuses de vallons secs
CF	Colluvions sablo-argileuses et gravilleuses de versants 1 - épaisseur > 1 mètre 2 - épaisseur de quelques décimètres sur substrat reconnu

FORMATIONS FLUVIATILES

Holocène

F2	Alluvions actuelles et subactuelles Argiles grises, sables, tourbes
Fy	Alluvions récentes Sables, argiles grises sableuses, tourbes

Pléistocène supérieur

Fx	Basse terrasse (Wülm) Sables, graviers et gros galets
----	--

Pléistocène moyen

Fw2	Moyennes terrasses (Ris) Sables, graviers et gros galets
Fw1	Haute terrasse (Mindel) Sables, graviers et galets très rubéfiés

Pléistocène inférieur

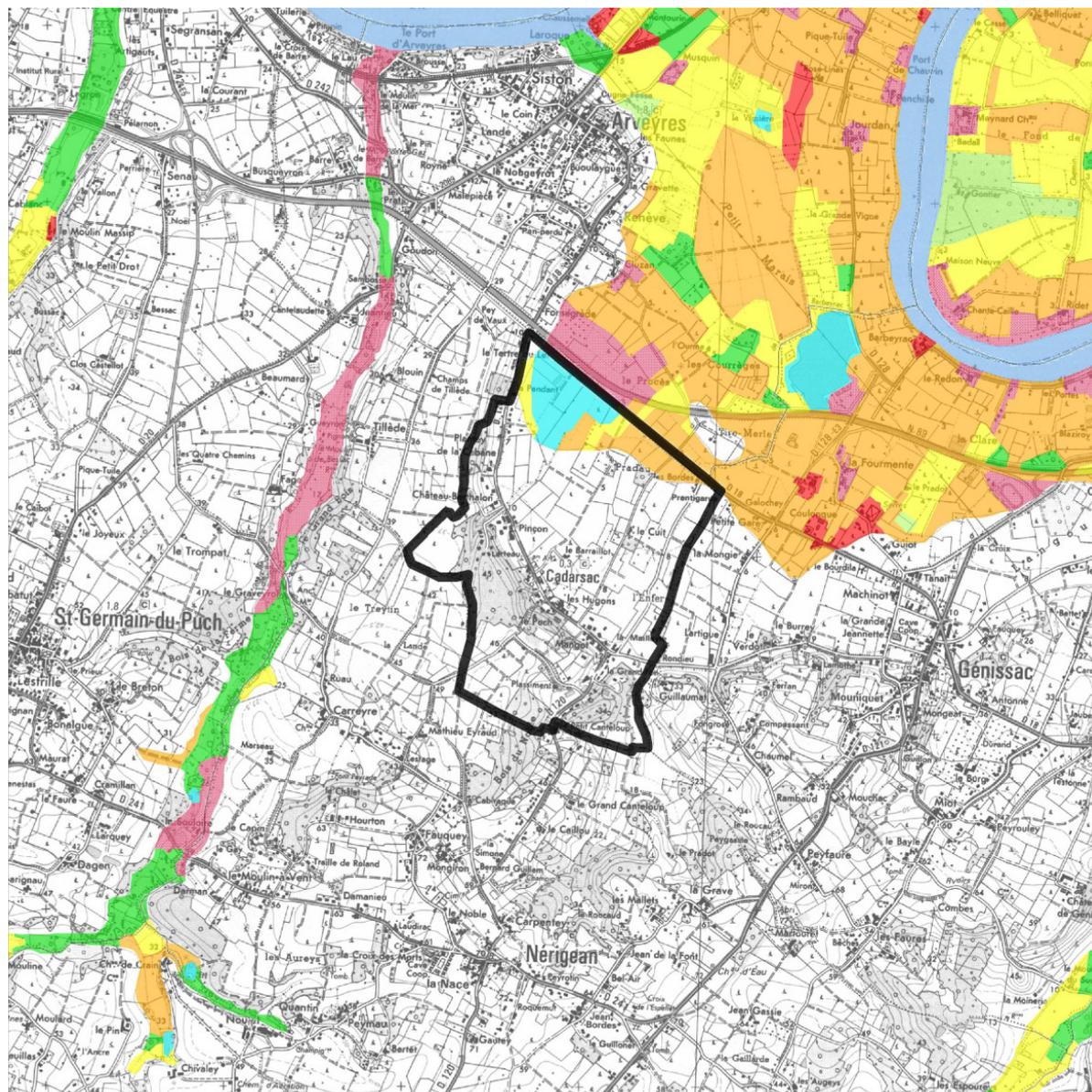
Fu	Haute terrasse Sables, graviers et galets rubéfiés 1 - Dépôts résiduels de Fu sur gr
Fu	Très haute nappe alluviale Sables, graviers et galets rubéfiés
Fu	Très haute nappe alluviale Sables et graviers à matrice argileuse rubéfiés

Carte géologique au 1/50 000, extrait de la carte BRGM 804 -Libourne.

c. Le réseau hydrographique

L'hydrographie est un élément constitutif du paysage communal. La plaine de Cadarsac fait partie de la vallée de la Dordogne. Elle est traversée par quelques fossés dont un a été supprimé par la création de l'étang, lors de la réalisation de l'autoroute voisine, A 89.

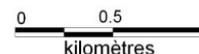
La commune de Cadarsac est concernée par le SDAGE du Bassin Adour Garonne, approuvé par arrêté du Préfet Coordinateur du Bassin en date du 6 août 1996.



Cartographie communale des zones humides de la Dordogne Atlantique au 1/25 000

- | | |
|---|---|
| ■ Plans d'eau (étangs, gravières...) | ■ Mosaïque de petites zones humides de moins de 1ha |
| ■ Marais, roselières, tourbières, mégaphorbiaies... | ■ Plantations d'arbres en zone humide |
| ■ Prairies humides | ■ Zones humides cultivées |
| ■ Boisements humides | ■ Zones humides urbanisées |

Sources : EPIDOR (2007) 'Cartographie des zones à dominante humide Scan25' © IGN - Paris - 2004. Copie et reproduction interdites. Licence N°2004/cubc/07



Repérage des secteurs humides, d'après le recensement EPIDOR sur le cours de la Dordogne

La création d'un Lac (solution compensatoire des travaux routier nationaux), a produit un équipement de grande qualité. Néanmoins, les activités possibles sur ce plan d'eau restent très limitées. Une réflexion spécifique sur ce lieu, son lien avec la commune et l'intercommunalité sera à mener.

2- LE MILIEU VIVANT

La flore appartient au domaine atlantique européen avec « un ensemble de plantes plus ou moins étroitement confinées à l'ouest du continent où les influences atlantiques sont nettement prédominantes ». Le secteur aquitain de ce domaine atlantique comprend, d'une part, les espèces atlantiques qui recherchent un climat doux, une faible amplitude thermique et un degré hygrométrique élevé et, d'autre part, un certain nombre d'espèces méditerranéennes favorisées par ce climat doux.

La vallée de la Dordogne compte des sols profonds à texture sablo-limoneuse faiblement calcaire accueillant de la viticulture, et une végétation de ripisylve et de milieux humides bordant les cours d'eau.

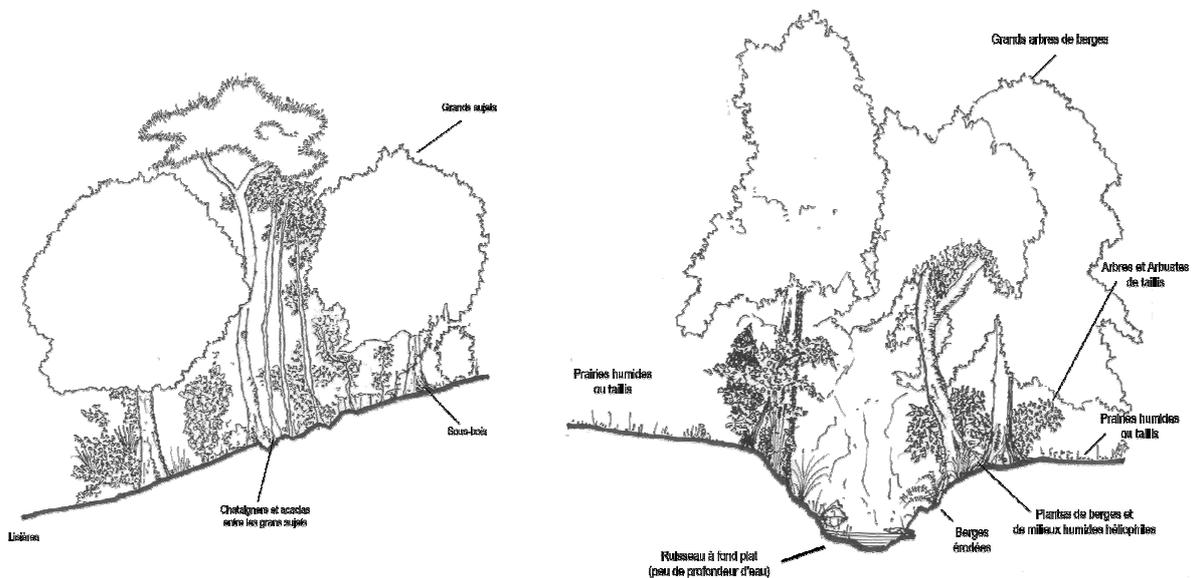
Les coteaux sont occupés par la vigne et des boisements. L'état de climax (stade final de la friche) est celui de la chênaie.

La forêt n'est présente que sous forme de rares petits bois de plus en plus morcelés de feuillus au niveau des coteaux. Le chêne pédonculé est l'espèce dominante, devant le chêne rouvre, et très ponctuellement quelques conifères.

Au niveau des zones humides, quelques ripisylves (boisements de milieux humides) à base de robiniers, aulnes (*Alnus glutinosa*), frêne (*Fraxinus excelsior*), et lierre terrestre (*Glechoma hederacea*) sont visibles.

La faune sauvage se retrouve dans deux secteurs principaux : les berges de la Rouille et le coteau boisé. Les espèces correspondent donc principalement à des espèces de milieux humides, ou des oiseaux.

Les milieux humides de berges sont bien sûr des milieux favorables pour les amphibiens, les reptiles comme la cistude et les oiseaux. Il est nécessaire de mieux gérer, de protéger les frayères, de maîtriser les pollutions et les effets des aménagements.



Ecosystèmes remarquables sur le territoire communal : milieux thermophiles et milieux humides

Il n'existe pas de protection et d'identification réglementaire des espaces naturels sur le territoire de Cadarsac.

La commune de Cadarsac est marquée par une diversité peu importante de milieux naturels, à savoir : les milieux humides de palus (lac, berges, prairies, réseau de fossés...) et les boisements de coteau, auxquels peut s'ajouter la vallée agricole et bocagère de la Rouille au sud-est de la commune.

Cette analyse pose le principe d'une trame verte de corridors écologiques à maintenir ou à développer au niveau de certains lieux particuliers :

- le long du réseau hydrographique
- ruisseau le long de la Châtaigneraie, en direction du lac
- fossé longeant la RD 120 dans le vallon de Cantelou / le Grand Fon
- ruisseau de la Rouille à l'est
- le long des coteaux
- en profitant d'espaces verts naturels existants (boisements isolés)
- entre les différents milieux repérés (lac, coteau et vallée de la Rouille)

***Ces milieux naturels relativement rares sur la commune sont à préserver, et feront l'objet d'un zonage selon la destination actuelle des sols (agricole ou naturelle).
En tout état de cause, les coupures d'urbanisation correspondant aux milieux naturels les plus intéressants ou à des terroirs agricoles seront préservées de nouvelles constructions.***

Les continuités naturelles identifiées se traduiront par des zonages N et/ou par des espaces boisés classés (EBC).

3- RISQUES ET NUISANCES

a- Le risque d'inondation

Une inondation est une **submersion** plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables, elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Elle peut se traduire par :

- un débordement d'un cours d'eau, une remontée de la nappe phréatique, une stagnation des eaux pluviales : **inondations de plaine**,
- des **crues torrentielles** (Vaison-la-Romaine)
- un **ruissellement** en secteur urbain (Nîmes).

L'ampleur de l'inondation est fonction de :

- l'intensité et la durée des précipitations,
- la surface et la pente du bassin versant,
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,
- la présence d'obstacles à la circulation des eaux, ...

Elle peut être aggravée, à la sortie de l'hiver, par la fonte des neiges.

Une partie du territoire communal est soumis au risque d'inondation, et à ce titre au Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne. Le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.), identifie deux secteurs :

- Zone rouge: elle est constituée du champ d'expansion de la crue de référence et doit préserver le champ de crue, globalement inconstructible
- Zone bleue : elle est constituée du des territoires pouvant être situés sous moins d'1m d'eau en crue centennale et peut être urbanisable avec des prescriptions constructives.

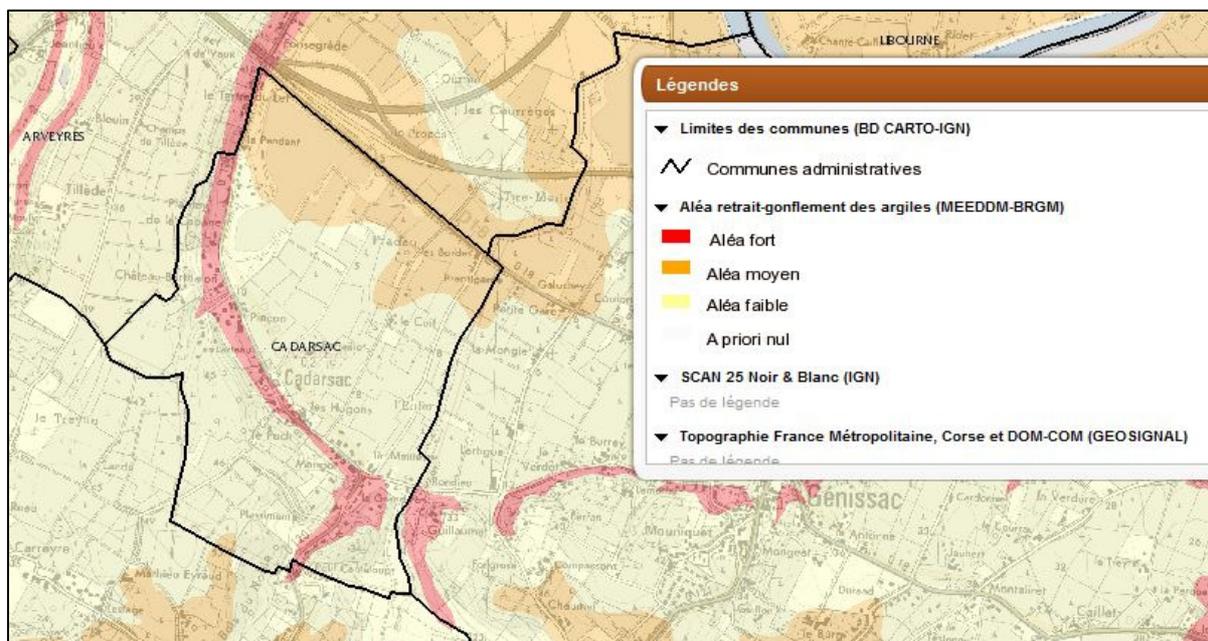
Il n'y a pas de barrage dans le département de la Gironde, cependant, 75 communes girondines pourraient être concernées par une rupture du barrage de Bort-les-Orgues en Corrèze. Le Barrage de Bort-Les-Orgues, mis en eau en 1952, alimenté par les eaux de la Dordogne et de la Rhue, constitue le réservoir principal de la vallée de la Dordogne.

Ce barrage hydroélectrique, de type " poids-voûte " en béton, a une hauteur de 124,80 m. Sa retenue est l'une des plus importantes de France, avec une capacité de 477 millions de m³ (21 km de longueur).

Disposant d'une hauteur de 20 mètres et d'une capacité supérieure à 15 millions de m³, il est classé dans la catégorie des grands barrages. L'effacement total et instantané du perré est considéré comme le risque majeur pouvant affecter un tel édifice. La formation d'une onde de submersion en résulterait et concernerait la vallée de la Dordogne de Saint-Avit-Saint-Nazaire (situé à 283 km du barrage) à Saint-André-de-Cubzac (situé à 352 km), en remontant la vallée de l'Isle, sur environ 28 km, de Libourne à Lagorce.

c- Le risque de retrait et de gonflement des argiles

La commune de Cadarsac est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), comme étant exposée à un risque naturel majeur « Retrait - Gonflement des argiles ». Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable de « retrait – gonflement des sols » est lié à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.



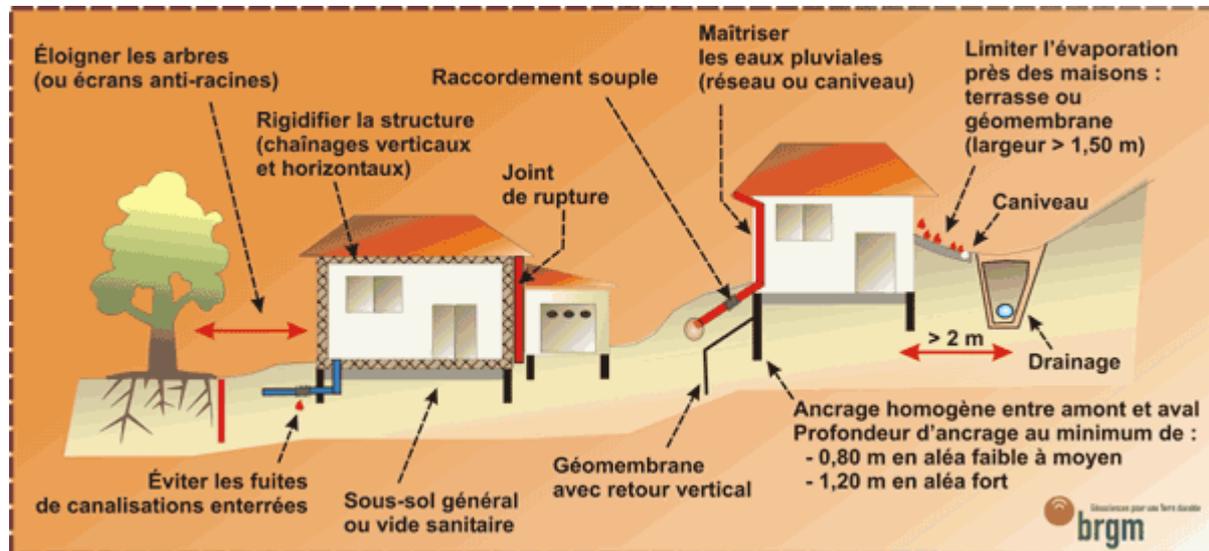
Ce « retrait – gonflement » successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions : fissures des murs et cloisons, affaissement de dallages, rupture de canalisations enterrées.

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 pour le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable a mis en évidence trois types de sensibilité pour la commune :

- Forte (couleur rouge) : pour les sites de coteaux aux pentes les plus fortes,
- Moyen (couleur orange) : pour une partie nord de la commune située par ailleurs en zone inondable,
- Faible (couleur beige) : sur une majeure partie du territoire communal de plaine et de plateau.

Le plan de zonage et les prescriptions réglementaires devront prendre en compte ce risque en interdisant tout type de construction dans les secteurs les plus sensibles, et en précisant les dispositions constructives à mettre en œuvre dans le rapport de présentation.

Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPR)** qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.



- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompe ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

d- Le risque sismique

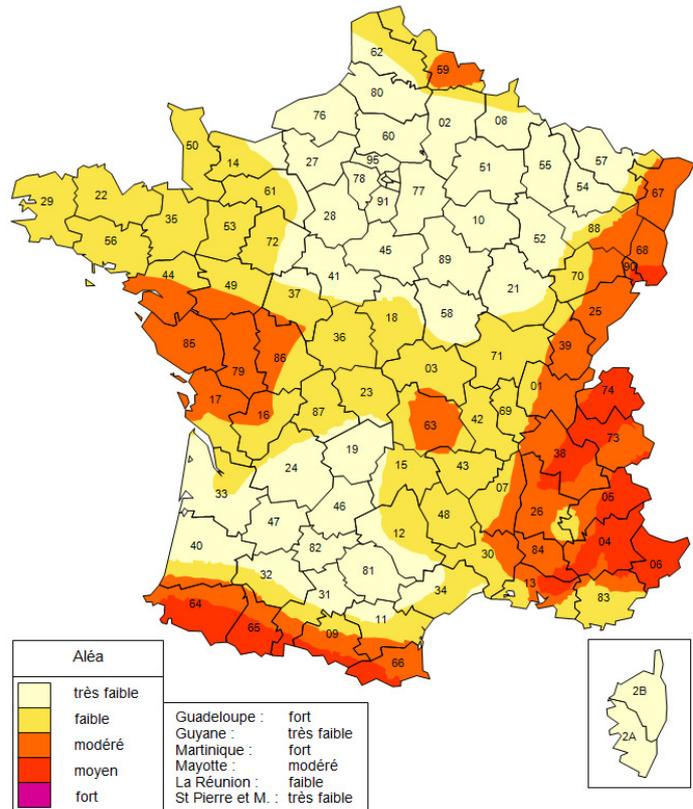
En application de la base Gaspar, la commune de Cadarsac est située dans une zone de sismicité: 0, ce qui signifie qu'elle se situe dans une zone de sismicité négligeable mais non nulle (cf. réglementation parasismique 2010).

Un nouveau zonage sismique a été élaboré (décret no 2010-1255 du 22 octobre 2010) et entrera en vigueur à partir du 1er mai 2011 (zonage ci-contre).

Ils sont basés sur l'utilisation de la norme européenne Eurocode 8, publiée par l'AFNOR (références : P 06-030-01 pour l'EN 1998-1 et P06-030-01/NA pour son Annexe Nationale).

Une période transitoire est prévue jusqu'au 31 octobre 2012, qui permet une utilisation alternative des règles PS92 avec leurs amendements A1 et A2.

Les textes publiés ont pris en compte l'évolution récente de la connaissance de l'aléa sismique par une nouvelle définition des zones de sismicité : le territoire français est maintenant découpé sur une base communale en 5 zones de sismicité, de 1 pour la sismicité très faible, à 5 pour la sismicité forte.



Carte de l'aléa sismique de la France

e- Le bruit

Font l'objet d'un classement toute infrastructure de transport terrestre (route et fer) supportant :

- plus de 5000 véhicules/jour pour les routes
- plus de 50 trains/jour pour les voies ferrées interurbaines
- plus de 100 trains ou bus /jour pour les lignes de transport collectif en site propre.

Ce classement vise à permettre la prise en compte des nuisances sonores lors de la construction ou de la modification d'une voie à définir les secteurs où l'isolation des locaux doit être renforcée. L'arrêté préfectoral du 30 janvier 2003 a classé les routes nationales et autoroutes de la Gironde.

La commune de Cadarsac est concernée par le passage de la RN 89, classée en catégorie 2. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 250 mètres.

C. LE PATRIMOINE COMMUNAL

Comme vu précédemment, le caractère physique du territoire communal et les paysages ont eu un rôle déterminant dans la configuration prise par le développement urbain et à une échelle plus réduite sur les modalités d'implantation des constructions. Ce paysage qui marque la traversée du village – omniprésence du coteau au sud et ouverture sur la plaine agricole au nord – comporte des éléments

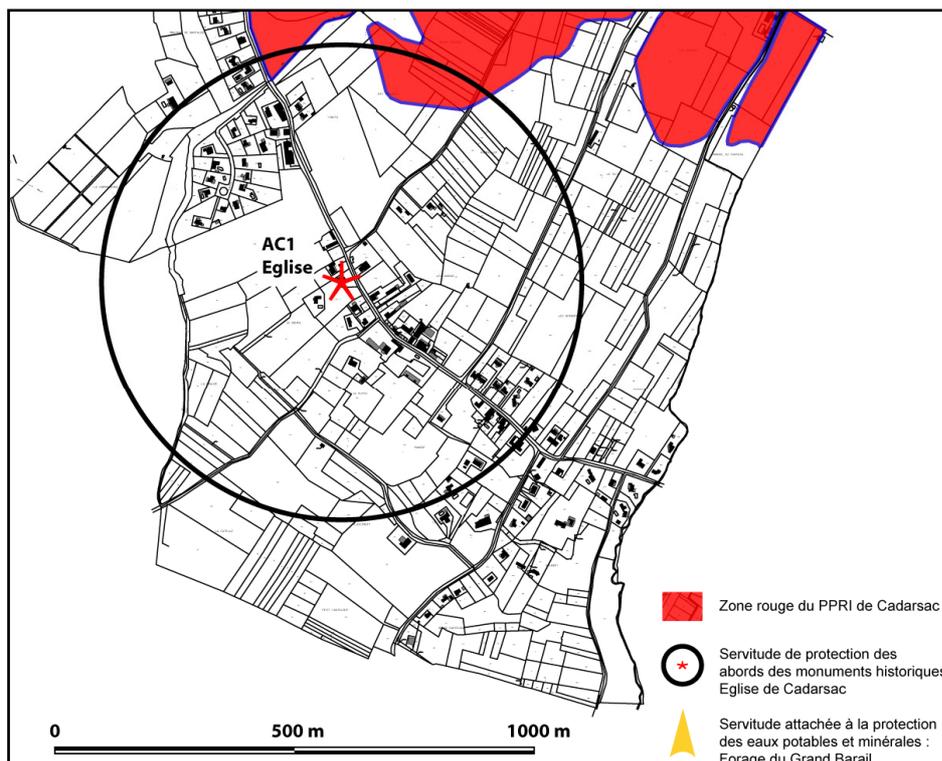
patrimoniaux (bâti ou paysager) qui peuvent faire l'objet de classements spécifiques dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

1- PATRIMOINE BATI

L'église



La commune de Cadarsac possède un patrimoine bâti de qualité comme en témoigne l'Eglise Saint-Eulalie datant du XII^{ème} siècle, inscrite au Monuments Historiques depuis le 10 décembre 1925.



Localisation de l'église et du rayon des 500m

Les châteaux viticoles ou d'agrément

De nombreux châteaux remarquables par leur architecture et leur situation ponctuent le territoire communal. La qualité de ces demeures réside à la fois dans leur architecture propre mais aussi dans leurs implantations particulières et leurs parcs arborés.



Propriétés du Bourg et de Mangot, propriétés remarquables par rapport à la manière dont ils qualifient l'espace commun du bourg

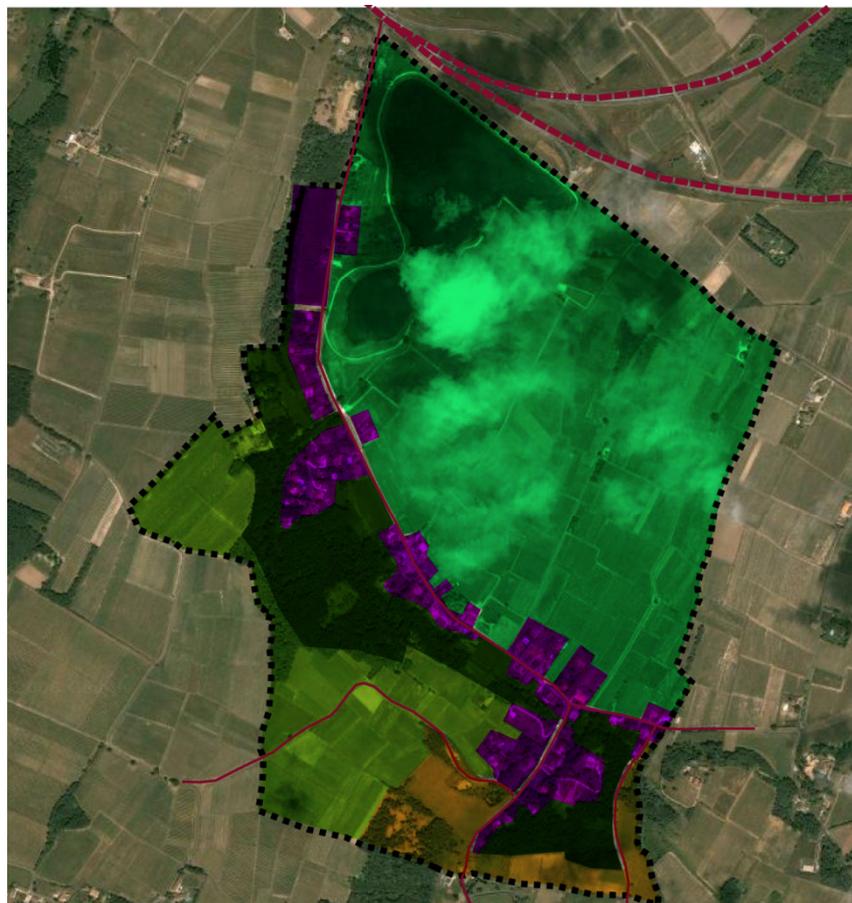
2- PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Le territoire de Cadarsac compte un patrimoine paysager certain avec trois éléments principaux : les panoramas, les végétaux remarquables et les reliefs remarquables.

Les panoramas et vues

C'est principalement en circulant sur les chemins ou les lotissements (Plantey de la Cabane, Larteau) situés en crêtes que les plus beaux panoramas s'offrent au regard. Des points de vue exceptionnels s'offrent alors sur la vallée de la Dordogne, sur Libourne, sur le tertre de Fronsac, sur l'église d'Arveyres ou sur Saint Emilion au loin, le lac servant parfois de premier plan au paysage.

A ce titre, la création de cheminement qui relie le bas au haut du coteau paraît judicieux, notamment en limite du lotissement du Plantey de la Cabane ou dans le vallon de Larteau, ou en encore au dessus du bourg, ou entre les vallons de Grand Fon et du ruisseau de la Rouille à l'est.



Repérage des entités paysagères sur le territoire communal



Vue du coteau de Cadarsac depuis la plaine

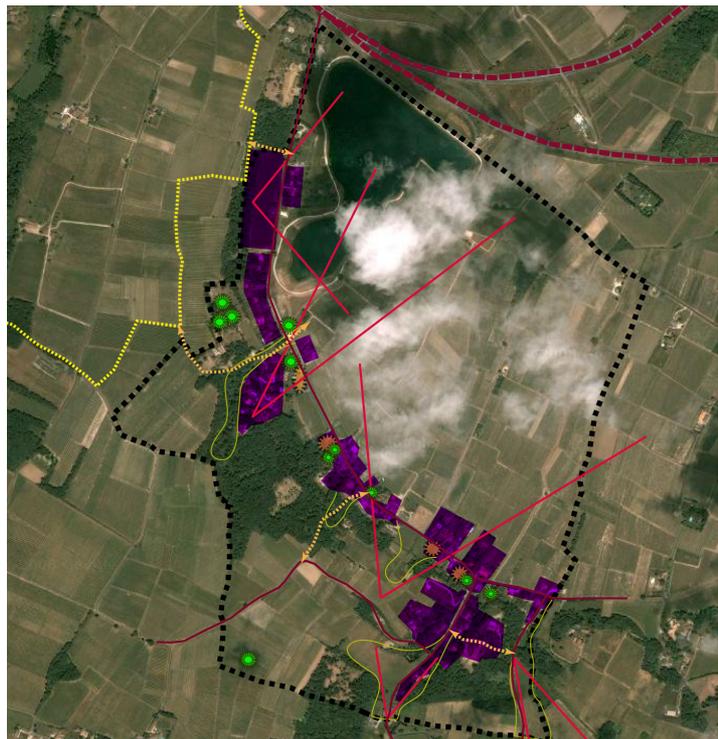


Vue du bourg au premier plan puis du lac



Vue élargie et dégagée sur la vallée de la Dordogne

Outre ces ensembles paysagers, le relief de vallons et de petits thalwegs crée de petites vallées proposant des panoramas variés, et ce, jusqu'à l'extrémité est de la commune.



Repérage des éléments paysagers particuliers et panoramas remarquables sur le territoire communal.

- | | | |
|---|---|--|
|  Arbres repères (cèdres, pin parasol, chênes...) |  Combes ou vallons créant une mise en scène du paysage |  Bâti d'intérêt |
|  Panoramas majeurs |  Zones urbanisées |  Chemin de randonnées |
| | |  Connection piétonne haut / bas du coteau |

Le patrimoine végétal

Le territoire de Cadarsac est rythmé par un certain nombre de châteaux et propriétés viticoles qui comptent des jardins, des parcs ou des garennes remarquables. Parmi les éléments à préserver, notons la présence de conifères (cèdres, cyprès...), d'allées ou de platanes isolés, de chênes, de grands feuillus remarquables. Ces végétaux se combinent bien entendu au site d'implantation (crêtes, vallons...), aux boisements naturels et aux prairies des domaines.

Le patrimoine végétal communal concerne aussi des espaces naturels avec les ripisylves des ruisseaux et fossés (végétation d'accompagnement des cours d'eau formant des lignes boisées bien marquées) ou les boisements occupant les fonds, les pentes des vallons ou même les crêtes.



Présence de deux cèdres remarquables marquant le seuil au lieu – dit Pinçon



Secteurs déboisés sur le sommet de crête au dessus du bourg, laissant la place à des friches ou des prairies

L'ensemble des éléments architecturaux et paysagers décrits précédemment présente un enjeu de préservation pour le patrimoine communal.

A ce titre, les espaces naturels et paysagers peuvent faire l'objet de divers classements plus ou moins contraignants :

- classement en zone naturelle N

- classement comme élément architectural ou paysager remarquable à préserver au titre de l'article L123.1-5 7°.

- classement en Espace Boisé Classé (E.B.C) pour les arbres ou boisements remarquables

f- Les zones à risque archéologique

Les lois et décrets relatifs à l'archéologie :

La loi du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques

Afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Cette mention figurera dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

La loi n°2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

Cette loi modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics et privés concourant à l'aménagement.

Les dispositions de cette loi sont pour partie reprises aux articles L.510.1 et suivants du Code du Patrimoine instituée par l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004.

Le décret n°2004.490 du 3 juin 2004

Il précise notamment les opérations susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique qui ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde définies par la loi du 17 janvier 2001 modifiée.

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne que la commune est concernée par une zone archéologique se situant au Bourg, au niveau de l'Eglise : vestiges médiévaux (cf. annexes du Porter à Connaissance).

Des références bibliographiques anciennes signalent le passage d'une voie « romaine » sur le territoire de la commune.

L'enjeu paysager du territoire est principalement d'éviter un mitage voir une urbanisation complète le long du coteau et le long de la RD 120. A ce titre, les coupures d'urbanisation

identifiées et correspondant à de véritables fenêtres paysagères vers la vallée de la Dordogne, représentent un patrimoine commun agricole ou naturel. Des ensembles naturels boisés pourraient faire l'objet d'une préservation renforcée. En effet, certains sites naturels ont été dégradés ces dernières années. Le PLU doit pouvoir donner des outils nécessaires à la commune pour gérer au mieux ces espaces sensibles.

-2- URBANISATION ET FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. REPERES HISTORIQUES ET URBANISATION ANCIENNE

B. L'URBANISATION RECENTE

A- REPERES HISTORIQUES ET URBANISATION ANCIENNE

Cadarsac, se situe sur la route des Templiers et le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle. Les Hospitaliers y possédaient un château féodal. Ainsi ce lieu de passage devint une paroisse qui dépendait partiellement de la seigneurie du Grand-Puch.

Des implantations complémentaires, dont l'objectif était l'exploitation agricole, sont venues compléter le dispositif.

L'analyse de la carte de Cassini montre l'installation originelle du bourg, du hameau de Mangot et des lieux dits de Pinçon (anciennement Pinson) et Goursaud (anciennement Goursaut).



Source : carte de Cassini, XVIIIe siècle

territoire communal, mais la route de Bordeaux-Libourne se situait à 1km du bourg de Cadarsac.

Nota Bene : Aujourd'hui, il subsiste toujours le hameau le Mangot et le lieu-dit de Pinson. Ceux-ci étaient autrefois directement liés à une exploitation des terres alentours. Le lieu-dit de Goursaud, qui devait au XVIIIe siècle comporter un siège d'exploitation agricole, n'est aujourd'hui matérialisé par aucune construction. En outre, la carte IGN actuelle ne fait pas référence à ce lieu-dit présent sur la carte de Cassini.

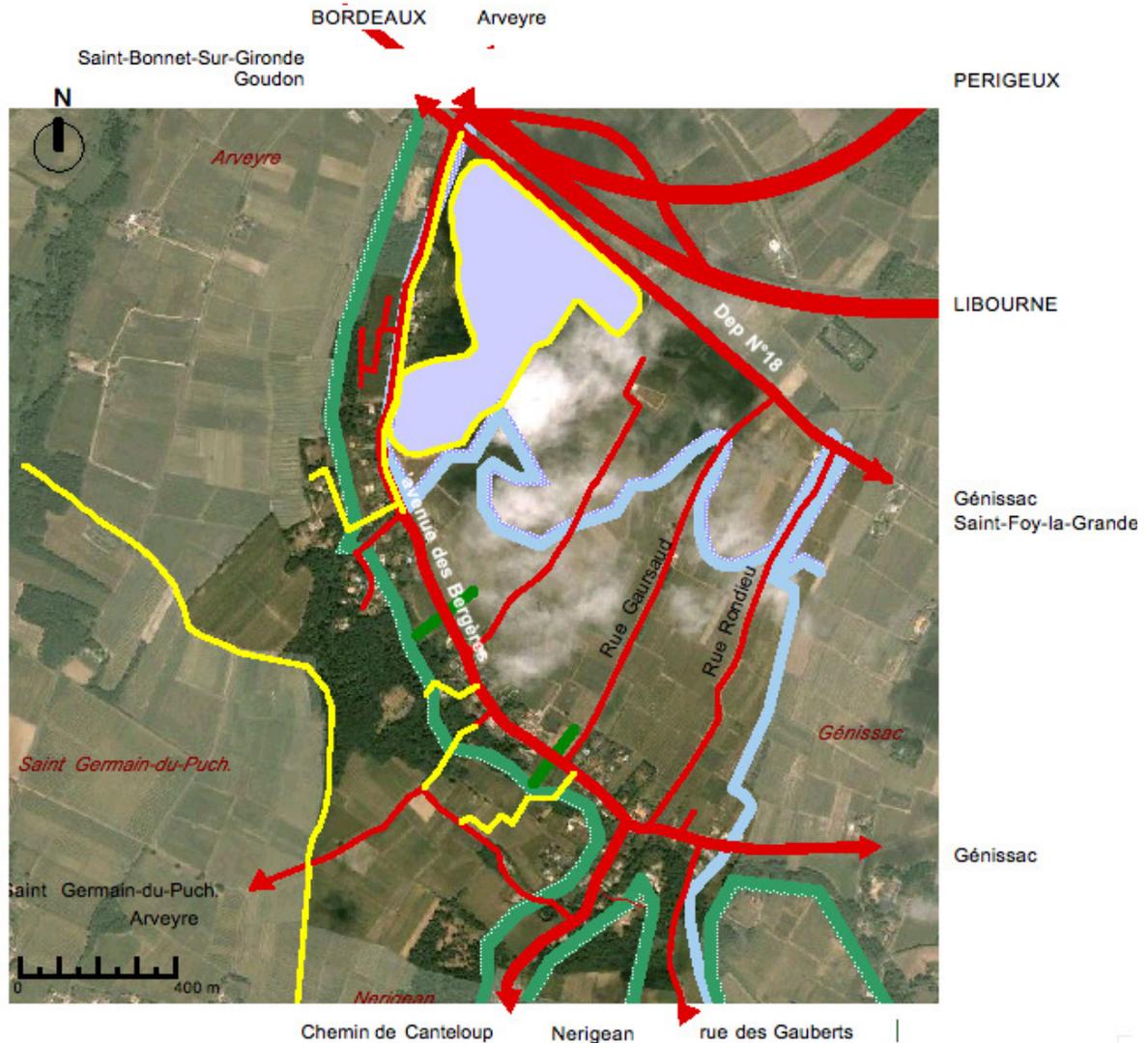
1- MAILLAGE

L'axe principal est constitué par la RD 120 qui relie la commune à Arveyres au Nord et Nérigean au Sud voies principales. L'**avenue des Bergères** représente une véritable épine dorsale pour la commune puisque c'est autour de celle-ci que se sont greffés tous les noyaux d'urbanisation anciens.

Les voies secondaires : le Chemin de Canteloup et la rue des Gauberts vers Nerigean, ont pu servir aussi à moindre échelle de support à l'urbanisation.

Les voies tertiaires : rue Goursaud, rue Rondieu sont des chemins communaux qui forment une trame tertiaire connectant les voies principales.

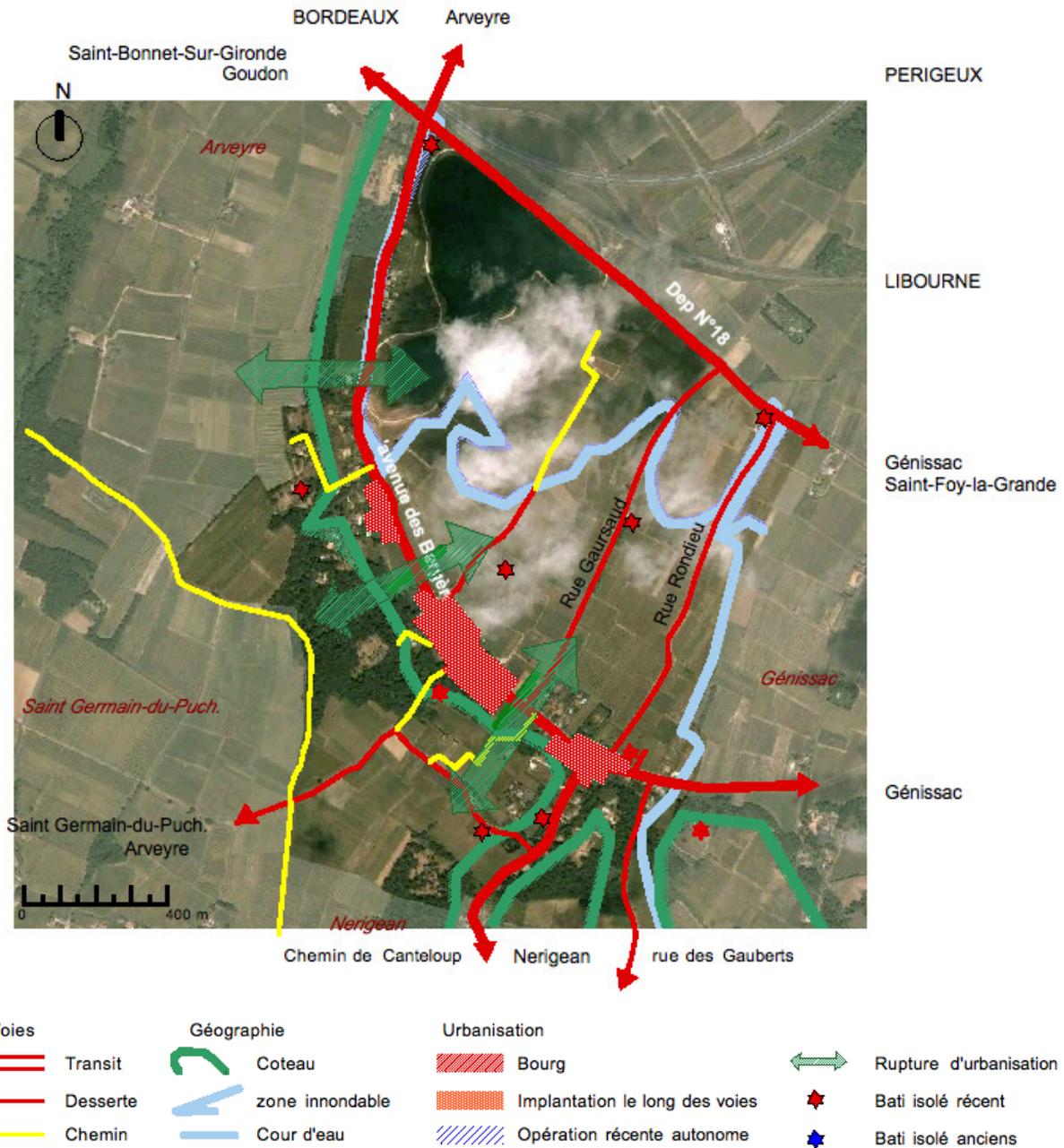
Globalement, toutes ces voies représentent l'armature historique de la commune et gardent leur rôle. L'ossature viaire de la commune n'a que très peu évoluée avec le temps. D'autre part, la topographie représente une contrainte importante quant au renforcement de l'armature de voies. C'est pourquoi il a toujours été plus facile de suivre l'actuelle RD 120 pour urbaniser plutôt que développer un maillage plus complexe en profondeur.



2- MODE D'IMPLANTATION

Les bâtiments se sont implantés en fonction des contraintes naturelles : la présence du coteau sur toute la frange Ouest, et la présence des plaines agricoles humides plus à l'Est.

C'est le pied de coteau qui représente le socle à toute l'urbanisation ancienne : présence de l'Eglise, de grosses demeures anciennes, et des hameaux qui se sont créés le long des voies de communication.



Les hameaux se caractérisent par la présence d'un certain nombre de constructions disposées à un carrefour de voies de communication.

L'agglomération progressive de maisons ou de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole. C'est pour cette raison que le parcellaire de ces communes est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de longues bandes étroites, de la largeur de l'habitation.

Compte tenu du contexte géographique et topographique particulier de la commune, il y avait une véritable recherche de l'ensoleillement dans l'implantation des constructions anciennes. En règles générale, celles-ci ont leur façade et pièces de jour exposées au Sud.

3- ARCHITECTURES ET PROGRAMMES

- Église templière romane 12ème, agrandie 16ème (IMH) : porte, chapelle et clocher gothique ; autel et statues de bois 17ème.

- Les bâtisses de pierres blondes, qu'elles appartiennent à un patrimoine remarquable (château, demeures et église) ou banal (chai, girondine), font l'identité communale.
Les bâtiments sont compacts soit en rez-de-chaussée, soit avec un étage.
Chaque ensemble bâti porte la diversité fonctionnelle (habitat, bâtiment d'exploitation).

Typologies traditionnelles



4- RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES

Comme vu précédemment, les logiques d'implantations individuelles du bâti ancien répondaient à des exigences de confort n'ont globalement pas permis d'avoir un travail de composition de l'espace bâti en rapport avec l'espace public.



Les bâtiments se sont implantés sans tenir compte de l'espace public. Il n'y a pas trace d'espace public constitué.
L'espace public s'est donc constitué de façon résiduelle à partir des bâtiments.

Le Bourg



Le tissu bâti s'est constitué par accumulation, extension puis découpage. Nous avons donc des cas de compacité (mitoyen bâti) en «centre bourg». Hors des bourgs les bâtiments sont très clairsemés.
 État du bâti ancien : les bâtiments anciens sont plutôt bien entretenus et occupés. À l'exception d'un petit tronçon du centre bourg.

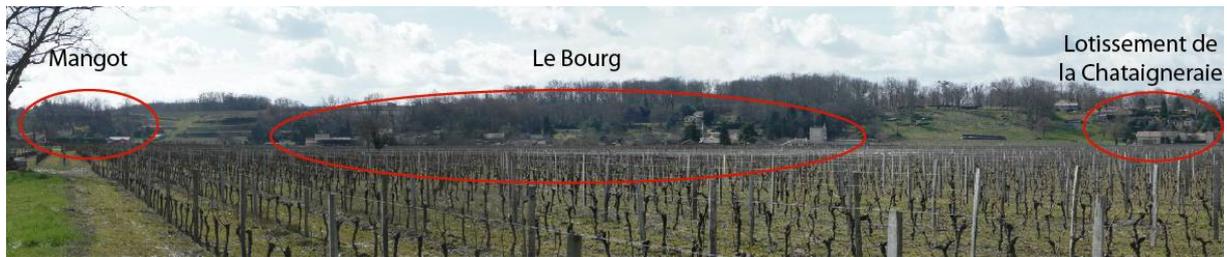


Bâti dégradé en centre-bourg



Cadarsac est un village-rue les constructions se succèdent de part et d'autre d'une unique voie de communication. Sa géographie (coteau et plaine) caractérise son paysage. Le bâti ancien donne l'identité des lieux. L'espace public n'est que circulatoire.

B- L'URBANISATION RECENTE



Vue depuis la pleine



La commune a aussi vu naître de l'habitat pavillonnaire groupé à la fin des années 1970, le lotissement de la Chataigneraie, situé au niveau du lieu-dit de Pinçon. En 2007, ensuite, une série de permis de construire ont été accordés, le long de l'avenue des Bergères, sous la forme d'habitat pavillonnaire groupé également – le lotissement de la Cabane, ce qui a étendu l'urbanisation au Nord de la commune, encore une fois en gagnant sur les coteaux, au détriment de certains boisements, et d'un renforcement possible du bourg.

Cadarsac, historiquement lieu de passage se trouve également aujourd'hui à proximité d'un nouveau nœud routier :

- La route nationale 89 et l'autoroute A 89 (Bordeaux, Périgueux).
- la déviation de Libourne et Arveyres.

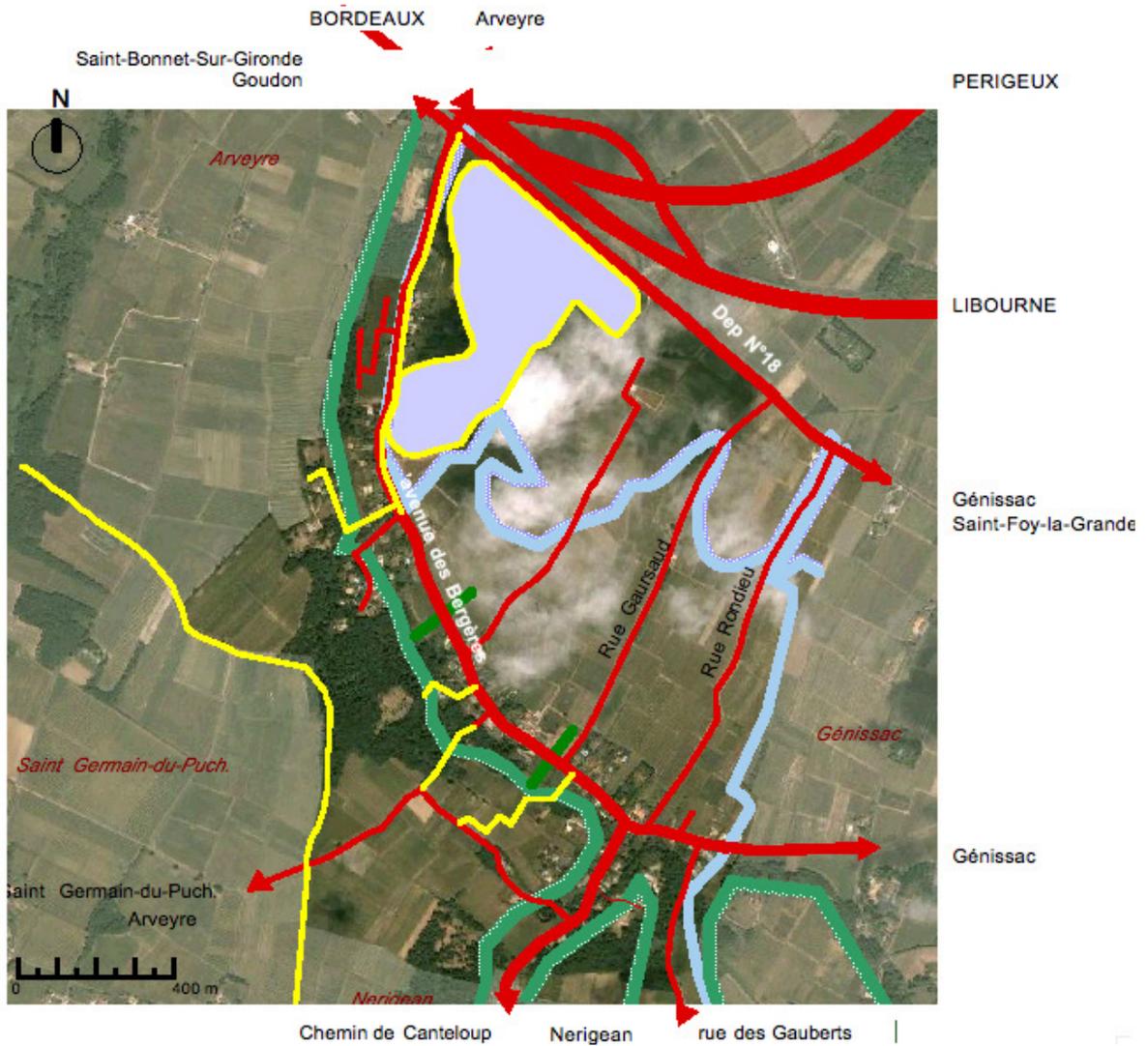
La commune est soumise à un phénomène de dynamique d'évolution dû à l'amélioration des dessertes par la route nationale 89 et l'autoroute A.89.

Cette situation a créé une forte pression urbaine qui a vu se multiplier l'implantation de pavillons et de maisons au cours des dernières années.

1- LE MAILLAGE

L'urbanisation récente a profité du réseau primaire existant (RD 120) et s'est raccordé directement à lui sans aménagement de sécurisation particulier induit par une fréquentation accrue. Les nouvelles voies ainsi créées sont ainsi en impasse et ne produisent aucun maillage profitant au fonctionnement communal dans sa globalité. Ces nouvelles voies n'ont pas contribué à développer une urbanisation ultérieure sur le long terme.

Dans le cas des lotissements de la Chataigneraie et du Plantey de la Cabane, la voirie consiste en une simple voie de desserte de lots, à usage interne à l'opération.

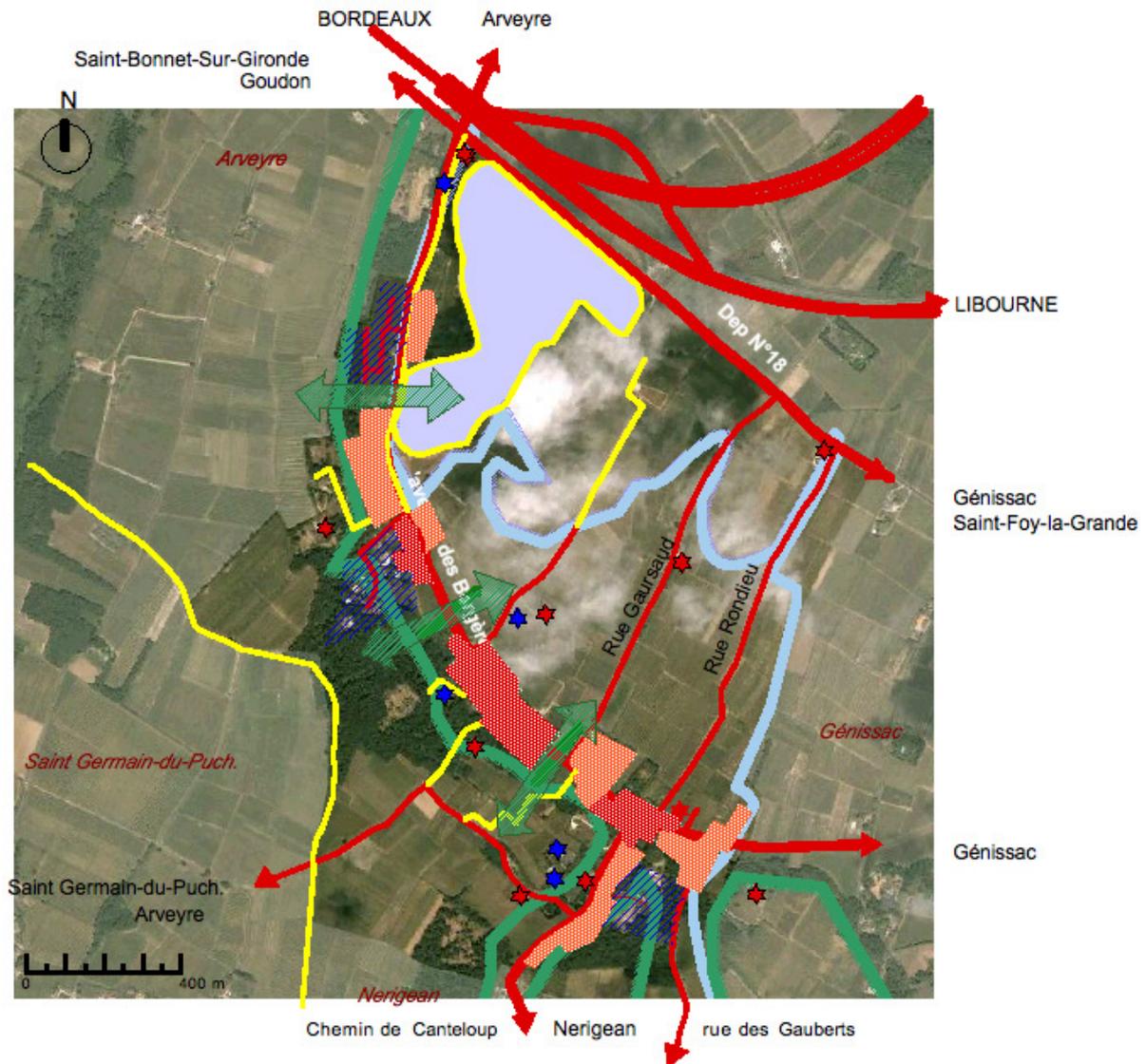


- | Voies | Géographie |
|----------|----------------|
| Transit | Coteau |
| Desserte | zone inondable |
| Chemin | Cour d'eau |



Accès à la commune

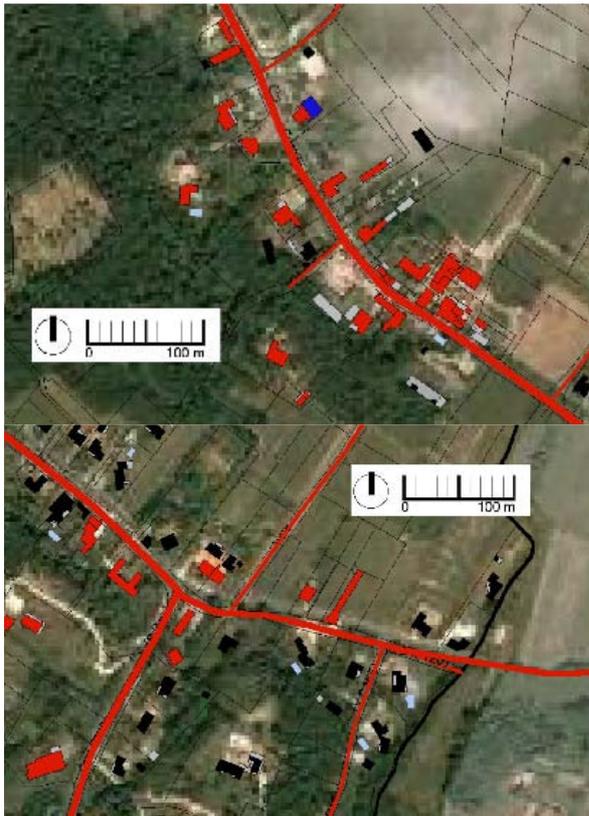
2- MODES D'IMPLANTATIONS



Quatre types d'extensions se sont opérés :

a. Les extensions ou complément de noyaux anciens

C'est finalement dans cette typologie de hameaux que l'on retrouve le plus de mixité de bâti entre l'ancien et le contemporain. C'est en effet dans les interstices et les espaces laissés vacants aux abords par l'urbanisation ancienne, que les constructions contemporaines trouvent un terrain favorable à leur implantation.

*Le Bourg**Mangot*

b. Colonisation des bords de voies dans les noyaux anciens

Les noyaux anciens se sont parfois étirés, des continuités se sont créées à partir d'un habitat isolé et ont produit une frange bâti quasi continue.



Ci-dessus l'exemple de Pinçon illustre comment d'un tissu d'urbanisation ancien (en rouge), l'urbanisation contemporaine s'est développée (en noir) : à l'Ouest par le biais d'une opération d'ensemble (lotissement de la Chataigneraie) et à l'Est de l'autre côté de la voie par des habitations individuelles.

Il n'y a jamais eu la recherche d'une cohérence entre urbanisation ancienne et urbanisation contemporaine, en particulier dans les modalités d'implantation des constructions.

c. Opération autonome assumée

1977 : Le lotissement de la Châtaigneraie, situé au nord une opération d'une dizaine de lots.



la Châtaigneraie

2006 : Le lotissement La Cabane, situé au nord du hameau de Pinçon, une opération d'ensemble de 23 lots.



La Cabane



d. Opération autonome par fragment

Le découpage s'est fait par tranche de 3 lots, les tailles de parcelles sont hétérogènes. L'absence de projet global apparaît. Ce type d'opération a souvent entraîné et contribué à un développement linéaire de l'urbanisation. Les exemples sont nombreux, notamment au Sud de la commune.



3- ARCHITECTURES ET PROGRAMMES

La mairie a été complétée d'une salle des fêtes, non lisible depuis l'espace public.

Les matériaux, enduits, tuile de terre cuite, bois, métal sont hétérogènes et non locaux.

Les styles architecturaux sont banalisés : pavillon néo-régionaliste, pavillon « moderne », maison bois.



Typologies contemporaines et évolutions du bâti.

Les maisons sont généralement en rez-de-chaussée dans la plaine et en pied de coteau et sur un niveau en ligne de crête. Ces extensions n'ont qu'une fonction d'habitat.

4- RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC ET AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation directe depuis les voies a créé une façade végétale faite de haies et de clôtures. Elle a multiplié les accès sur voies ce qui pose de problèmes de sécurité, de lisibilité du paysage mais créé un caractère «urbain» parfois qualitatif, parfois banalisé.

**Haies et muret**

L'implantation autonome type la Châtaigneraie ne crée aucun rapport à l'espace public.

**Voies en impasses et traitement des limites – La Chataigneraie**

L'implantation autonome de type « les Cabanes » : crée une image négative sur l'espace public en n'offrant que des vues arrières de jardin comme « façade » publique.

**Effets pervers – La Cabane**

L'urbanisation du site du Plantey de la Cabane sur la limite communale, a compromis toute possibilité de gestion d'une zone transitoire permettant d'éviter les conflits d'usage entre habitat et agriculture, y compris avec la commune voisine d'Arveyres.

Les implantations récentes sont en recul, sur des parcelles « normées » de 1000 m².

Le risque est la banalisation des lieux, et c'est le constat qui peut être fait d'une grande partie de l'urbanisation contemporaine réalisée le long de la RD 120.

L'absence d'intimité dans les jardins crée un besoin de cloisonnement.

5- INSERTION PAYSAGERE

Concernant le lotissement de la Chataigneraie, la configuration du relief et le mode d'implantation des constructions atténuent l'impression de densité du lotissement. Les constructions sont en effet implantées de part et d'autre de la voie d'accès, soit sur un point haut, soit sur un point bas ne laissant à voir qu'une toiture ou un talus. La perception des constructions implantées autour de la raquette de retournement est atténuée par la présence d'arbres sur cet espace.

Le constat est hélas inverse concernant le lotissement du Plantey de la Cabane, où aucun espace vert collectif n'a été réalisé, le volet paysager de l'opération a été très pauvre dans un contexte topographique qui l'aurait pourtant exigé, et l'interface avec l'espace public (RD 120) n'a pas été traité.

6- ESPACE PUBLIC



La faible largeur des trottoirs rend dangereux les déplacements piétons dans le village. Le « prospect » généré n'autorise ni l'élargissement de la chaussée, ni celui des trottoirs.

L'implantation continue, discontinue, ou semi continue du bâti à l'alignement de la voie publique, génère un front bâti visuel, un effet de couloir souvent incitateur de vitesse excessive chez l'automobiliste.

Le traitement réalisé au niveau du lac, avec un cheminement piéton dissocié donne un aspect rural de qualité. Ce traitement mériterait d'être prolongé.



Le nouveau cimetière est très isolé, son appropriation sera certainement difficile.

Un premier constat revient à dire qu'à l'avenir les opérations groupées seront toujours une modalité d'extension des espaces urbains existants, mais elles se doivent d'être :

- Assumées
- Coordonnées
- Intégrées

Par exemple, le maillage urbain dans la mesure du possible doit trouver des bouclages, des continuités. Des ruptures d'urbanisation ménageant des effets de seuil sont à protéger. Tout comme les boisements des coteaux (cf. paysage). Ces espaces verts ne doivent pas être le négatif d'une urbanisation mais la structurer. Des espaces verts « tampon » peuvent également être mis en place entre les zones d'habitation et les zones d'exploitation pour éviter des conflits d'usage. Ainsi, un traitement des limites doit être exigé, il peut l'être de façon réglementaire par le PLU.

Dans le cadre d'opérations groupées le « préverdissement » (plantation, clôture... réalisés par le lotisseur) des parcelles, peut être un moyen de gérer les limites séparatives, les façades arrière.

Cependant, la question de leurs densités doit être posée. S'il s'agit d'extension des bourgs, des parcelles réduites peuvent permettre de créer des espaces tenus qui permettront de garder une identité spécifique. Ce type de programme, implique un travail fin de programmation, et une maîtrise municipale forte (lotissement municipale ou cahier des charges restrictifs)

Le règlement sera d'une utilité primordiale dans ce type d'orientations. S'il s'agit de nouveaux hameaux, il faudra les traiter en tant que tel.

Le renouvellement du bâti doit pouvoir se poursuivre dans le bourg et les hameaux pour permettre une adaptation des bâtiments aux besoins contemporains (jardin privatif d'agrément, intimité...). Ceci doit être mené avec douceur dans le respect du patrimoine existant. Ainsi, la qualité architecturale doit être recherché, non par la limitation des matériaux bien que certains matériaux peu qualitatifs peuvent être exclus (menuiserie et bardage pvc). Le recours au service d'un architecte conseil (CAUE) peut permettre un premier pas.

Une diversification des programmes peut apparaître souhaitable : logement locatif, pôle de télétravail, multiservices. L'échelle des programmes alternatifs doit être adaptée à la taille de la commune

L'espace public mérite d'être retravaillé pour offrir une façade au village et des lieux d'identification collectifs.

-3- ELEMENTS DE COMPREHENSION DE LA SITUATION PRESENTE

A. LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL EN CHIFFRE

B. DEMOGRAPHIE

C. EMPLOI

D. ACTIVITES ECONOMIQUES

E. HABITAT

F. EQUIPEMENTS GENERAUX

G. EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

A- CONTEXTE INTERCOMMUNAL EN CHIFFRE

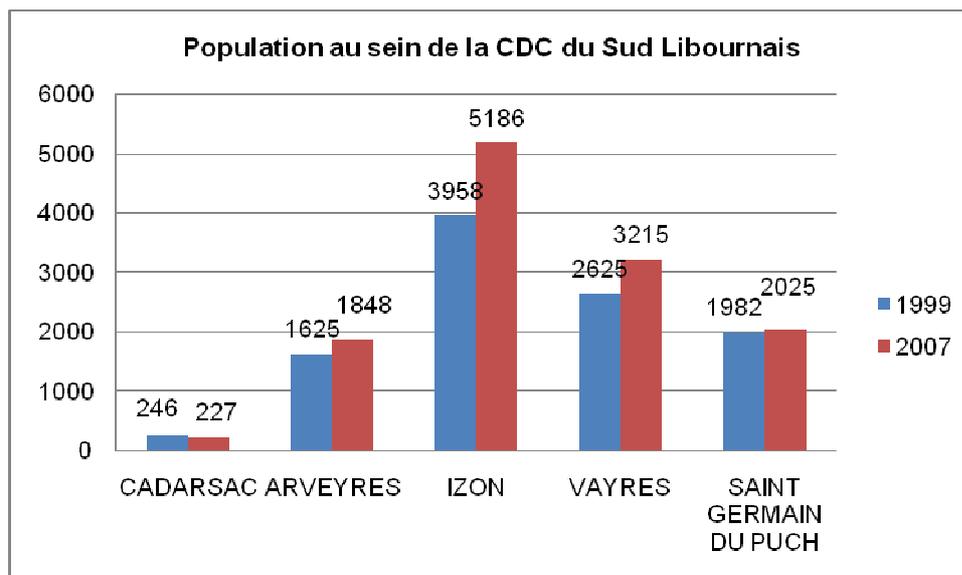
1- CADARSAC AU SEIN DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD LIBOURNAIS

Cadarsac appartient à plusieurs structures intercommunales :

- Syndicat intercommunal du chenil du Libournais
- Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement d'Arveyres
- Syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères du Libournais
- Syndicat intercommunal du collège d'Arveyres
- **Communautés de Communes du Sud Libournais** : celle-ci a été créée le 1^{er} janvier 2002 et regroupe les communes de : St Germain du Puch / Arveyres / Vayres / Izon / Cadarsac, avec un effectif total de population de près de 12 000 habitants. Les compétences de la Communauté sont les suivantes : logement, voirie, équipements communautaires, action économique, formation et emploi, tourisme, aménagement de l'espace protection de l'environnement, sport, culture et enfance, loisirs.



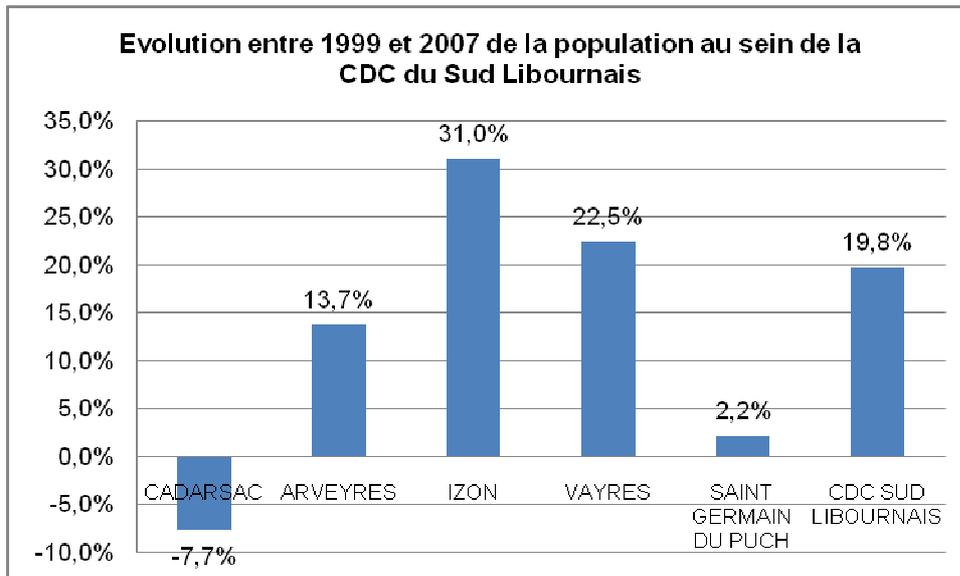
Source : Site de la Communauté de Communes du Sud Libournais



Source : Recensement de population, INSEE

Avec une population de 227 habitants en 2007, la population de Cadarsac représentait seulement **1,81%** de la population totale de la Communauté de Communes du Sud Libournais estimée alors à

12 501 habitants. Izon domine par son poids démographique l'ensemble de la Communauté de Communes avec ses 5 186 habitants.



Source : Recensement de population, INSEE

La Communauté de Communes du Sud Libournais a connu une **croissance globale et sensible** de sa population entre 1999 et 2007. Cette croissance récente de l'urbanisation s'explique en grande partie par le fait qu'elle se situe dans l'axe Bordeaux-Libourne, le long de la RN89 et de l'A89.

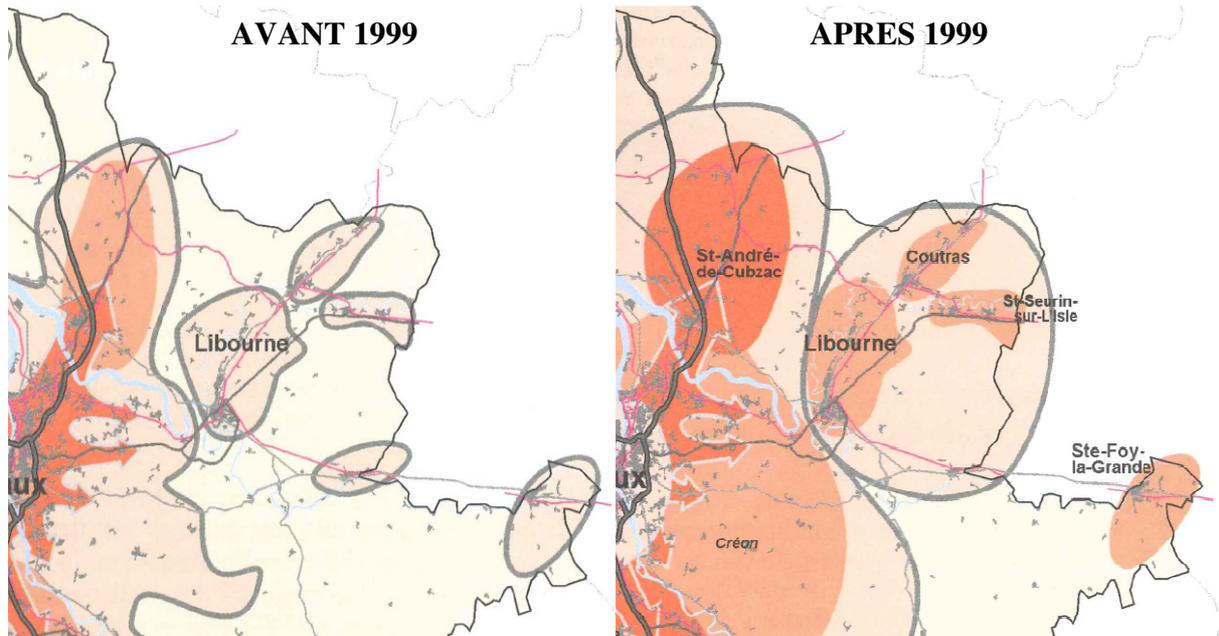
2- CADARSAC AU SEIN DU PAYS DU LIBOURNAIS

Cadarsac fait également parti du Syndicat mixte du Pays Libournais : créé le 14 décembre 2001. Il regroupe 10 communautés de communes et quelques communes non regroupées (soit 127 communes).

Le pays du Libournais a connu un dynamisme démographique et économique qui s'est accentué au cours des années 1990 sur les espaces urbains et périurbains des villes de Libourne, Coutras, Saint-Seurin sur l'Isle et Sainte-Foy la Grande. Ce phénomène a pris une ampleur importante et s'est transformé en une pression urbaine forte qui a conduit à la multiplication des constructions sur ces territoires au cours des années 2000.

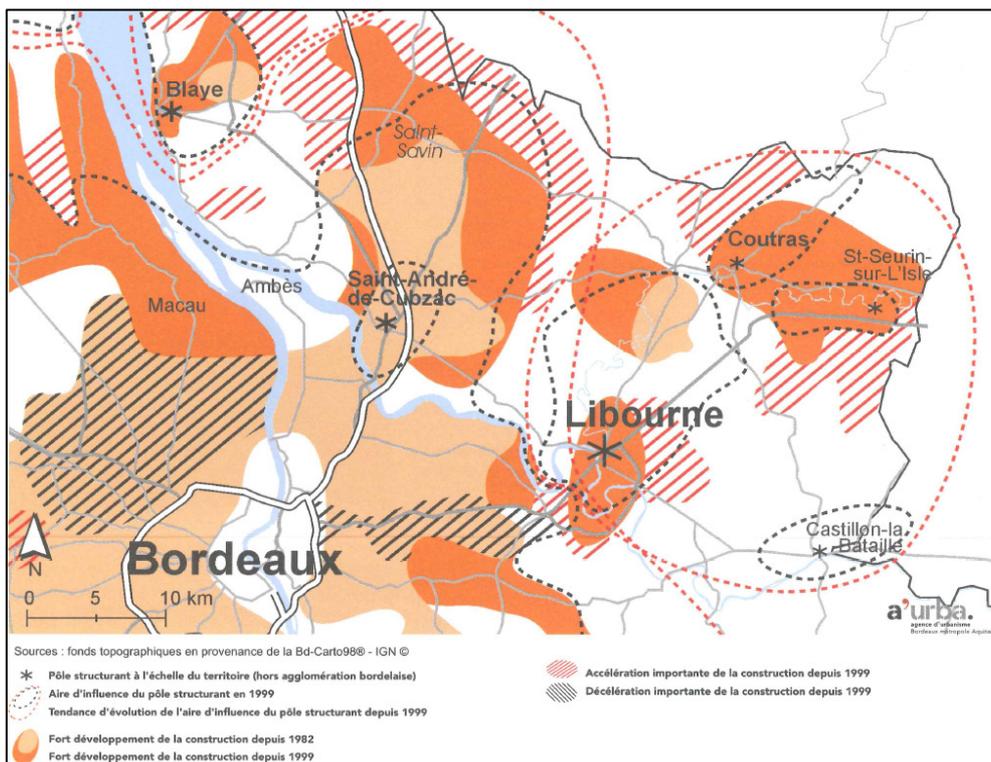
Par exemple, à une échelle plus fine, la CdC du Sud Libournais, située sur le tracé de la RN 89, a eu une croissance forte entre 1990 et 1999. Dès cette époque et sans même attendre la poursuite de cet axe par la réalisation de l'A 89, le territoire est déjà sous influences des deux aires urbaines majeures que représentent Bordeaux et Libourne.

Par la suite, l'influence de la CUB comme pôle d'attraction en termes d'emploi pour les actifs du Libournais a évolué et a fortement augmenté depuis la mise en service de l'autoroute, facilitant les échanges avec l'agglomération bordelaise, le libournais et la Dordogne. L'enjeu d'un équilibre – jusque là défendu – pour le Pays du Libournais est très revendiqué par les élus locaux qui préféreraient voir emplois et habitants évoluer au même rythme pour que le territoire ne devienne pas une zone dortoir. La marche vers la constitution de l'agglomération libournaise va aussi dans ce sens. Pour l'instant, il n'est pas prévu l'intégration de la CdC du Sud Libournais dans la future Agglomération de Libourne.



Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA

La multiplication de ces constructions a eu comme effets néfastes une urbanisation non contrôlée, ayant pour conséquence de l'urbanisation linéaire, déconnectée des tissus urbains existants, ou encore du mitage à grande échelle à proximité des hameaux à vocation historiquement agricole, la loi SRU n'ayant pas réellement eu d'impact en la matière jusqu'en 2005.



Une Charte de Territoire a été approuvée en 2003, servant de cadre à la mise en place des actions menées par l'ensemble des acteurs socioéconomiques coordonnées par le Pays.



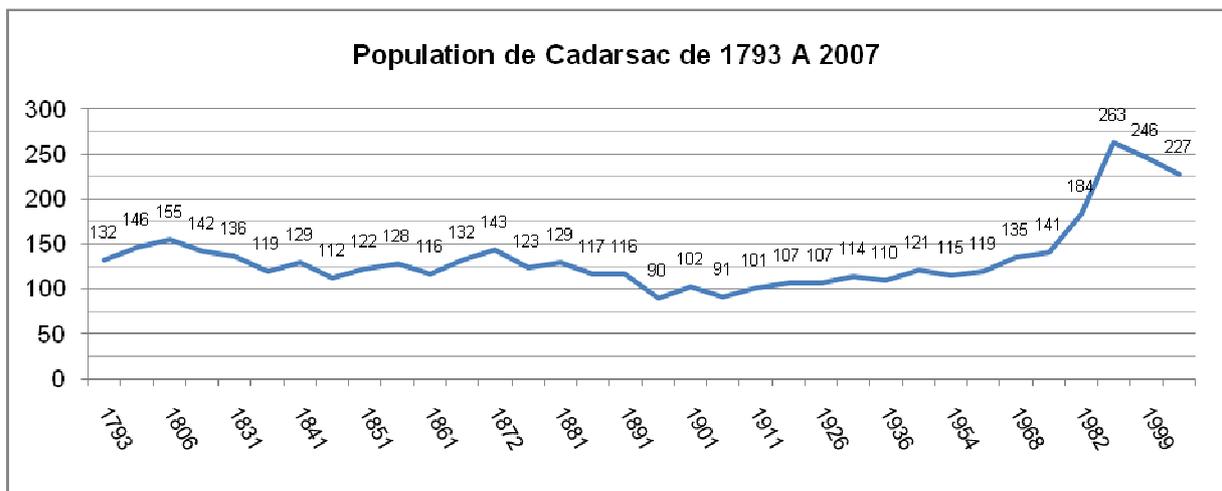
Les principaux enjeux :

- Mieux maîtriser le développement de l'habitat et l'étalement urbain aux portes de Bordeaux sur un principe de gestion économe de l'espace
- Asseoir la position charnière du libournais en matière d'infrastructure routière, autoroutière et ferroviaire
- Prévoir dans de bonnes conditions l'accueil des nouvelles populations (consolider les services aux personnes et aux entreprises, améliorer les déplacements, préserver les espaces, à forte valeur environnementale,...)

Conforter les relations entre la ville-centre, Libourne et l'arrière pays libournais.

B- DEMOGRAPHIE

1- EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION

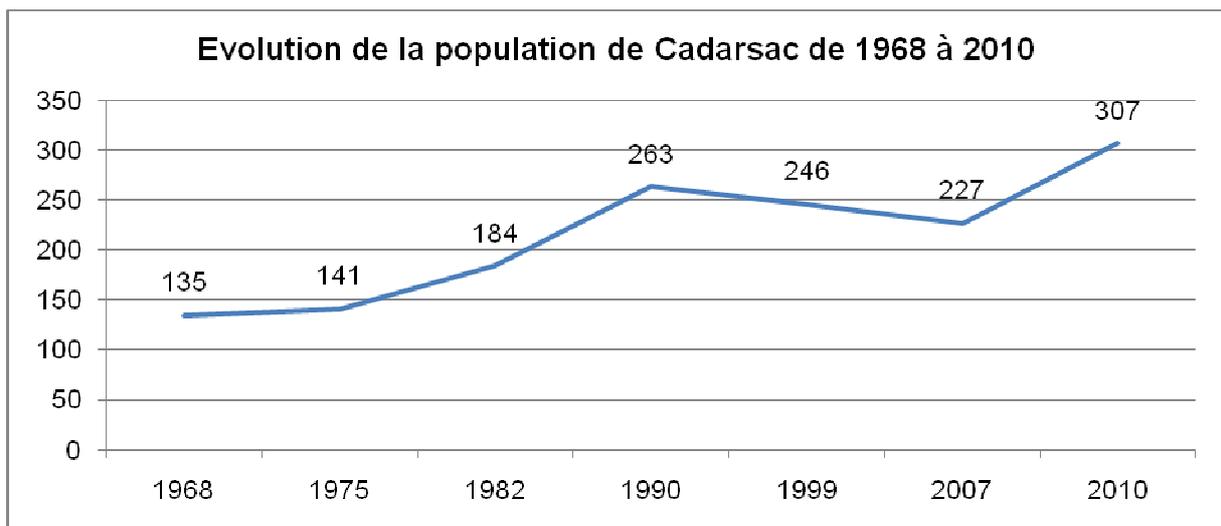


Source : Recensement de population, INSEE

a. Une croissance soutenue de 1975 à 1990

La population de la commune de Cadarsac a connu une évolution positive constante depuis 1962 jusqu'à 1990. Depuis 1990, la population a diminué de 36 habitants, soit une baisse de 13.7%, pour atteindre 227 habitants au recensement de 2007 de l'INSEE. Cette tendance est d'autant plus étonnante que le Libournais a connu dans son ensemble une pression foncière relativement forte qui s'est traduite par une croissance démographique générale, notamment dans la Communauté de Communes du Sud-Libournais qui est également sujette à une forte pression venant de l'agglomération bordelaise.

Néanmoins, ces chiffres ne prennent pas en compte la réalisation du lotissement du Plantey de la Cabane qui a eu un fort impact démographique par la livraison de 23 lots constructibles. **De ce fait, la population de Cadarsac était estimée en 2010 par les services municipaux à 307 habitants en incluant la population de ce lotissement récent.**

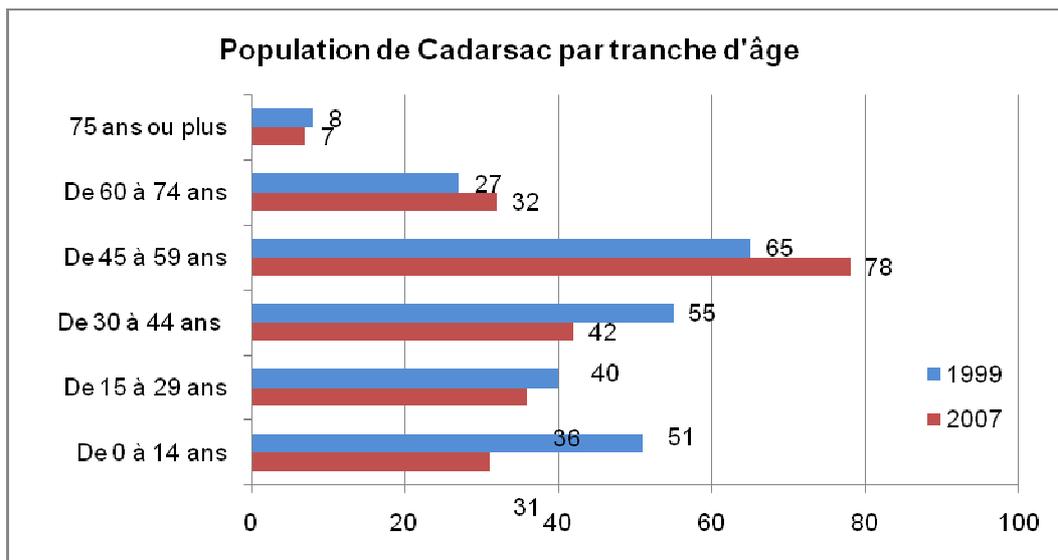


Source : Recensement de population, INSEE, la population 2010 résulte d'une estimation basée sur le nombre de permis accordé et une population moyenne de 2,57 hab. par logement.

b. Une nette tendance au vieillissement

L'évolution de la population par tranche d'âges entre 1999 et 2007 atteste d'un véritable vieillissement de population. Ce vieillissement est important et se traduit de la manière suivante :

- Diminution des habitants des tranches d'âges les plus jeunes, globalement des 0 à 44 ans.
- Augmentation des habitants des tranches d'âges les plus élevées, soit des 45 à 74 ans.
- Globalement, les plus de 75 ans se maintiennent au même nombre.



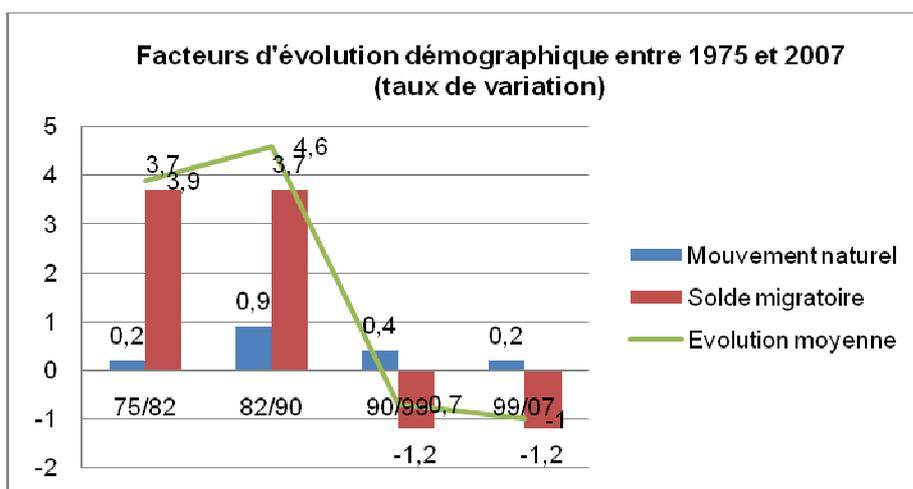
Source : Recensement de population, INSEE

Cependant, une fois encore, ces chiffres de 2007 sont à relativiser puisque les nouveaux ménages venus s'implanter dans le lotissement du Plantey de la Cabane sont des ménages assez jeunes ayant également des enfants en bas âges. Cela se vérifie également par l'augmentation importante du budget communal dédié à la scolarisation des enfants sur les communes voisines, il a été multiplié par deux ces cinq dernières années.

c. Facteurs d'évolution démographique

La principale composante de l'évolution démographique est le solde migratoire. En effet, depuis 1975, il a toujours été le principal vecteur d'évolution démographique communal. Il a largement contribué aux augmentations de population des années 70 et 80, il a aussi expliqué la diminution de population entre 1990 et 2007, malgré un solde naturel qui a toujours été positif.

Ce dernier point est aussi une des particularités communales, le solde naturel reste constamment positif. Comme évoqué précédemment, le lotissement apparu ces dernières années devrait faire évoluer le solde migratoire largement dans le positif lors du prochain recensement et contribuer à maintenir un solde naturel également positif.

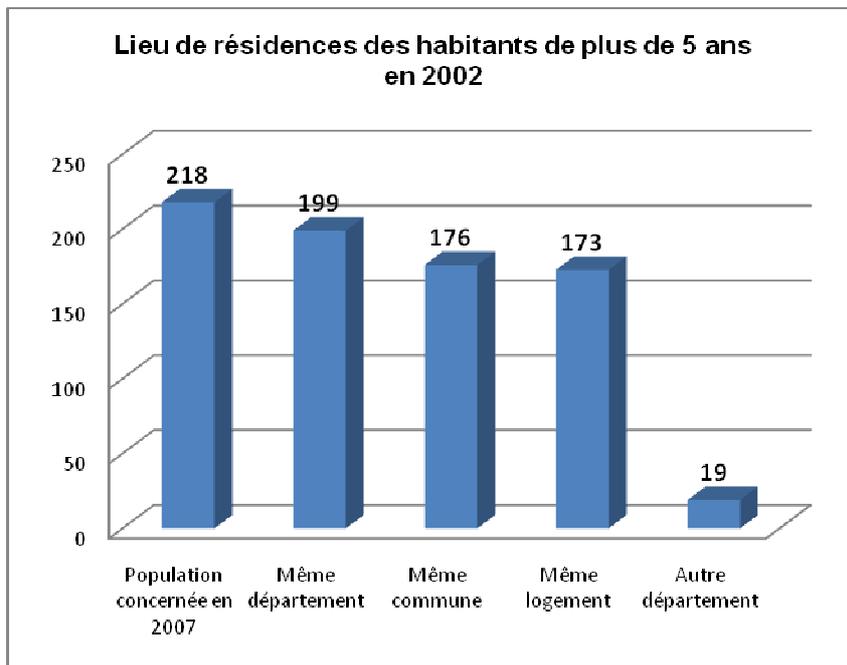


Source : Recensement de population, INSEE

d. Une population mobile

En 2002, les habitants de Cadarsac étaient 79% à habiter dans le même logement et 81% à habiter dans la même commune. En outre, en 2005, 7 % des habitants de Cadarsac n'habitaient pas en Aquitaine 5 ans auparavant. Si ce chiffre de 7% se situe dans la moyenne des communes alentours, il

est important de signaler que Cadarsac, contrairement aux communes alentours, est en baisse de population entre ces deux dates, ce qui permet de constater la relative mobilité des habitants de cette commune.

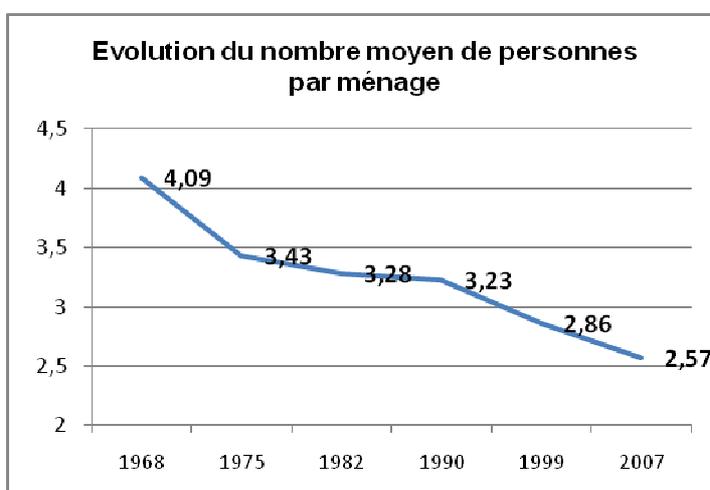


Source : Recensement de population, INSEE

2- STRUCTURE DES MENAGES

Entre 1968 et 2007 le nombre total de ménages tend à augmenter à Cadarsac, passant de 33 à **88 ménages**, un total qui a donc presque été multiplié par 3.

Cette hausse du nombre de ménages sur la commune ne s'explique donc pas uniquement du fait de l'augmentation de la population sur la commune et l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, il ressort des données INSEE (malgré leur caractère incomplet sur la question de la structure des ménages) que le **nombre d'occupants par résidence principale a diminué depuis 1968** de manière sensible, passant de 4,09 occupants moyen par résidence principale à 2,57 occupants moyen par ménage. Comme dans la majorité des communes, Cadarsac connaît cette tendance sociologique de **diminution de la taille des ménages**.



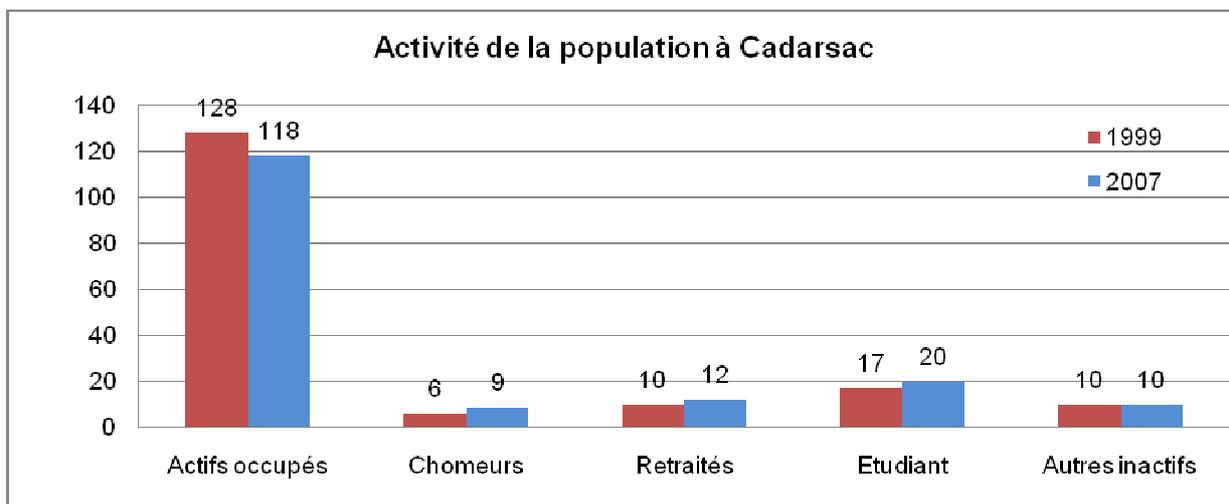
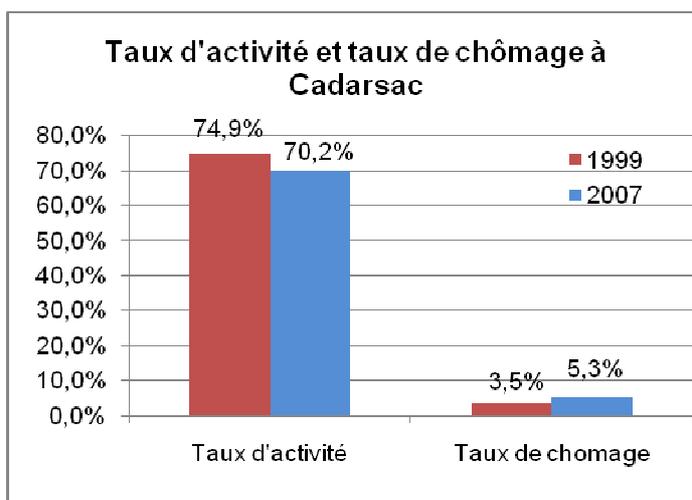
Source : Recensement de population, INSEE

Suite à un déclin enregistré entre 1990 et 2007, la commune de Cadarsac se devait d'attirer de nouveaux habitants. Néanmoins, l'opération récente de la Cabane semble avoir complètement inversée la tendance démographique mais aussi bouleversé l'équilibre (budgétaire) communal. Si bien qu'il paraît aujourd'hui nécessaire de favoriser un développement limité de l'urbanisation, afin de limiter le nombre de nouveaux arrivants sur la commune. Néanmoins, comme la plupart des communes, Cadarsac voit la taille des ménages se réduire, ce qui implique la nécessité de permettre l'accueil d'un minimum de logements supplémentaires pour garantir un maintien de la population actuelle.

3- EMPLOIS ET REVENUS

a. La population active

Au recensement de 2007, **74,9% des habitants de Cadarsac de 15 à 64 ans sont des actifs** ; Il s'agit d'un **taux relativement élevé** dans la mesure où la moyenne nationale était inférieure à 70% à cette même date. La population active (15 à 64 ans) compte 129 habitants, dont 120 sont occupés. Le **taux de chômage s'élève quant à lui à plus de 5%**, en augmentation par rapport à 1999, où il était à 3,5% ; cela reste un **taux relativement bas par rapport à la moyenne nationale (7,9% en 2007)**. Ces chiffres doivent être complétés avec les valeurs absolues : la commune enregistrait 6 chômeurs en 1999 et 9 en 2007.

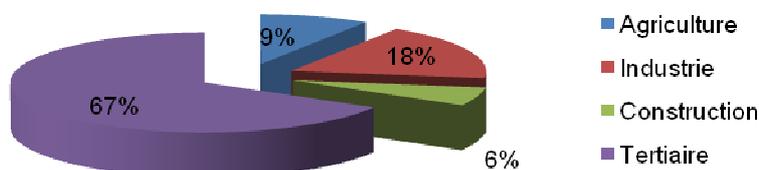


Source : Recensement de population, INSEE

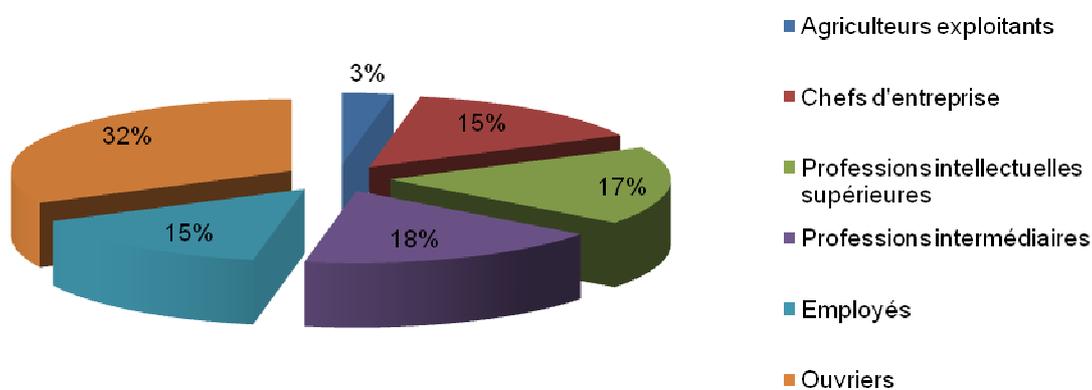
b. Les secteurs d'activités

Le tissu économique de Cadarsac est fortement développé autour des **activités liées au vin**. Le secteur agricole pèse donc largement sur l'activité économique de Cadarsac.

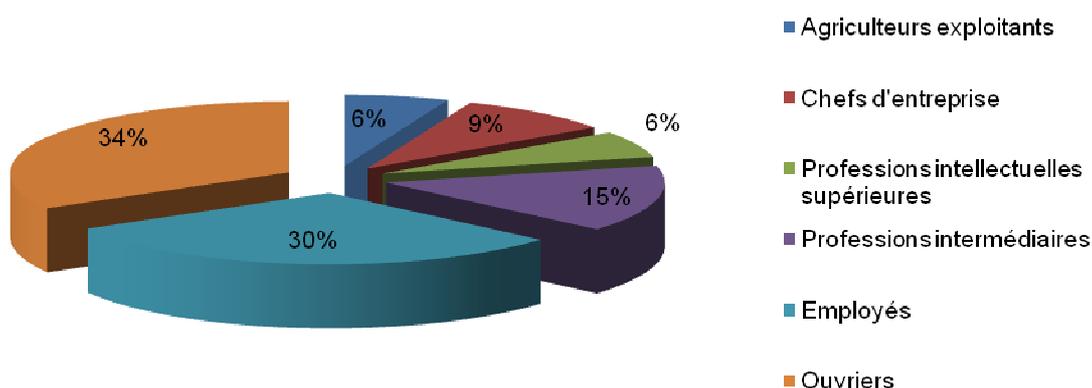
Les secteurs d'activité à Cadarsac en 1999



Typologie des actifs à Cadarsac en 1999



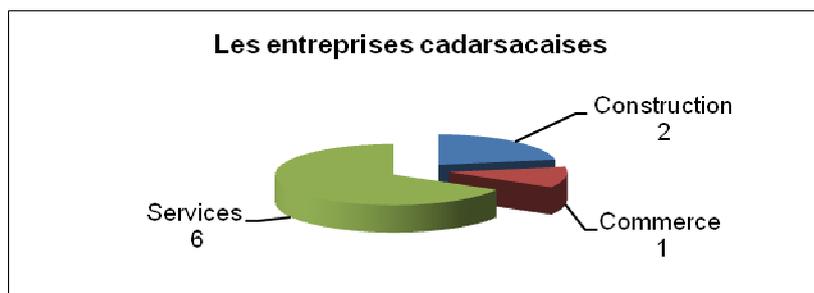
Typologie des actifs à Cadarsac en 2007



Un faible nombre d'entreprises a son siège sur Cadarsac, mais un chiffre en augmentation.

La commune comptait 9 entreprises au 1^{er} Janvier 2007. Parmi elles, 2 seulement sont dans le secteur dit productif - pour Cadarsac il s'agit du secteur de la construction - et 6 sont dans le secteur des services. On note un seul commerce sur le territoire communal.

Une entreprise a été créée en 2006 et deux en 2007, ce qui montre par contre le dynamisme des entrepreneurs sur la commune (deux dans le secteur des services et une dans le secteur de la construction). Enfin, la commune compte 4 salariés dans le secteur des services et un dans la fonction publique.

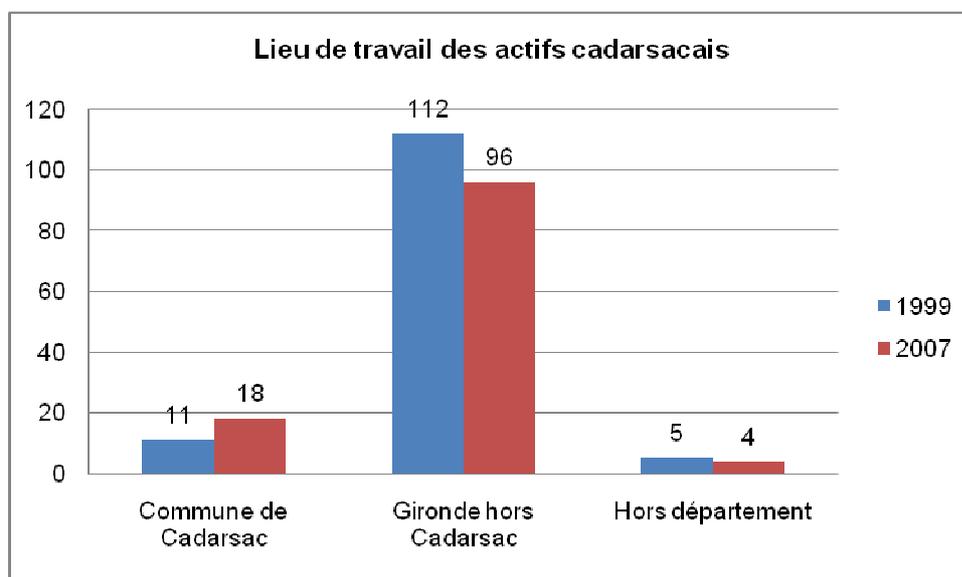


Source : Recensement de population, INSEE

Les entreprises dans la CDC du Sud Libournais se concentrent surtout sur **Vayres** et **Izon**. La création de deux Zones d'Aménagement Economique est à signaler : la ZAE du grand Bois à St Germain du Puch (3ha destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises + 1 déchetterie) et la ZAE d'Anglumeau à Izon (18 ha destinés à accueillir des entreprises industrielles et des services). Elles s'ajoutent aux trois anciennes : la ZA Labour à Vayres à vocation industrielle, commerciale et artisanale (elle accueille trois entreprises), la ZA Camparian à Vayres à vocation industrielle, commerciale et artisanale (10 entreprises) et la ZA du Port Noyer à Vayres à vocation industrielle, commerciale et artisanale (16 entreprises).

4- LA RELATION DOMICILE-TRAVAIL

Entre 1990 et 1999, le **nombre d'actifs résidant à Cadarsac et y ayant un emploi a diminué de 52,2%**. En 1999, les actifs de Cadarsac étaient seulement 9 % à travailler au sein de leur commune. Cela s'explique en premier lieu par la faible superficie de la commune. Ces personnes travaillant à Cadarsac travaillent presque en totalité dans le secteur agricole (9% des actifs de Cadarsac sont dans le secteur primaire).



Source : Recensement de population, INSEE

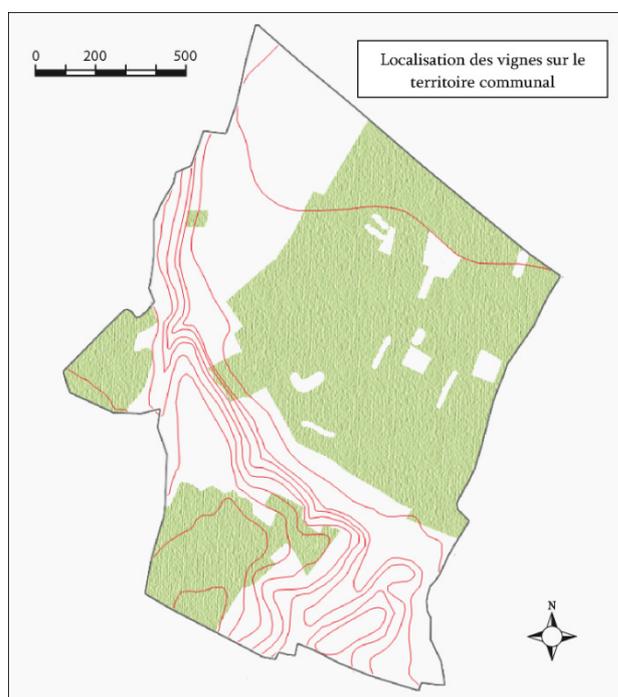
Ces analyses révèlent aussi, dans une moindre mesure, la fonction de la commune de Cadarsac comme « **ville dortoir** ». **Plus de 90% des cadarsacais font des trajets quotidiens hors de la commune pour se rendre à leurs lieux de travail**. Cela étaye l'observation faite à propos de la tertiarisation des actifs de Cadarsac. Mais cela implique également un **usage toujours plus important de l'automobile pour des déplacements pendulaires**, ce qui n'est pas sans conséquence sur le fonctionnement circulatorio au sein de la commune.

Dans le domaine de l'emploi, Cadarsac se caractérise tout d'abord par la forte proportion du secteur primaire. Cela s'explique naturellement par la prédominance de l'agriculture dans l'occupation de l'espace (79% de l'espace est de l'espace agricole).

Plus de 90 % des habitants de Cadarsac travaillent hors de la commune. Cela implique d'importants trajets quotidiens hors de la commune en début et fin de journée, trajets pendulaires qui multiplient le trafic notamment sur la RD 120. Ces trajets correspondent aussi aux déplacements des actifs résidents sur les communes de Nérigean et Génissac.

C- ACTIVITES ECONOMIQUES

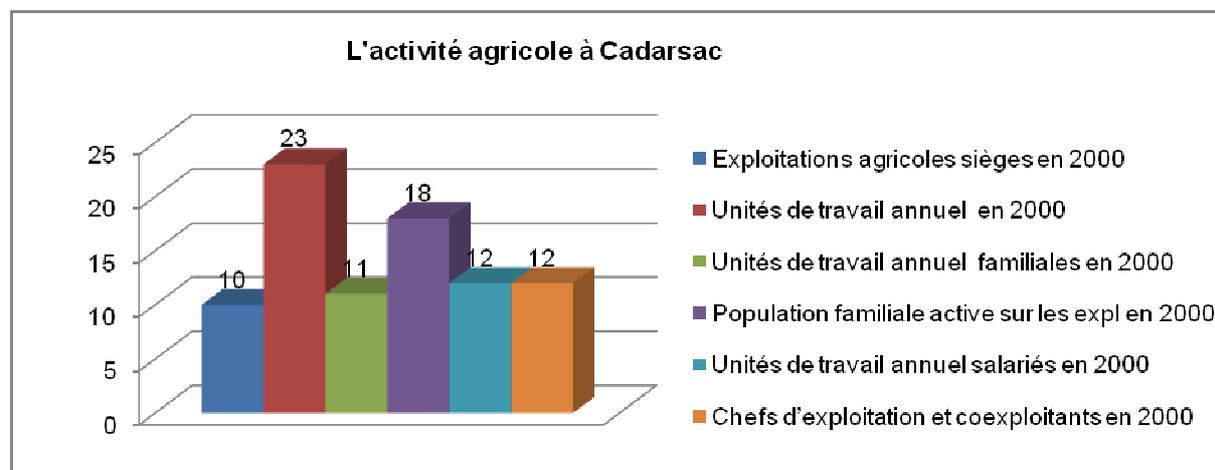
1- L'AGRICULTURE



Le territoire communal qui n'est occupé ni par l'urbanisation, ni par les boisements ou l'étang, est planté de vignes. Le recensement agricole de 2000 dénombre 10 exploitations (contre 9 en 1988). Sur ces exploitations 23 actifs sont recensés. Sur les 181 hectares de surface agricole utilisée, 172 sont occupés par la vigne (75% du territoire communal est occupé par de la vigne).

La superficie agricole utilisée par les exploitations implantées sur la commune a fortement augmenté entre 1988 et 2000, passant sur cette période de 117 à 181 ha, soit une augmentation de 54,70 %.

Entre 1988 et 2000, Cadarsac n'a gagné qu'une seule exploitation agricole supplémentaire, passant de 9 à 10 exploitations agricoles, alors même que leur surface globale augmentait de près de 55 %. La taille moyenne des exploitations a donc fortement augmenté, passant de 13 à 18 ha.

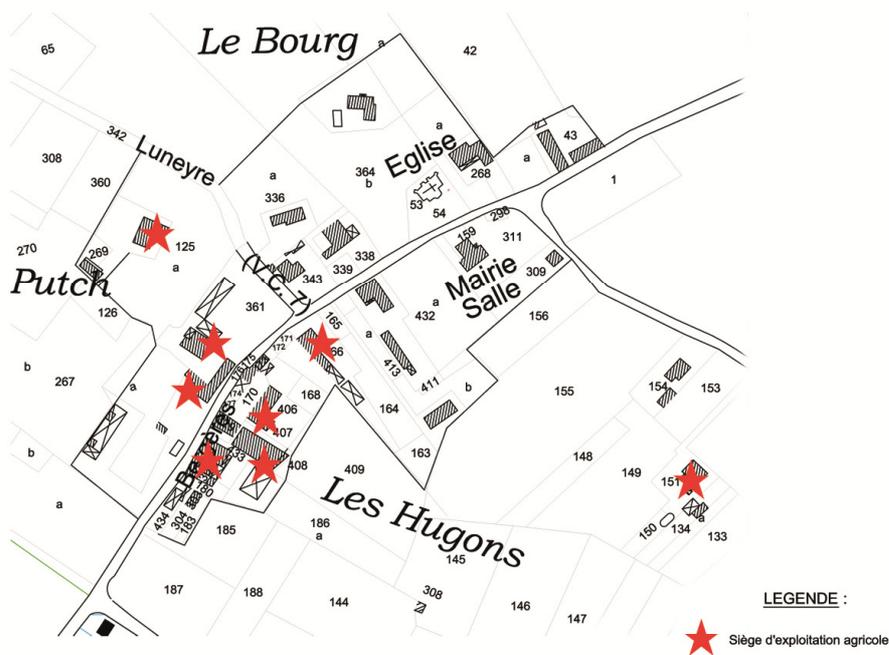


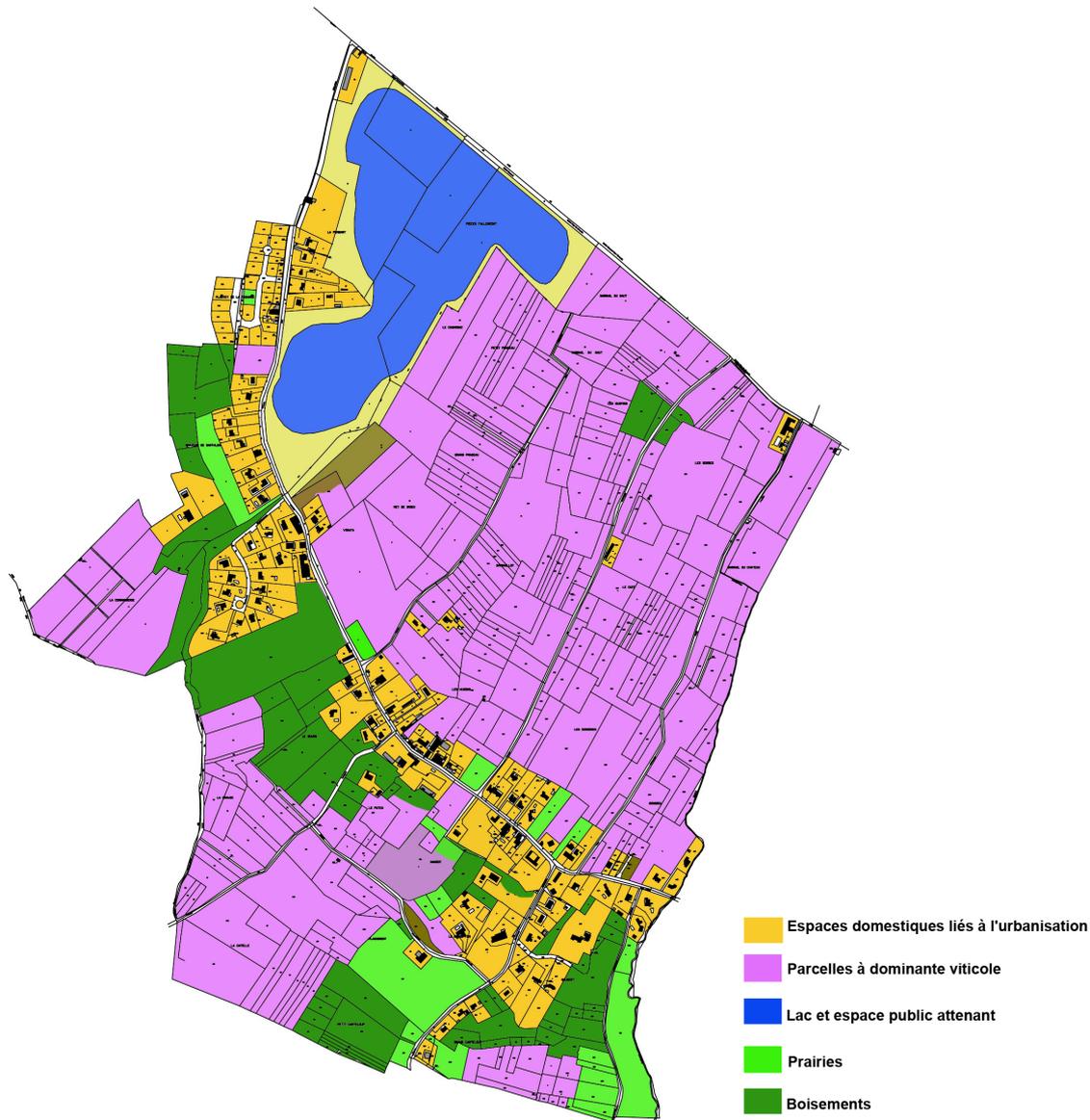
L'étude de l'activité agricole à Cadarsac fait ensuite ressortir que si seulement 12 chefs d'exploitants vivent directement du revenu apporté par les vignes, **23 personnes sur l'année travaillent sur ces mêmes terres au sens de l'INSEE**, ce qui, rapporté à l'ensemble de la population de Cadarsac,

faisait en 2005 près d'un personne sur dix. Chaque unité de travail annuel équivaut au travail d'une personne travaillant à temps plein pendant une année.

A part un siège d'exploitation agricole situé au sud du hameau de Mangot, les sièges d'exploitation agricole de Cadarsac se situent **tous dans le centre bourg**, à part un qui est situé dans le secteur de Gaubert (siège d'exploitation agricole non reporté sur la carte ci-dessous).

PLU de Cadarsac Sièges d'exploitations agricoles





Repérage de l'occupation des sols sur le territoire communal

2- ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE

Il n'existe que deux entreprises du secteur secondaire à Cadarsac, deux entreprises opérant dans le secteur de la construction. *(Voir graphiques dans le chapitre précédent)*

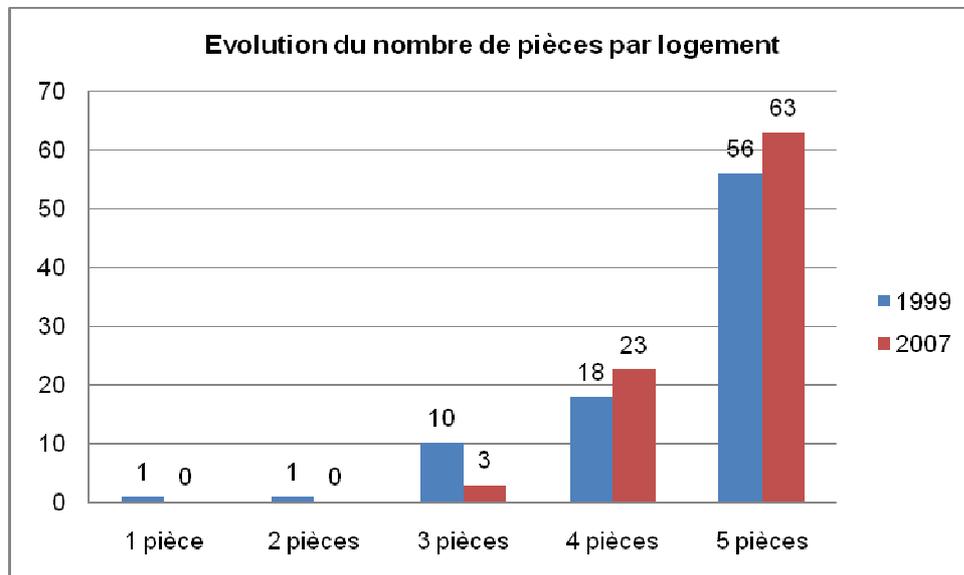
3- LES ACTIVITES TERTIAIRES

En raison de son statut de commune rurale, de sa faible superficie et de son faible nombre d'habitants, Cadarsac ne bénéficie pas de la présence de services de proximité.

A Cadarsac, le secteur viticole est prédominant, c'est ce qui fait sa caractéristique et participe à son identité. On ne note par contre aucune activité de proximité. D'autre part, l'augmentation soudaine de la population enregistrée ces dernières années doit pouvoir justifier la nécessité de conforter la situation des activités existantes dès lors que les conflits d'usage qu'elle suscite sont limités et de permettre éventuellement la création de commerces de proximité.

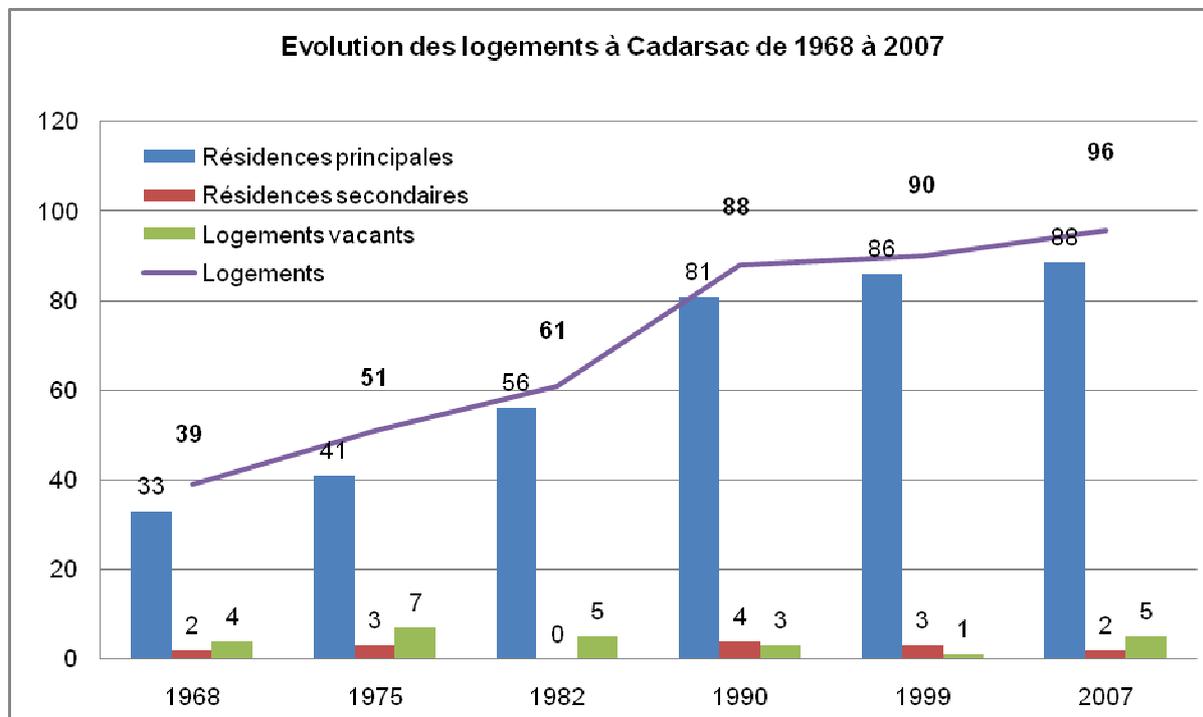
E- HABITAT

En premier lieu il est important de souligner le grand nombre de **propriétaires à Cadarsac**, puisque ils représentent **95,46% des occupants des résidences principales**. Ce chiffre est en augmentation par rapport à 1999 (85,4% de propriétaires).



Source : Recensement de population, INSEE

En ce qui concerne la taille moyenne des logements, elle s'élève à 5,5 pièces. Aucun logement de 1 ou 2 pièces n'est recensé sur la commune.

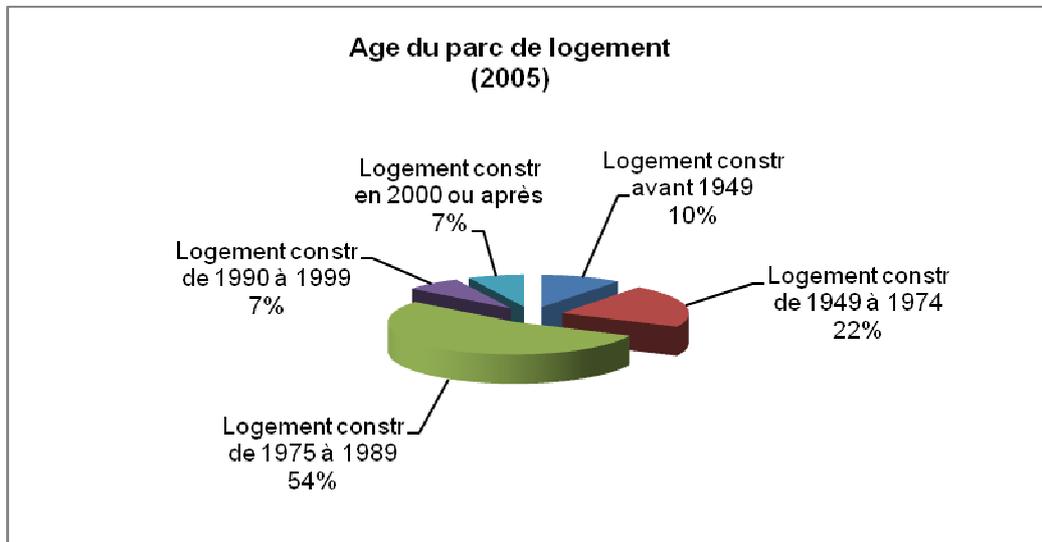


Source : Recensement de population, INSEE

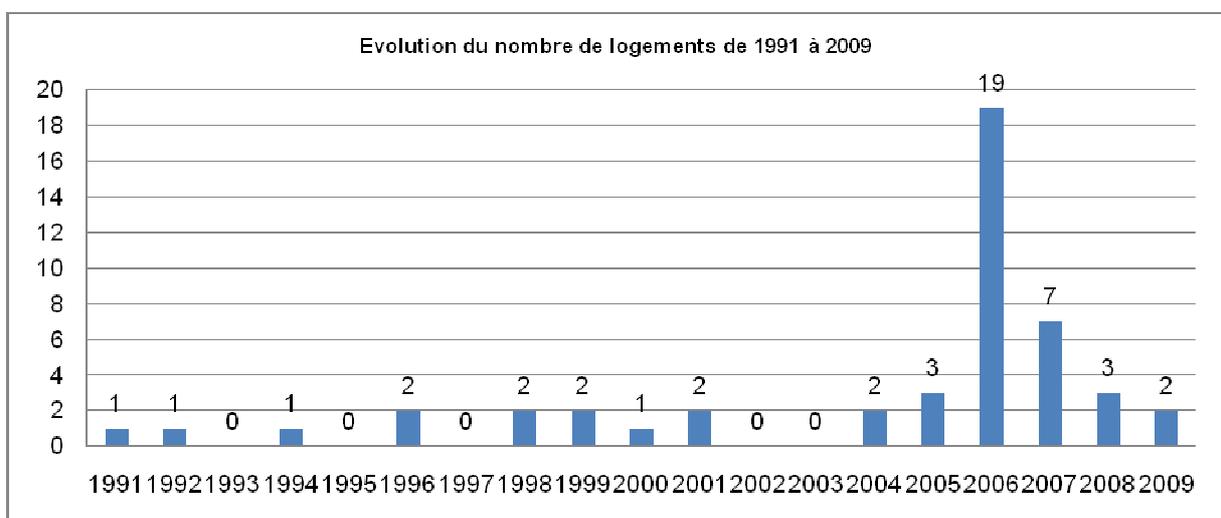
Entre 1999 et 2006, on peut noter la présence de 4 résidences principales supplémentaires à Cadarsac, portant leur nombre à 90. Cadarsac a ensuite perdu durant cette même période une résidence secondaire. Néanmoins, Cadarsac possédait 5 logements vacants en 2005, ce qui révèle

un taux de vacance de près de 5,5%. Ce chiffre est en augmentation depuis le recensement de 1999, mais le taux de vacances reste inférieur à la moyenne girondine (7,8% en 1999).

Le parc de logement de Cadarsac est relativement jeune. En effet, plus de la moitié des logements de Cadarsac ont été construits de 1975 à 1989 (54%) et 14% ont été construits depuis 1990. De plus, ces chiffres ne prennent pas en compte les logements issus des opérations immobilières depuis 2005, ce qui accroîtrait considérablement le caractère récent du parc de logement de Cadarsac.



Source : Recensement de population, INSEE



Source : Données SITADEL et SIT@DEL 2

Le rythme de la construction de logements a, entre 1991 et 2005, été **en moyenne de 1,3**, alors que dans le même temps la commune a perdu 32 habitants, passant de 263 à 231 habitants. Sur cette période, le paradoxe vient du fait que le nombre en hausse de ménages sur la commune n'a pas suffi à compenser une évolution sociétale qui va dans le sens d'une diminution de la taille de ces mêmes ménages.

En revanche, depuis 2006, la pression foncière a eu pour conséquence une hausse spectaculaire du nombre de permis autorisés, puisque 31 permis ont été accordés entre 2006 et 2009, soit une moyenne de près de 8 nouveaux logements durant ces quatre années.

A l'échelle du graphique ci-dessus, la portée du lotissement du Plantey de la Cabane (année 2006) à l'échelle de la dynamique communale habituelle est importante.

Pour rappel, le Syndicat Mixte de Pays du Libournais a réalisé entre 2003 et 2005 une étude relative au logement et à l'habitat, à l'échelle de toutes les communes et communautés de communes qu'il réunit.

Cette étude, validée en juillet 2005 par l'assemblée du Syndicat de Pays, a permis :

- de réaliser un diagnostic précis de la question du logement en Libournais : logements existants, localisation, besoins,...
- de dresser des orientations communes à tout le Libournais : quantité et type de logements nouveaux nécessaires, publics ciblés, localisation,...

Cette étude a été appelée « PLH du Pays du Libournais » car elle avait vocation, à l'origine, à devenir effectivement le Programme Local de l'Habitat du Pays du Libournais. Cependant, en août 2004 puis en juillet 2006 (soit postérieurement à l'approbation de cette étude en Libournais), deux lois sont venues successivement remettre en cause la possibilité de porter des PLH, pour les Syndicats mixtes comme celui du Pays du Libournais.

Pour cette raison, le PLH du Pays du Libournais a connu un point d'arrêt, le Pays n'ayant plus la possibilité d'en décliner le programme d'actions. L'exclusivité d'une telle démarche est désormais réservée aux intercommunalités telles que les Communautés de Communes.

On peut donc aujourd'hui considérer que le « PLH du Pays du Libournais » constitue une étude de cadrage, des pistes pour les communautés de communes.

Par conséquent, afin de relancer une politique commune en matière de logement, à l'échelle d'un territoire pertinent comme celui de l'agglomération du Libournais, l'élaboration d'un nouveau PLH sera certainement nécessaire à terme.

A l'époque quelques informations issues de cette étude indiquaient les éléments suivants :

- La Communauté de Communes du Sud Libournais était quottée sur le marché des logements anciens : augmentation des prix entre 2001 et 2003 de +36%. Les prix étaient cependant plus accessibles que ceux du neuf. Faible rotation dans les logements anciens.
- En ce qui concerne le marché du logement neuf, la ressource foncière était rare. L'essentielle de l'offre se réalisait sous forme de lotissements qui se développaient généralement là où le foncier n'est pas mobilisé par la vigne
- La Communauté de Communes attirait principalement une population provenant de la rive droite de Bordeaux et de la CUB.
- Les logements sociaux sont peu présents et exclusivement en logement individuel.

La commune avait fait la demande auprès du Conseil Général de la Gironde d'inscrire au Contrat Opérationnel 2005 une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) dans une délibération du 20 Juillet 2005.

Ce dispositif visait à encourager l'amélioration et la réhabilitation de logements au moyen d'aides financières directes aux propriétaires privés. L'O.P.A.H. permet en effet aux propriétaires privés, occupants ou bailleurs, de bénéficier sous certaines conditions, de subventions de l'A.N.A.H., auxquelles s'ajoutent, selon les situations, des majorations consenties par les Communautés de Communes.

Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien que les personnes qui s'y installent y recherchent une certaine qualité de vie, couplée à un désir d'accession à la propriété. Cadarsac possède donc un potentiel d'attractivité important compte tenu de son positionnement intermédiaire entre les bassins d'emploi Bordelais et Libournais. La pression foncière y est donc assez importante ces dernières années. Conformément au repli démographique qu'a connu la commune entre les années 90 et 2007, le nombre de constructions neuves a été relativement faible sur la même période mais connaît depuis 20075 une hausse spectaculaire. Cela est source d'inquiétude pour une commune telle que Cadarsac, dont les moyens sont limités. Il serait satisfaisant dans l'avenir de freiner cette croissance démesurée de la population, afin de la stabiliser à un seuil plus raisonnable.

F- EQUIPEMENTS GENERAUX

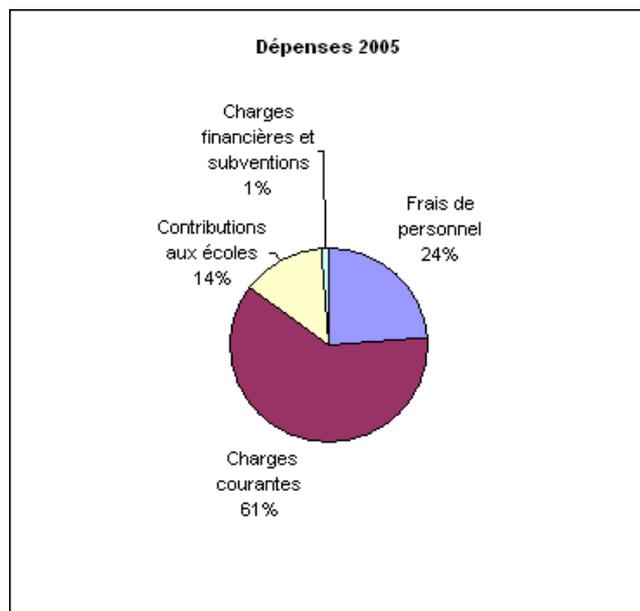
1- LA PROBLEMATIQUE SCOLAIRE

Cadarsac ne possède pas d'école. Les enfants sont donc scolarisés à Arveyres et à Nérigean, pour ce qui concerne l'école maternelle, l'école primaire et même le collège. Les Lycéens quant à eux étudient à Libourne. Pour ce qui concerne les crèches, elles sont situées à Baron (crèche la plus proche) et à Izon (seule crèche au sein de la CDC du Sud Libournais).

La question de la scolarisation des enfants de Cadarsac au sein des établissements scolaires des communes avoisinantes est aujourd'hui une vraie problématique qui a des retombées directes sur les choix de développement futur de la commune.

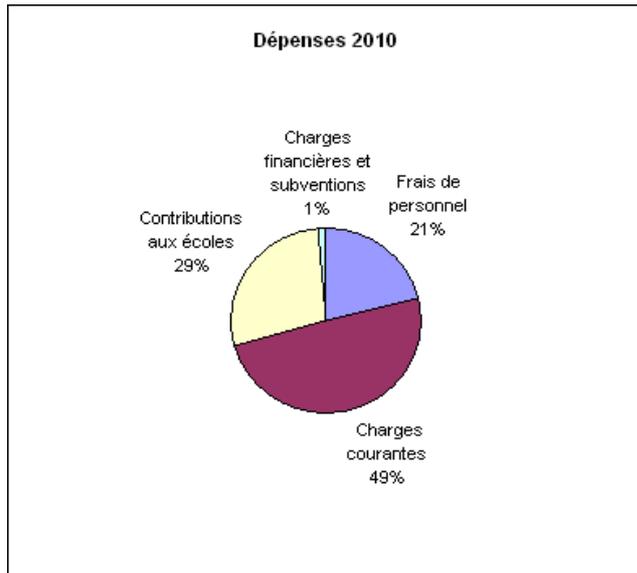
En effet, les groupes scolaires d'Arveyres, Nérigean et Génissac sont aujourd'hui à un stade proche de la saturation pour l'accueil de nouveaux élèves. Continuer à s'appuyer sur les établissements scolaires des communes voisines peut aujourd'hui devenir préjudiciable à ces communes d'accueil. Cadarsac se doit d'avoir une certaine logique de développement prenant en compte ces enjeux d'équilibres de fonctionnement à l'échelle intercommunale.

D'autre part, la charge financière des frais de scolarités des enfants dans les établissements des autres communes, représente une part très importante du budget communal. Avec l'augmentation récente de la population, en grande majorité liée à la réalisation du lotissement du Plantey de la Cabane, la part des frais d'écoles dans les dépenses communales a plus que doublé et le budget est juste équilibré en 2010.



Répartition du budget communal en 2005

Recettes de fonctionnement :
132 087,00 €
Dépenses de fonctionnement :
95 920,00 €
Excédent :
36 167,00 €



Répartition du budget communal en 2010

Recettes de fonctionnement :
141 000,00 €
Dépenses de fonctionnement :
139 660,00 €
Excédent :
1 340,00 €

2- AUTRES EQUIPEMENTS

La commune dispose néanmoins :

- d'une salle polyvalente
- d'un lac et des jeux pour les enfants à proximité
- d'un cimetière, accolé à l'église
- d'un autre cimetière, dans le secteur de Gaubert, qui pour l'instant ne comporte aucun occupant



Salle polyvalente



Lac de Cadarsac

Un service de portage des repas à domicile a été mis en place par la Communauté de Communes du Sud Libournais depuis 2004, à destination des personnes temporairement ou définitivement dans l'impossibilité de préparer leurs repas. En 2006, plus de 12 000 repas ont ainsi été livrés.

Le tissu associatif est composé d'une association de gymnastique volontaire, d'une association destinée à la restauration de l'église Sainte-Eulalie de Cadarsac et d'un comité des fêtes.

Une école de musique a été créée en janvier 2007 et un centre de vacances a ouvert ses portes en juillet 2002. Il est destiné à accueillir les enfants et adolescents des communes du Sud Libournais.

En ce qui concerne les équipements commerciaux, la commune fait partie de la zone de chalandise de Libourne, et donc d'un pôle commercial situé à moins de dix kilomètres. De même, les habitants de Cadarsac bénéficient de la Maison de la Solidarité et de l'Insertion (MDSI) localisée à Libourne.

L'absence d'équipements scolaires et de crèches oblige les cadarsacais à dépendre en totalité des équipements présents au sein des communes situées à proximité et plus particulièrement d'Arveyres, Nérigean et Génissac. Cela implique pour les enfants cadarsacais prendre le bus ou pour leurs parents prendre la voiture pour se rendre quotidiennement à l'école. De plus ces communes sont aujourd'hui jugées à saturation en matière d'accueil potentiel de nouveaux élèves dans leurs établissements. Il n'en reste pas moins que, compte tenu du faible nombre d'habitants à Cadarsac, de tels équipements ne peuvent pas être créés sur la commune. Une politique communale et/ou intercommunale doit être renforcée dans la perspective d'accueil de nouvelles populations. La commune a cependant à offrir à l'ensemble des habitants du sud libournais un lieu de loisir qualitatif, le lac, qui doit en outre être pris en compte dans le PADD, notamment en tant que point fort du cadre de vie.

G- EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

1- LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune de Cadarsac appartient au Syndicat intercommunal d'eau et d'assainissement d'Arveyres.

L'ensemble du syndicat est alimenté par quatre forages situés sur les communes de : Izon – Moulon – Génissac et Cadarsac.

Le forage communal est situé au lieu-dit « Grand Barail ». Il est répertorié au B.R.G.M. sous le n° 0845 X 0036.

Coordonnées Lambert : x = 398,53 - y = 1 988,64 - z = 7.

Le forage (2 200 m³ / s) capte l'éocène moyen et inférieur à une profondeur de 300 mètres.

L'eau distribuée est conforme aux normes fixées par une réglementation.

Le forage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 8 novembre 1989 portant délimitation d'un périmètre de protection immédiat.

En application de l'article R.1351-54 – Livre III, Titre II, chapitre I du Code de la Santé Publique (sécurité sanitaire des eaux et des aliments) : « les réseaux intérieurs de distribution équipant les immeubles ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Ces réseaux ne peuvent, sauf dérogation, être alimentés par une eau issue d'une ressource qui n'a pas été autorisée ».

Réglementations applicables aux distributions privées :

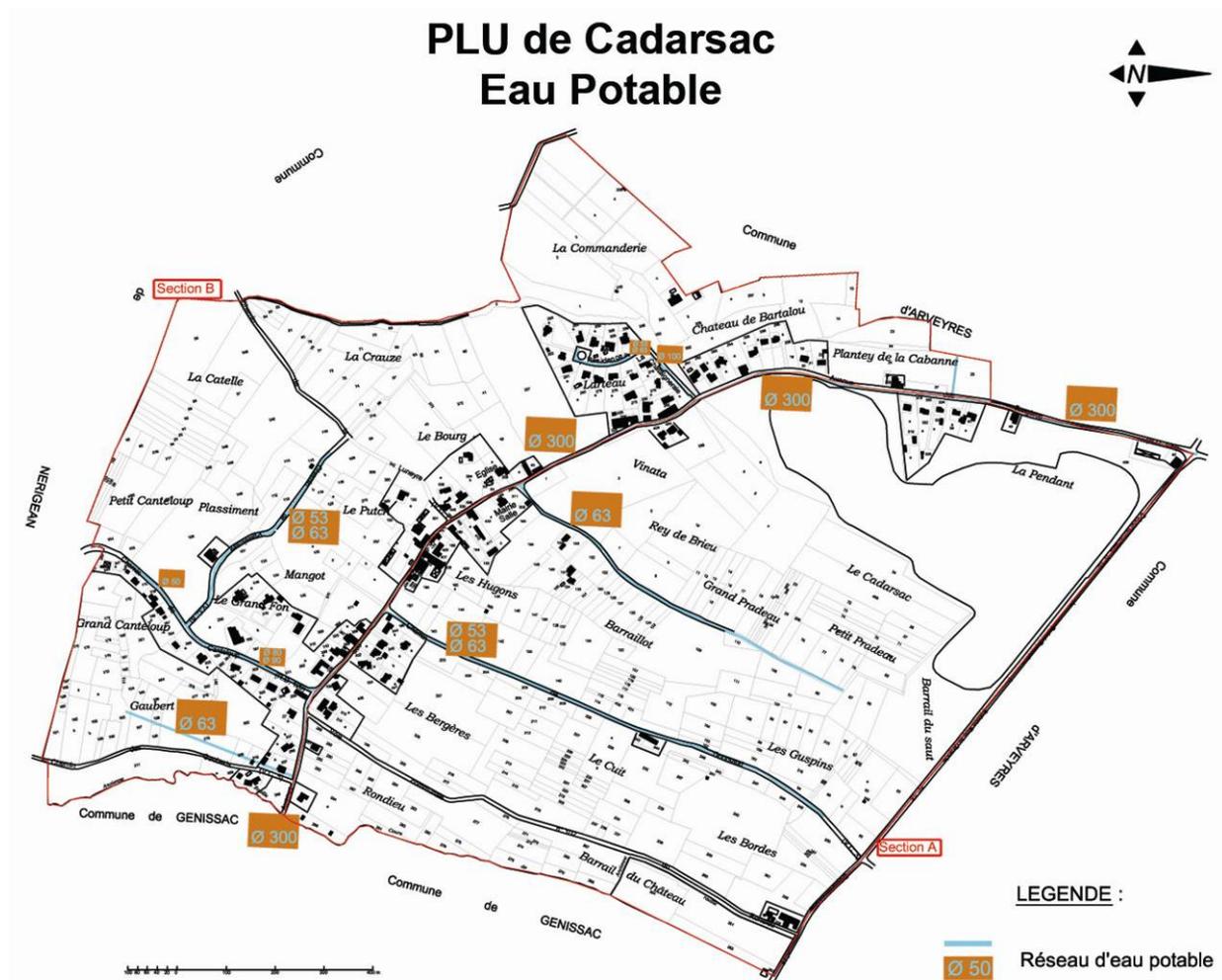
- Dans le cadre d'une distribution collective privée autre que pour l'usage personnel d'une famille : l'utilisation de l'eau d'un puits ou forage privé pour la consommation humaine devra être **autorisée** par arrêté préfectoral conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles, et à l'arrêté du 26 juillet 2002 relatif à la définition des procédures administratives.
- Dans le cadre d'une distribution à l'usage personnel d'une famille : l'utilisation d'eau à l'usage personnel d'une famille doit être **déclarée** à la Mairie et à la Direction

Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales, cette déclaration doit être accompagnée d'un plan où figureront la localisation et les caractéristiques de l'ouvrage ainsi que d'une analyse de potabilité conformément au décret n°2001-1220 du 20.12.2001 et à l'arrêté du 26 juillet 2002 susvisés.

Autres réglementations

Avant de réaliser un captage, il convient de respecter les réglementations et / ou recommandations suivantes :

- Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 codifiée (Code de l'Environnement – Code Général des Collectivités Territoriales – Code de la Santé Publique).
- SDAGE Adour-Garonne.
- Arrêté préfectoral du 24 octobre 2000 instituant le moratoire Eocène/Oligocène et par la suite, les prescriptions de la C.L.E. du SAGE « Nappes Profondes ».
- Article 131 du Code Minier.



a. SDAGE

Le comité de bassin Adour-Garonne a adopté en 2009 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne pour les années 2010 à 2015 et rendu

un avis favorable au projet de programme de mesures (PDM) qui lui est associé. Le SDAGE et le PDM sont entrés en vigueur dès leur approbation par le préfet en 2009.

Au travers de ses **6 orientations fondamentales** et de ses 232 dispositions, le SDAGE est un document d'orientation stratégique pour une gestion harmonieuse des ressources en eau entre 2010 et 2015.

Il concerne l'ensemble des milieux aquatiques du bassin : fleuves et rivières, lacs, canaux, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines libres ou captives et zones humides.

Des objectifs environnementaux ont été fixés au niveau du bassin :

- sur 2808 masses d'eau superficielles : 60% seront en bon état écologique en 2015.
- sur 105 masses d'eau souterraines : 58% seront en bon état chimique en 2015.

Trois axes ont été identifiés **prioritaires** pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- réduire les **pollutions diffuses**,
- restaurer le **fonctionnement de tous les milieux aquatiques**,
- maintenir des **débits suffisants** dans les cours d'eau en période d'étiage en prenant en compte le changement climatique (gestion rationnelle des ressources en eau).

L'Europe a adopté en 2000 une directive-cadre sur l'eau (DCE). L'objectif général est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux aquatiques sur tout le territoire européen.

Cette directive demande aux Etats membres d'atteindre d'ici à **2015 le bon état des ressources** en eaux. Ce texte permet d'harmoniser toute la politique de l'eau communautaire développée depuis 1975 (plus de 30 directives ou décisions).

Cette directive introduit de **nouvelles notions** (masses d'eau, milieux fortement modifiés,...) et de nouvelles méthodes (consultation du public, analyse économique obligatoires,...) qui modifient l'approche française de la gestion de l'eau. La transposition en droit français de cette directive, effective depuis le 4 avril 2004, implique une adaptation et une évolution de notre politique.

Une **stratégie commune** pour **sa mise en œuvre** a été définie en 2001 par l'ensemble des directeurs de l'eau européens. Des groupes de travail européens thématiques, pilotés par la Commission Européenne et/ou des pays membres, sont chargés de produire des guides méthodologiques pour bien appliquer de la directive dans chaque pays. La France, représentée dans chacun de ses groupes, a piloté le groupe WATECO (analyse économique).

Les guides français et européens sont disponibles sur le site du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et sur le site de la Commission Européenne.

Un objectif général ambitieux : atteindre le bon état de toutes les masses d'eau : cours d'eau, lacs, eaux côtières, eaux souterraines d'ici à 2015 et de manière plus détaillée :

- **gérer de façon durable** les ressources en eau
- **prévenir toute dégradation** des écosystèmes aquatiques
- assurer un approvisionnement suffisant **en eau potable** de bonne qualité
- **réduire** la pollution des eaux souterraines les rejets de **substances dangereuses**
- **supprimer** les rejets des **substances dangereuses prioritaires**. La directive "substances dangereuses" contribue à **atténuer les effets des sécheresses et des inondations**.

Sous certaines conditions, des **reports de délai** pour l'obtention des objectifs ou des objectifs moins ambitieux peuvent être fixés (cas des milieux artificiels ou fortement modifiés)

Une gestion par bassin versant : la directive reprend le principe de la gestion par bassin développée en France depuis **la loi sur l'eau de 1964**. Dans chaque bassin est désignée une autorité compétente : le **préfet coordonnateur de bassin**. Pour le Bassin Adour-Garonne, c'est le **préfet de la région Midi-Pyrénées**.

La planification dans chaque bassin repose sur trois étapes à renouveler tous les 6 ans :

- élaboration d'un état des lieux
- élaboration d'un programme de mesures permettant d'atteindre les objectifs
- élaboration d'un plan de gestion (qui synthétise les documents précédents)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour –

Garonne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. En aucun cas, le projet de développement de Cadarsac doit être en mesure de remettre en cause ces objectifs fondamentaux.

Sur le plan réglementaire, Cadarsac se situe dans un secteur :

- Non classé en zone sensible ;
- Non classé en zone vulnérable ;
- Classé en zone de répartition des eaux : qui sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. La couche des ZRE est issue des arrêtés préfectoraux listant les communes concernées.

Sur la commune, il n'y a pas de cours d'eau réservé, classé ou avec espèce migratrice recensée.

Une activité industrielle était recensée en 2008 comme faisant des rejets potentiellement polluants. Néanmoins, les données montrent qu'il n'y a aucune pollution enregistrée

Rejets industriels dans CADARSAC (% sur Adour Garonne)		100	
Nombre d'industriels recensés		1	
Dont raccordés à un système d'assainissement collectif		0	
	Rejets nets au milieu pour les industriels raccordés	Rejets nets au milieu pour les industriels isolés	Rejets nets au milieu (total)
DBO5 (Kg/an)	0	0	0
DCO (Kg/an)	0	0	0
NR (Kg/an)	0	0	0
AOX (Kg/an)	0	0	0
MI (KEquitox/an)	0	0	0
METOX (Kg/an)	0	0	0
P (Kg/an)	0	0	0
MES (Kg/an)	0	0	0
Chaleur (Mth/an)	0	0	0

b. SAGE

La commune de **Cadarsac** est concernée par le SAGE « **Nappes profondes de Gironde** » approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 25 novembre 2003.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ce Schéma (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, il sera nécessaire de préciser la sensibilité de la nappe par rapport aux objectifs du SAGE au regard des usages qui en seront prévus par la Plan Local de L'Urbanisme

Concernant la zone considérée, le SAGE en cours de révision tire les conclusions suivantes et générales sur l'état des nappes profondes en Gironde :

- Surexploitation de la nappe de l'Oligocène
- Surexploitation de la nappe de l'Eocène
- Surexploitation de la nappe du Crétacé supérieur
- Dépression piézométrique
- Dénoyage d'aquifères captifs
- Risques d'intrusion saline
- Piézométrie d'objectifs et de crise
- Économies d'eau et maîtrise des consommations

La commune ne connaît pas de problèmes particuliers liés à son réseau d'adduction en eau potable.

2- LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DES EAUX PLUVIALES

L'objectif est la maîtrise de l'évacuation des eaux usées. La politique d'assainissement de la commune doit être cohérente avec la politique d'aménagement et d'urbanisme.

La structure administrative compétente est le Syndicat d'Arveyres.

En application de la Loi sur l'Eau et notamment de l'article 35 portant modification du Code Général des Collectivités Territoriales :

« Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

Les communes ou leurs groupements procèdent à la mise en œuvre d'un schéma directeur d'assainissement et après enquête publique délimitent :

Au titre de l'assainissement « eaux usées » :

- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.

Il est rappelé à l'autorité compétente que les rejets d'effluents, même traités, de constructions neuves sont interdits dans tout exutoire ne présentant pas un écoulement pérenne et notamment les fossés situés le long des voies routières.

Par ailleurs, il appartient à l'autorité municipale de prévenir par des précautions convenables et de faire cesser les pollutions de toute nature au titre de l'article L.2212.2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dans les zones à risque pouvant affecter les espaces naturels et urbains, en particulier les zones inondables, les rejets directs ou indirects d'eau usée seront interdits dans les cours d'eau et le traitement des eaux vannes devra être réalisé par un système agréé par la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Au titre de l'assainissement pluvial :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

La commune de **Cadarsac** a réalisé et passé à l'enquête publique ce schéma directeur d'assainissement. Les conclusions de cette étude devront donc être prises en compte dans

la délimitation du zonage et dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre du syndicat, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé.

Assainissement non collectif :

Dans l'hypothèse où les conclusions du schéma directeur d'assainissement préconiseraient pour certains secteurs la filière filtre à sable drainé, il devra être tenu compte de l'avis de la M.I.S.E. (Mission Inter Services de l'Eau) en date du 7 mai 1999, avant toute délimitation des zones constructibles.

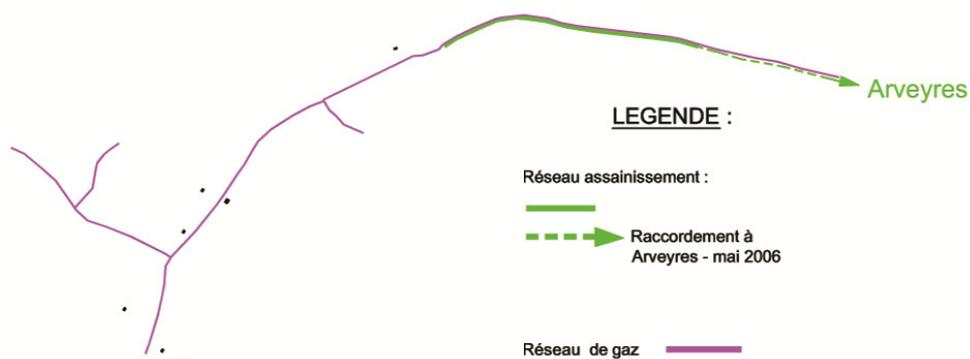
Cette filière devra en effet être retenue pour les constructions nouvelles, à titre tout à fait exceptionnel et uniquement si l'exutoire est pérenne.

Assainissement collectif :

La commune de **Cadarsac** dispose d'un assainissement collectif qui connecte toute l'urbanisation depuis Arveyres jusqu'au Bourg inclus.

Le schéma directeur d'assainissement prévoit un éventuel prolongement du raccordement à l'assainissement collectif le long de la RD 120 dans le futur. Néanmoins, cette hypothèse ne peut être suivie d'un calendrier fiable pour les prochaines années. D'autant plus que la station d'épuration d'Arveyres à laquelle est connectée Cadarsac se rapproche de son niveau limite d'exploitation.

PLU de Cadarsac Assainissement-Gaz



Le guide de recommandations pour la mise en œuvre du décret n°94-469 du 3 Juin 1994 et des arrêtés du 22 décembre 1994 rappelle que l'un des intérêts du zonage réside une analyse a priori de la compatibilité des filières envisagées avec les contraintes et la fragilité particulières du territoire communal.

La commune de Cadarsac ne dispose pas d'une station d'épuration et dépend d'Arveyres également quant à son schéma d'assainissement collectif. La station d'épuration située à Arveyres arrive bientôt à saturation. Cette problématique conditionne une grande partie de l'ouverture à l'urbanisation à l'échelle intercommunale et donc aussi sur le territoire de Cadarsac. A ce titre, le PLU se doit d'être particulièrement mesuré quant à la capacité d'ouverture à l'urbanisation susceptible d'être raccordée à l'assainissement collectif.

3- LA GESTION DES DECHETS

La commune de Cadarsac est située dans la zone A du Plan Départemental de Gestion des Déchets ménagers et assimilés et des déchets de l'assainissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003.

a. La collecte des déchets

Les déchets font l'objet de collectes sélectives (y compris par la dotation des ménages en composteurs individuels en vue de leur valorisation :

- Compostage pour la fraction fermentescible des ordures ménagères et les déchets verts.
- Recyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et les magazines, et les déchets encombrants.

Concernant la collecte des déchets, Cadarsac adhère au SMICVAL. Concernant les déchets ménagers, la collecte se fait une fois par semaine.

b. Le traitement des déchets

Les ordures ménagères sont collectées et traitées au pôle environnement multifilières de Saint-Denis de Pile. Sur une surface d'environ 20 hectares situé route de la Pinière, le Pôle Environnement rassemble les installations qui en font l'un des sites de gestion et de traitement les plus vastes et les plus complets au niveau national. Grâce à l'ensemble de ses équipements, le SMICVAL assure une valorisation spécifique pour plusieurs types de déchets, qu'ils soient issus de la collecte en porte à porte, de l'apport en bornes ou en déchèteries.

Les refus sont enfouis au centre d'enfouissement technique de Lapouyade.

Les déchetteries les plus proches se situent à Vayres et à Libourne.

4- LE BRUIT

La loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs :

- Instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installation classées).
- Renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat.
- Instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Cadarsac n'est sujette à aucune servitude particulière concernant le bruit, néanmoins, la prise en compte de l'implantation des activités nuisantes doit se retrouver dans la cohérence des propositions de zonage au sein du territoire communal, témoin d'une politique de prévention adéquate.

5- LA PREVENTION DU RISQUE INCENDIE

a. Prévention des incendies

Les immeubles à usage d'habitation devront répondre aux dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

De même, les établissements recevant du public devront répondre aux règles du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux règlements de sécurité annexés (25 juin 1980 ou 22 juin 1990).

A ce titre, tout permis de construire de ce type d'établissement ne pourra être délivré qu'après consultation de la Commission de Sécurité compétente. Il en est de même pour tout aménagement, modification ou changement d'affectation de ces établissements (art. R123-23 du Code de la construction et de l'habitation).

Par ailleurs, les usines, ateliers, dépôts classés au titre de la Loi 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement devront répondre aux prescriptions techniques développées dans les rubriques les concernant.

b. Défense en eau des zones constructibles

La circulaire ministérielle n°465 du décembre 1951 dispose que les Sapeurs-pompiers doivent disposer en toutes circonstances à proximité de tout risque moyen (notamment toute habitation) d'au moins 120 m³ d'eau en deux heures.

L'objectif présenté dans cette circulaire peut être réalisé :

- soit par des poteaux et/ou bouches d'incendie normalisé assurant un débit minimum de 60 m³/heure à 1 bar, branché sur le réseau d'eau ;
- soit par des réserves naturelles ou artificielles accessibles ;
- soit par la combinaison des deux moyens.

En ce qui concerne les risques importants, le nombre et le volume de ces ouvrages, devront être appréciés en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions.

Ces points d'eau devront être situés à moins de 200 mètres des habitations ou bâtiments à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenées à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public.

En conséquence, dans les zones insuffisamment équipées, l'autorisation de construire sera subordonnée à la création d'ouvrages nécessaires à la lutte contre l'incendie. De plus, les bâtiments de plus de 1 000 m² devront faire l'objet d'une étude par le SDIS pour déterminer les besoins en eau nécessaire.

Historiquement, des bouches et/ou poteaux de 70 mm considérés comme prises accessoires ont été implantés sur les communes du département, leur débit doit être de 30 m³ par heure sous une pression de 0,6 bar. Au regard des textes, ils ne répondent pas aux normes en vigueur. Ces prises auraient du être installées en supplément une fois l'ossature de la protection contre l'incendie constituée par les moyens susceptibles d'assurer les 60 m³ par heure normalisée.

A Cadarsac, la défense incendie est assurée de manière homogène sur le territoire puisque l'ensemble des zones habitées est couverte par le réseau de défense incendie (la carte ci-dessous s'appuie sur le contrôle du SDIS du 12 mars 2008).

-4- BILAN ET PROSPECTIVE

A. POINTS FORTS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

B. BILAN DE L'URBANISATION

C. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU LOGEMENT

D. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

A. POINTS FORTS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Malgré une urbanisation qui s'est développée de manière diffuse mais souvent dans la continuité des secteurs déjà urbanisés de la commune (Mangot, Pinçon), une opération a eu un impact important sur le paysage caractéristique de coteau de Cadarsac. Cette opération a eu l'avantage de matérialiser les risques engendrés par ce type de développement qui banalise les paysages et peut provoquer des d'autres problématiques toujours difficiles à gérer après coup (gestion de l'écoulement des eaux pluviales, maintien du coteau,...).

Le coteau reste encore préserver à plusieurs endroits et il apparaît important de les maintenir tant pour la préservation de la lecture des paysages (coulées vertes qui intègrent des espaces boisés sur les coteaux et se prolongent dans la plaine avec le terroir viticole.

Cet enjeu de maintien de ces coulées vertes revêt aussi une importance dans la préservation d'une bonne lecture des entités urbaines anciennes qui ponctuent la traversée de Cadarsac, via la RD 120.

Dans le domaine environnemental, le territoire communal n'est pas marqué par des espaces naturels recensés de type sites inscrits, sites classés, ZNIEFF ou encore Natura 2000). Néanmoins, outre son terroir viticole, le patrimoine naturel communal s'appuie sur la présence d'espaces boisés qui occupent souvent une place stratégique :

- De part leur présence sur les hauteurs des coteaux, ils marquent le paysage alentour et lointain. Ils s'inscrivent aussi plus généralement dans la continuité paysagère des coteaux de la vallée de la Dordogne. S'ils ne bénéficient pas d'un classement particulier, ils sont néanmoins dans une logique d'occupation des sols qui dépassent très largement l'échelle communale ou inter communale.
- Sur le plan technique, ces espaces boisés s'appuyant sur le coteau sont une réponse simple au maintien des pentes, au ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales. Cela est d'autant plus important qu'une grande partie de l'urbanisation de Cadarsac se trouve à flan de coteau ou en pied de coteau.

Le Plan Local d'urbanisme a de ce fait certainement un rôle a joué dans le maintien de ces espaces boisés, d'autant plus, que ces derniers ont subis des coupes importantes ces dernières années.

Sur l'ensemble de la commune, l'agriculture (sylvicole en particulier) est omniprésente. Là encore, le Plan Local d'Urbanisme se doit d'identifier les terroirs agricoles et les sièges d'exploitations qui y sont rattachés de manière à assurer la pérennité de cette activité économique majeure de Cadarsac.

Le développement urbain devra donc se faire en essayant autant que possible de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les paysages, qu'ils aient un caractère naturel ou agricole.

B. BILAN DE L'URBANISATION

L'analyse des tendances de l'urbanisation à Cadarsac ces dernières années a permis de mettre l'accent sur différents types d'évolutions d'urbanisation.

- l'urbanisation linéaire (Pinçon par exemple ou encore Mangot en direction de Nérigean) ;
- le mitage avec des constructions venant s'implanter dans des secteurs naturels, voire des opérations d'ensemble comme le lotissement du Plantey de la Cabane réalisé à flan de coteau ;
- le renforcement d'entités urbaines anciennes (Mangot, Pinçon notamment).

Le constat est que l'absence de document d'urbanisme pour gérer l'occupation des sols sur la commune a favorisé l'émergence de ces différentes typologies de développement urbain. De manière générale, l'urbanisation récente n'a jamais bénéficié au bourg de Cadarsac qui est la seule entité urbaine ancienne à ne pas avoir connu d'évolution majeure liée à l'urbanisation ces dernières années.

Malgré un développement urbain qui a touché toutes les espaces de la commune situés à proximité et de part et d'autre de la RD 120, une des grandes forces de Cadarsac est que la lecture des différentes entités urbaines est toujours possible malgré leur proximité.

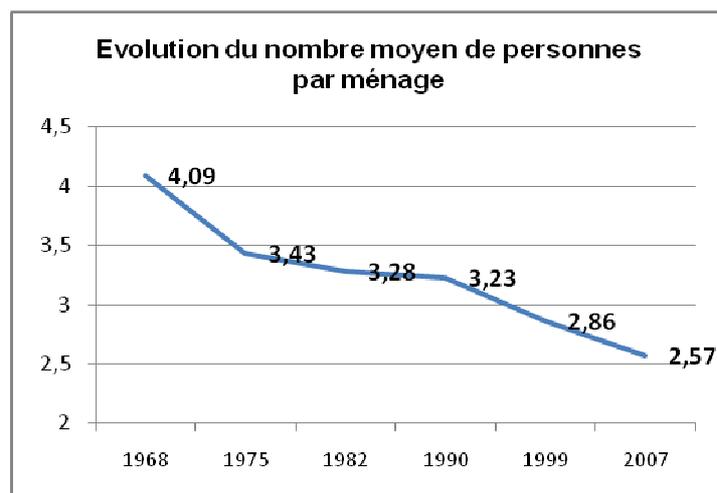
D'un autre côté, cela constitue aussi une contrainte dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme puisque les frontières entre ces différents espaces urbanisés sont parfois si ténues que seule la valeur des espaces naturels et agricoles attenants permet de maintenir les entités urbaines dissociées alors que la tendance récente irait vers leur rapprochement, voire leur rattachement.

En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme doit afficher une politique de développement claire vis-à-vis des possibilités de développement spatial dans l'avenir. Il ressort également qu'à la réflexion de développement de l'urbanisation future de Cadarsac doit absolument être associée une réflexion sur la forme urbaine. En effet, si les entités urbaines sont aujourd'hui marquées sur la commune, c'est tant sur le plan spatial que sur la spécificité de leurs formes urbaines. Dans ce contexte, le futur règlement d'urbanisme devra être en mesure de donner des mesures pour s'adapter à chacun des contextes urbains identifiés.

C. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU LOGEMENT

1- LOGIQUE DE MAINTIEN DU NIVEAU DEMOGRAPHIQUE ACTUEL

Les besoins en logements sur la commune ont été évalués principalement en prévision du nombre d'habitants que la commune peut s'attendre à accueillir au regard des évolutions démographiques enregistrées en 1990, 1999 et 2007.



Afin de parfaire ces prévisions, ont également été ajoutées celles inhérentes à l'évolution récente du **nombre de personnes par ménage** au sens de l'INSEE, chaque ménage représentant une résidence principale. Le nombre moyen d'occupant par résidence principale entre **1999 et 2007** ayant diminué de 2,86 à 2,57 personnes.

Ce taux ayant toujours été à la baisse depuis 1968, compte tenu des données actuellement observables en Gironde, en Aquitaine et au niveau national (diminution sensible du nombre de personnes par ménage depuis 1990 également), il serait nécessaire de prévoir une offre de logements afin de répondre aux besoins des habitants de Cadarsac.

	Logements
	Croissance démo. 0 1,30%
2010	119
2011	121
2012	122
2013	124
2014	125
2015	127
2016	129
2017	130
2018	132
2019	134
2020	135
Habitants suppl.	0
Log. suppl. nécessaires	16

Le nombre de 119 logements en 2010 a été calculé sur la base du nombre de résidences principales en 2007 (88), à laquelle s'ajoute le nombre de permis de construire accordés depuis 2007 (31).

Sur la base d'un simple maintien de la population actuelle liée au desserrement des ménages, et dans une logique de compensation, la création de 16 logements serait nécessaire à prévoir d'ici à 2020.

2- PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Il s'agit dans ce chapitre d'évaluer les potentialités de croissance démographique pour mieux prévoir les logements qu'il sera nécessaire de créer dans les années à venir.

Les taux de croissance annuels moyens les plus bas ces vingt dernières années ont été de **-1,00%**, **taux observé entre 1999 et 2007 (données INSEE)**. Néanmoins, ces chiffres doivent nécessairement être relativisés pour deux raisons :

- Les dernières données démographiques officielles ne prennent pas en compte l'ouverture de l'urbanisation du lotissement du Plantey de la Cabane qui a fait passer la population de 227 habitants en 2007 à 307 en 2010. Sur la base de ce dernier chiffre, Cadarsac passe d'une évolution négative entre 1999 et 2007 à une évolution positive de 2,03%, ce qui est conforme aux taux observés à l'échelle de la Communauté de Communes.
- En effet, sur la même période, l'ensemble de la Communauté de Communes du Sud Libournais a connu une croissance démographique de 2,28%.

Evolution du nombre d'habitants au sein de la commune		
1,34%	-0,86%	-1,00%
227	227	227
135	263	246
39	17	8
Entre 68 et 2007	Entre 90 et 2007	Entre 99 et 2007

Evolution du nombre d'habitants au sein de la CDC		
1,77%	1,47%	2,28%
12501	12501	12501
6310	9747	10436
39	17	8
Entre 68 et 2007	Entre 90 et 2007	Entre 99 et 2007

Partant sur le principe qu'entre 1999 et 2010, le taux de croissance annuel moyen de la population sur la commune a été de 2,03%, mais prenant en compte aussi le caractère exceptionnel de cette croissance qui s'est forgée presque sur la base d'une seule opération d'ensemble, dont les effets ont durablement marqués la commune, il semble difficile de s'appuyer sur un tel taux pour imaginer une croissance future de la commune. De ce fait, une **hypothèse haute** de croissance de population à

prévoir, pourrait donc être située à **1,50% par an**, ce qui correspondrait alors environ à l'arrivée de **49 personnes supplémentaires sur la commune d'ici à 2020**.

Une **hypothèse médiane** a enfin été évaluée à hauteur de **1,00 % par an, de manière strictement progressive sur la base de l'évolution annuelle moyenne en dessous de celle connue sur le long terme entre 1968 et 2007**. Elle envisagerait l'accueil de **32 habitants supplémentaires**.

Enfin, une hypothèse de croissance basse pourrait s'appuyer de manière dégressive sur une prospective de croissance à hauteur de 0,5% par an qui conduirait la commune à accueillir 16 nouveaux habitants dans les prochaines années.

Compte tenu des dernières prévisions démographiques et des objectifs de croissance affichés par la commune, les besoins en logements sur Cadarsac seront donc calculés sur la base d'un taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population sur la période 2010-2020 situé entre 0,5% et 1,5%.

	Croissance démographique		
	Hypothèse basse 0,50%	Hypothèse médiane 1,00%	Hypothèse haute 1,50%
2010	307	307	307
2011	309	310	312
2012	310	313	316
2013	312	316	321
2014	313	319	326
2015	315	323	331
2016	316	326	336
2017	318	329	341
2018	319	332	346
2019	321	336	351
2020	323	339	356
Habitants suppl.	16	32	49
Log. suppl. nécessaires	14	20	28

En plus des 16 logements nécessaires pour maintenir le niveau démographique actuel d'ici à 2020, pour s'inscrire dans une logique de croissance démographique, Cadarsac doit prévoir 14 logements pour l'hypothèse de croissance démographique basse, de 20 pour l'hypothèse de croissance démographique médiane, et de 28 pour l'hypothèse de croissance démographique haute.

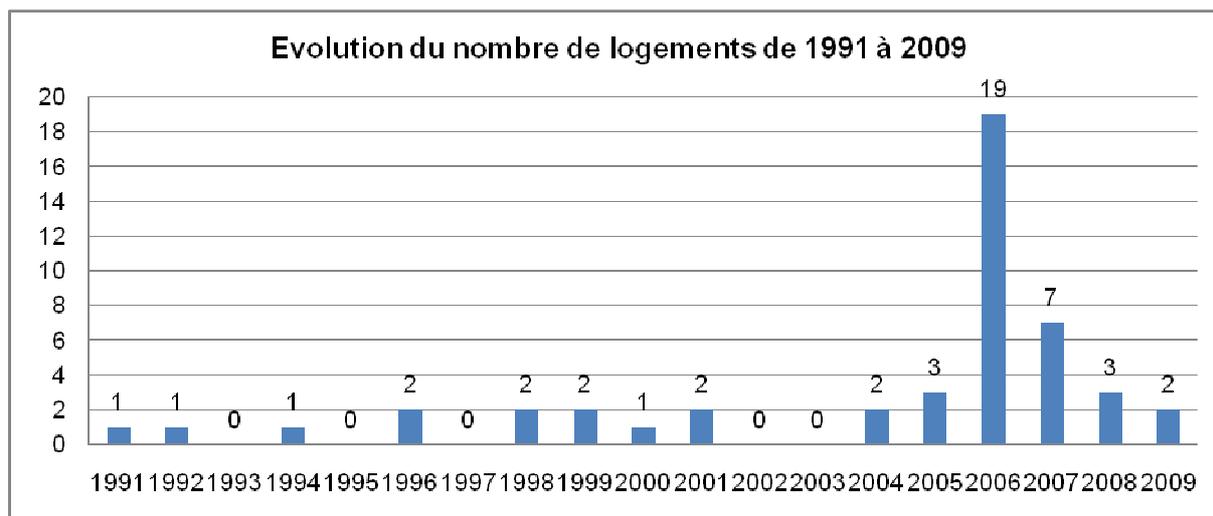
En prenant en compte d'ici à 2020 à la fois les besoins en logement du fait du renouvellement de la population et les besoins en logement résultant de la croissance démographique, nous distinguons quatre hypothèses possibles de croissance du parc de logement sur la commune.

Dans une **première hypothèse**, la commune ne connaîtrait **pas de croissance démographique**, mais les besoins en termes de renouvellement de la population nécessiteraient la **création de 16 logements**. Ce scénario reste probable compte tenu de l'absence d'équipements publics sur la commune, et donc de sa dépendance vis-à-vis des communes voisines. Compte tenu également de l'impact budgétaire qu'a entraîné l'accueil massif de nouvelles populations ces dernières années entre 2007 et 2010. Cette hypothèse offre l'avantage d'apporter à la commune une certaine maîtrise des investissements pour les prochaines années.

Dans les **trois autres hypothèses**, la commune de Cadarsac connaîtrait une croissance démographique raisonnable, prenant en compte les évolutions de ces vingt dernières années et le principe de développement maîtrisé de l'urbanisation. Pour chacune de ces hypothèses, les besoins en logement du fait de la baisse du nombre d'habitants par ménage s'ajoutent aux logements à créer du fait des hypothèses de croissance démographique.

Surfaces nécessaires		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
		400 m ²	800 m ²	1500 m ²
Croissance 0	16	6563	13126	24611
Croissance faible	30	11980	23959	44923
Croissance médiane	37	14716	29432	55185
Croissance forte	44	17577	35154	65914

* Les hypothèses intègrent un coefficient minorateur de 0,8 du fait de la présence de voiries et d'espaces verts



Source : données SITADEL

Au regard des évolutions démographiques (**+2,03% d'habitants entre 1999 et 2010**), de la croissance importante du parc de logements au milieu des années 2000 (ponctué par une opération d'ensemble, il semble que Cadarsac doit mener une pause dans sa croissance afin de garantir un niveau de services et d'équipements cohérents avec ses capacités d'investissements limitées. Il semble que **l'hypothèse basse soit la plus réaliste**. Cela permettra un développement maîtrisé du parc de logements sur la commune, tout en étant en adéquation avec la recherche d'une harmonisation du tissu urbain à l'échelle des différents hameaux.

Cette hypothèse basse nécessiterait par conséquent au maximum la présence de **4,5 hectares environ d'espaces libres au sein des zones urbanisées actuelles ou de zones que la commune souhaiterait ouvrir à l'urbanisation**.

Cette superficie représente toutefois un plafond quantitatif très large d'ouverture d'espaces à urbaniser et compte tenu du fait que la partie Nord de la commune est raccordée à l'assainissement collectif, et donc que les tailles de parcelles ouvertes à l'urbanisation pourront être de réduites, il convient certainement que le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un potentiel d'ouverture à l'urbanisation encore plus limité.

Compte tenu de l'étude prospective réalisée, il est nécessaire que l'offre de logements supplémentaires ne soit pas source de déséquilibre budgétaire pour les prochaines années. En ce sens, le Plan Local d'Urbanisme doit être conforme aux marges de manœuvre limitées de la commune.

La fourchette d'évolution allant d'une hypothèse de maintien de population à une croissance faible semble la plus réaliste compte tenu des caractéristiques communales. Le premier document d'urbanisme de la commune de Cadarsac doit certainement avoir pour ambition première de maîtriser son territoire. Il sera aussi le socle nécessaire sur lequel pourra se bâtir un projet éventuellement plus ambitieux dans l'avenir.

D. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Compte tenu des capacités limitées de la commune à pouvoir soutenir une urbanisation importante, compte tenu également de l'urbanisation récente qui s'est réalisée selon des modalités qui ont été relativement préjudiciable aux paysages et à l'unité urbaine de la commune, l'enjeu est de revenir à plus de rigueur et plus de cohérence quant aux modalités de développement futur.

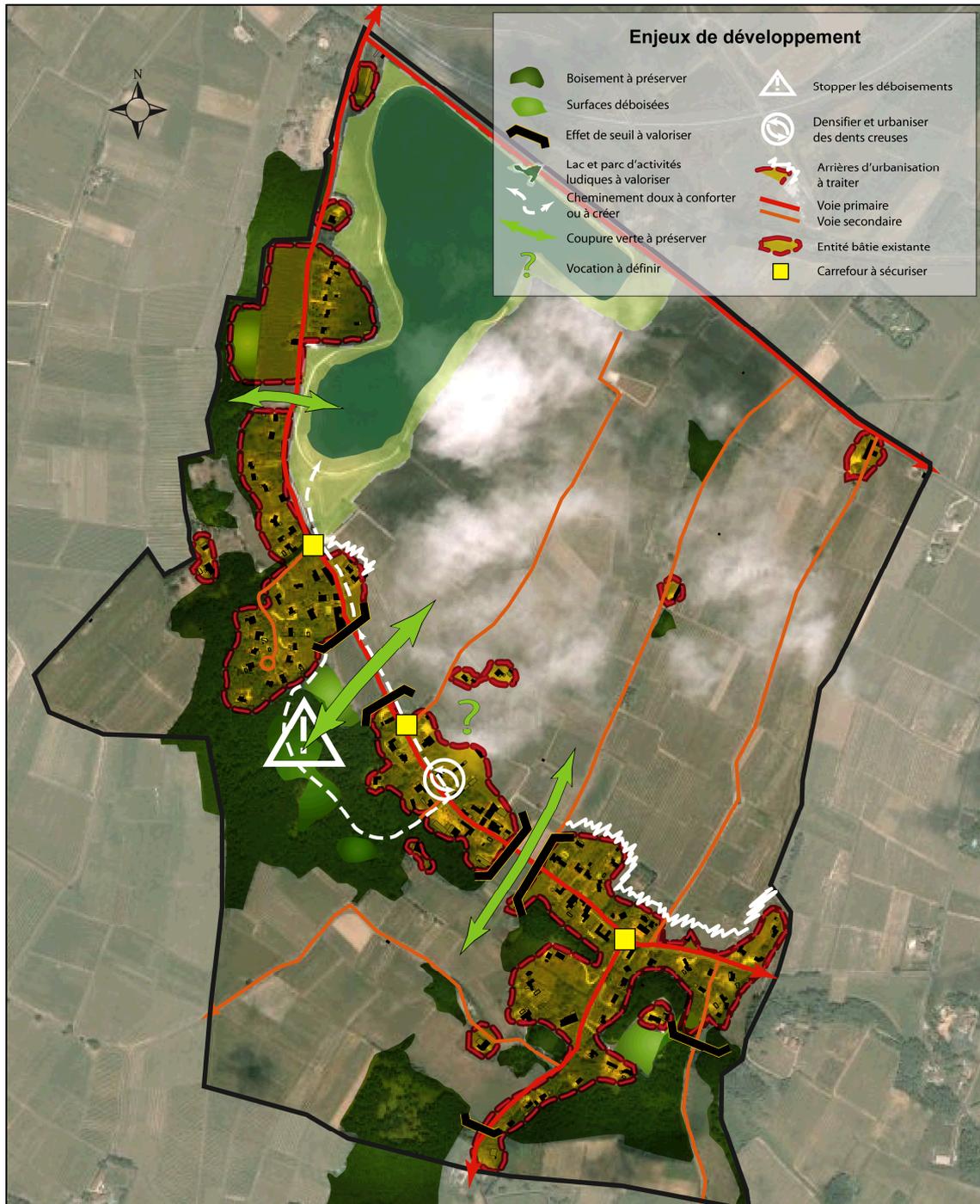
La préservation du cadre de vie et de l'environnement particulier de Cadarsac est un enjeu fort et préalable à toute démarche ultérieure. Sur ce point il convient de préserver le rôle des coteaux venant créer des ouvertures paysagères et venant rythmer les différentes séquences urbaines. Celles-ci ont par ailleurs le mérite d'avoir conservée globalement leurs caractéristiques originelles : urbanisation ancienne et contemporaine sont extrêmement bien marquées dans l'appréhension générale de l'urbanisation. Cela donne aussi plus de facilité à la gestion réglementaire de ces différentes zones urbaines.

Compte tenu des caractéristiques physiques et naturelles fortes du territoire communal, de l'existence de plusieurs entités urbaines anciennes qui ponctuent la traversée du territoire via la RD 120, mais aussi du développement urbain récent que le diagnostic a pu mettre en lumière, un certain nombre d'enjeux ressort s'appuyant sur différentes problématiques. Les quelques points suivant ont servis de base à une réflexion plus poussée sur l'avenir et le développement futur de la commune :

- La préservation des espaces naturels et à vocation agricole, ceux-ci font partie de l'identité de Cadarsac : parmi ces entités, celle du coteau mérite une attention particulière. La topographie particulière que marque le coteau dans le paysage est une spécificité qui a orienté le développement historique de la commune. Or ces dernières années, à différents égards ce coteau a été impacté. D'une part, l'urbanisation a parfois dénaturé le caractère naturel de cet espace : le lotissement du Plantey de la Cabane en est l'exemple le plus récent et le plus marquant du fait de la faible qualité de son traitement paysager. D'autre part, certaines coulées vertes dessinées par les boisements du coteau et du plateau ont connus des défrichements qui ont non seulement appauvri la qualité des paysages mais ont aussi atténué le rôle technique qu'ont les boisements pour maintenir les sols et freiner l'écoulement des eaux pluviales.
La préservation de ces espaces est donc une donnée importante pour la maîtrise qualitative du projet de développement communal dans l'avenir.
- La prise en compte des caractéristiques urbaines de Cadarsac est encore possible puisque la lecture des différentes formes urbaines n'a que très peu été altérée et reste assez facilement lisible dans l'espace : urbanisation ancienne et contemporaine sont bien identifiables. A ce titre, il est important que l'urbanisation future, où qu'elle se positionne, soit en cohérence avec le tissu bâti existant. Cela signifie donc la nécessité d'étudier rigoureusement les modalités d'implantations des constructions, leur forme, leur volume et leur hauteur.
- Une autre des caractéristiques de l'urbanisation de Cadarsac réside dans l'existence d'un « chapelets » de noyaux urbains qui ponctuent la traversée du village via la RD 120. La facilité conduirait à vouloir le raccrochement de ces différentes entités par un développement de l'urbanisation dans ces interstices. Cela serait contre productif sur le plan qualitatif puisque l'identité communale qui se fonde aussi sur l'alternance d'espaces ouverts (panoramas) et d'espaces urbanisés serait totalement perdue. De surcroît cela conduirait à proposer un projet détourné de développement linéaire d'urbanisation à l'échelle d'un village tout entier. Compte tenu de la qualité des paysages, il semble qu'un travail plus fin soit à réaliser sous forme de « couture » d'épaississement du tissu urbain.
- Le PLU se doit donc de définir des limites claires quant aux marquages de ces zones urbaines. Cette démarche doit notamment pouvoir s'appuyer sur les effets de seuil évoqués dans le diagnostic et qui résultent d'implantations particulières des constructions, de boisements situés en lisières d'espaces agricoles, etc...
- A l'échelle communale, un travail de valorisation des connexions « douces » reliant les différents pôles communaux a déjà été entamé. Ce travail pourrait être poursuivi en reliant le

bourg et pourrait bénéficier aussi à d'autres espaces agricoles et naturels. Cela serait probablement un outil important de valorisation du cadre de vie en lien avec le Lac.

- Quelques carrefours nécessiteront certainement dans l'avenir des aménagements de sécurité. L'étude préalable au réaménagement du Bourg qui est projetée pourra certainement apporter des réponses en ce sens.



- La qualité des paysages résulte aussi du travail réalisé par les agriculteurs. De ce fait, il conviendra de déterminer les modalités pour que l'activité agricole reste pérenne sur le territoire communal mais aussi pour qu'à certains égards cette activité ne perturbe pas la lecture paysagère de qualité qu'on peut trouver à différents endroits de la commune, que ce soit depuis le haut du coteau ou en pied de coteau.

- En ce qui concerne le bourg, l'enjeu réside dans la proposition d'un parti d'aménagement qui ne dénature par l'image actuelle du bourg.
- Enfin de manière plus générale, le projet de développement porté par le PLU se doit d'être soutenable sur le plan budgétaire compte tenu des faibles marges de manœuvres de la commune, qui de surcroît se sont réduites ces dernières années.

-5- JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU

A. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

B. PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

C. INCIDENCES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT PORTE PAR LE PLU

D. JUSTIFICATION DU PROJET

A. RAPPEL DES MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Le diagnostic réalisé a permis de confronter les réalités du contexte communal (spécificités physiques du territoire, données techniques,...) avec la perception que les élus ont de leur cadre de vie au quotidien. Ce regard croisé a permis de clarifier un certain nombre d'enjeux auxquels le PLU doit répondre et d'objectifs à atteindre afin d'élaborer un véritable projet de territoire.

Ce projet de territoire porté par les élus et traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (cf. pièce n°2 du dossier de PLU) a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, le bureau d'études et les autres partenaires du comité de pilotage.

Il ne s'agit pas ici de faire une énumération exhaustive du contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Cadarsac mais plutôt d'en rappeler les principes fondamentaux qui ont orientés les choix communaux.

L'un des éléments fondamentaux qui est à la base de la réflexion qui a pu être menée à Cadarsac est le constat de moyens financiers qui laissent une marge de manœuvre assez réduite pour le développement communal. L'urbanisation qui a été opérée ces dernières années, en particulier le lotissement du Plantey de la Cabane, a eu certes pour effet de renouveler et de développer la démographie communale. Mais l'effet a eu aussi un impact important sur le budget communal de prise en charge des nouveaux enfants scolarisés sur les communes voisines.

Dans ce contexte, toute volonté de croissance démographique serait incohérente avec le potentiel communal. Cela laisse néanmoins le champ libre d'intervenir pour remplir un des objectifs majeurs de la municipalité, à savoir la requalification des espaces publics et la valorisation du cadre de vie.

Ce dernier point est effectivement essentiel pour comprendre la manière dont est élaboré ce Plan Local d'Urbanisme. La commune étant de petite taille (environ 228 Ha), et ayant connu une urbanisation proportionnellement importante ces dernières années ; **le projet communal s'appuie sur la volonté de valoriser le cadre de vie et répondre au maximum aux besoins actuels de la population résidant déjà sur la commune.** Cela se traduit en plusieurs points :

- La volonté de pérenniser les espaces naturels et agricoles de la commune en partant du principe que ce sont les atouts paysagers majeurs de la commune, et aussi ce qui la distingue des communes avoisinantes.
- La volonté de conserver les caractéristiques physiques et morphologiques des différents hameaux de la commune.
- La volonté de poursuivre les aménagements des espaces publics à travers le développement de cheminements « doux » entre les différentes entités urbaines de la commune, ou la requalification future des espaces attenants aux équipements publics.

L'ambition de préservation du cadre de vie actuel est forte mais la réflexion propre au Plan Local d'Urbanisme nécessite de s'inscrire sur du long terme. C'est pourquoi le document d'urbanisme ne doit pas fermer les portes de la commune à de nouveaux habitants, mais dans des proportions maîtrisables. C'est pourquoi le souhait est de ne pas ouvrir de grands espaces à l'urbanisation à court terme. A plus long terme, la commune doit pouvoir se garder des possibilités de développement qui devront néanmoins rester cohérentes avec tous les points forts que le diagnostic a pu mettre en valeur.

B. PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PROJET

Les tableaux suivants ont pour but de clarifier les orientations du PLU et les choix réglementaires qui en découlent selon les différentes thématiques qui ont été abordées dans la première partie du rapport de présentation.

Pour cela, certaines conclusions, issues des chapitres précédents, sont reprises et servent d'appui pour synthétiser les orientations données au projet de PLU.

1- ORIENTATIONS CONCERNANT L'ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p>« La commune de Cadarsac compte un nombre peu important de milieux naturels et d'écosystèmes. Ceux-ci tendent à se réduire du fait de la pression urbaine, mais aussi de la pression agricole, qui grignote peu à peu les boisements du coteau ».</p> <p>« L'urbanisation ancienne ou récente a donc un impact important dans le type de paysage que connaît le territoire de Cadarsac, d'autant qu'il existe peu de paysage de transition entre l'urbanisation, le coteau et le terroir viticole ouvert ».</p> <p>« La question de la place des zones constructibles dans ces paysages très visibles (un coteau boisé limitant une plaine viticole), mais aussi de la perception de l'alternance des séquences le long de la RD 120, sont donc primordiales dans la gestion de la qualité des paysages de la commune de Cadarsac ».</p>	<p>Identifier et localiser les boisements présents sur la commune afin de les protéger.</p> <p>Identifier et localiser les espaces à vocation agricole afin de pérenniser cette activité.</p> <p>Procéder à la protection des espaces naturels emblématiques et représentatifs de la commune.</p> <p>Bloquer l'extension du Bourg et des lotissements récents situés le long de la RD 120, et préservation des seuils d'urbanisation, marquant les entrées de village.</p> <p>Bloquer le développement urbain des hameaux (Le Plantey de la Cabane à l'ouest, Gaubert à l'est...).</p> <p>Ne plus permettre le développement de l'urbanisation dans des secteurs sensibles du point de vue des cônes de vision, et donc éviter tout principe de développement linéaire (consommateur d'espaces et marquant fortement le paysage).</p> <p>Anticiper l'impact attendu de l'urbanisation future dans l'appréhension des sites concernés mais aussi en termes de fonctionnement durable.</p>	<p>Création de zones naturelles s'appuyant sur l'occupation effective des sols.</p> <p>Création de zones agricoles identifiant les espaces cultivés mais aussi les sièges d'exploitations qui y sont liés.</p> <p>Matérialiser des zones naturelles pour protéger les secteurs les plus sensibles (ripisylves, boisements de coteaux). Créer de nouveaux EBC.</p> <p>Matérialisation de zones N sur le coteau, afin d'éviter des constructions agricoles mitant le paysage</p> <p>Matérialisation de zones N pour gérer les hameaux et constructions isolées</p> <p>Identification des seuls secteurs du Bourg et de Pinçon comme pouvant être renforcés par comblement des dents creuses.</p> <p>Réalisation d'orientations d'aménagement afin de matérialiser le fonctionnement futur du Bourg à long terme, permettre son intégration dans le site et éviter les conflits d'usage.</p>

2- ORIENTATIONS CONCERNANT L'URBANISATION ET LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p>« Un premier constat revient à dire qu'à l'avenir les opérations groupées seront toujours une modalité d'extension des espaces urbains existants, mais elles se doivent d'être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assumées - Coordonnées - Intégrées <p>Par exemple, le maillage urbain dans la mesure du possible doit trouver des bouclages, des continuités ».</p> <p>Des ruptures d'urbanisation ménageant des effets de seuil sont à protéger. Tout comme les boisements des coteaux (cf. paysage). Ces espaces verts ne doivent pas être le négatif d'une urbanisation mais la structurer. Des espaces verts « tampon » peuvent également être mis en place entre les zones d'habitation et les zones d'exploitation pour éviter des conflits d'usage. Ainsi, un traitement des limites doit être exigé, il peut l'être de façon réglementaire par le PLU.</p> <p>Cependant, la question de leurs densités doit être posée. S'il s'agit d'extension des bourgs, des parcelles réduites peuvent permettre de créer des espaces tenus qui permettront de garder une identité spécifique. Le règlement sera d'une utilité primordiale dans ce type d'orientations. S'il s'agit de nouveaux hameaux, il faudra les traiter en tant que tel.</p> <p>Le renouvellement du bâti doit pouvoir se poursuivre dans le bourg et les hameaux pour permettre une adaptation des bâtiments aux besoins contemporains (jardin privatif d'agrément, intimité...).</p> <p>L'espace public mérite d'être retravaillé pour offrir une façade au village et des lieux d'identification collectif.</p>	<p>Anticiper l'évolution future du Bourg en intégrant les projets d'aménagement et de développement liés à l'habitat.</p> <p>Identifier les espaces urbains pouvant se développer et matérialisation d'un zonage garantissant un impact modéré sur l'environnement. Ce potentiel étant validé par l'état initial de l'environnement et des réseaux.</p> <p>Se servir de la typologie des bâtiments anciens et traditionnels comme référence réglementaire aux nouvelles constructions.</p> <p>Identifier la vocation de chacune des constructions présente sur la commune afin d'instaurer le zonage le plus cohérent possible.</p> <p>Poursuivre la valorisation et la sécurisation des espaces publics du bourg.</p>	<p>Création d'une zone 2AU venant renforcer une urbanisation à vocation d'habitat dans le Bourg.</p> <p>Réalisation de schémas d'orientations d'aménagement afin de matérialiser le fonctionnement futur du Bourg à long terme.</p> <p>Création de zones urbaines pour matérialiser les hameaux à renforcer : Pinçon essentiellement.</p> <p>Zonage de chacune des constructions se trouvant en dehors de zones urbaines, afin d'en permettre la gestion selon leur nature (Zone A ou N).</p> <p>Donner des prescriptions réglementaires pour la gestion des zones urbaines pour permettre de créer une unité de forme entre le bâti traditionnel et les nouvelles constructions.</p> <p>Permettre le changement de destination des bâtiments remarquables anciennement agricole.</p> <p>Création de trois emplacements réservés nécessaires à la sécurisation des cheminements alternatifs à l'automobile dans la commune et à l'objectif de structuration future.</p>

3- ORIENTATIONS CONCERNANT L'EXISTANT

Besoins répertoriés dans le diagnostic	Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	Choix
<p><u>Démographie :</u></p> <p>« Néanmoins, l'opération récente de la Cabane semble avoir complètement inversée la tendance démographique mais aussi bouleversé l'équilibre (budgétaire) communal. Si bien qu'il paraît aujourd'hui nécessaire de favoriser un développement limité de l'urbanisation, afin de limiter le nombre de nouveaux arrivants sur la commune ».</p> <p><u>Emploi :</u></p> <p>« Dans le domaine de l'emploi, Cadarsac se caractérise tout d'abord par la forte proportion du secteur primaire. Cela s'explique naturellement par la prédominance de l'agriculture dans l'occupation de l'espace (79% de l'espace est de l'espace agricole) ».</p> <p>Plus de 90 % des habitants de Cadarsac travaillent hors de la commune. Cela implique d'importants trajets quotidiens hors de la commune en début et fin de journée, trajets pendulaires qui multiplient le trafic notamment sur la RD 120. Ces trajets correspondent aussi aux déplacements des actifs résidents sur les communes de Nérigean et Génissac ».</p> <p><u>Habitat :</u></p> <p>« Le nombre important de résidences principales présentes sur la commune montre bien que les personnes qui s'y installent y recherchent une certaine qualité de vie, couplée à un désir d'accession à la propriété. Cadarsac possède donc un potentiel d'attractivité important compte tenu de son positionnement intermédiaire entre les bassins d'emploi Bordelais et Libournais. La pression foncière y est donc assez importante ces dernières années.</p>	<p>Afin que la commune puisse assumer sereinement ses investissements futurs et répondre aux besoins actuels de la population, ne pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser mais procéder à un renforcement ou une simple gestion des espaces urbains existants.</p> <p>Identification des sièges d'exploitations dans un souci de protection de l'activité existante.</p> <p>Prise en compte des nouveaux usages de fonctionnement du réseau viaire qu'il s'agit de sécuriser pour faciliter les déplacements doux.</p> <p>Faciliter la réappropriation du patrimoine bâti ancien du Bourg et permettre le comblement de dents creuses résiduelles dans les espaces urbanisés.</p> <p>Ne pas accroître de manière inconsidérée les capacités d'accueil de nouveaux logements.</p>	<p>Création des zones UA pour le Bourg et Pinçon et de zones UB pour la Chataigneraie, le Plantey de la Cabane, Mangot.</p> <p>Matérialisation d'un zonage et d'un règlement adapté à la pérennisation des activités agricoles.</p> <p>Matérialisation d'emplacements réservés pour la sécurisation du réseau de desserte communal.</p> <p>Matérialisation de zones U.</p> <p>Pas d'ouverture à court terme de nouvelles zones à urbaniser (1AU).</p>

Cela est source d'inquiétude pour une commune telle que Cadarsac, dont les moyens sont limités.

Il serait satisfaisant dans l'avenir de freiner cette croissance démesurée de la population, afin de la stabiliser à un seuil plus raisonnable ».

Equipements d'infrastructure :

« L'absence d'équipements scolaires et de crèches oblige les cadarsacais à dépendre en totalité des équipements présents au sein des communes situées à proximité et plus particulièrement d'Arveyres, Nérigean et Génissac. Cela implique pour les enfants cadarsacais prendre le bus ou pour leurs parents prendre la voiture pour se rendre quotidiennement à l'école.

De plus ces communes sont aujourd'hui jugées à saturation en matière d'accueil potentiel de nouveaux élèves dans leurs établissements. Il n'en reste pas moins que, compte tenu du faible nombre d'habitants à Cadarsac, de tels équipements ne peuvent pas être créés sur la commune. Une politique communale et/ou intercommunale doit être renforcée dans la perspective d'accueil de nouvelles populations ».

La commune a cependant à offrir à l'ensemble des habitants du sud libournais un lieu de loisir qualitatif, le lac, qui doit en outre être pris en compte dans le PADD, notamment en tant que point fort du cadre de vie ».

Calculer l'objectif démographique à atteindre par la commune en fonction des impératifs de maintien de population afin de ne pas aggraver les problèmes de saturation des communes voisines.

Choix d'un développement mesuré selon les prospectives de développement démographique faible.

Valoriser le Lac et ses abords pour en faire un atout d'attractivité intercommunal.

Mise en place d'emplacements réservés.

C. INCIDENCES DU PROJET DE DEVELOPPEMENT PORTE PAR LE PLU

L'objet de ce chapitre est d'évaluer plus finement les enjeux environnementaux et paysagers relatifs aux espaces susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU, soit principalement les zones à l'heure actuelle naturelle ou agricole qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ou à des équipements.

Dans le cadre du projet de développement de Cadarsac, seule une zone fait l'objet de cette approche :

- la zone 2AU située au Nord du Bourg : zone qui sera ouverte à l'urbanisation dans le long terme, et destinée au développement de constructions principalement à usage d'habitat.

L'analyse suivante présente le site étudié, objet du projet de développement urbain et comprend notamment :

- un rappel des inventaires patrimoniaux et des protections qui les concernent,
- une évaluation de l'enjeu écologique basé sur la reconnaissance des habitats naturels et leur niveau d'intérêt patrimonial, l'intérêt du site ou ses potentialités pour des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial,
- une évaluation de l'enjeu paysager.

L'extension future du Bourg

Le Bourg est niché au pied du coteau, comme les autres noyaux urbains anciens. Les entrées de Bourg sont parfaitement délimitées vis-à-vis des espaces naturels et agricoles attenants notamment grâce à une implantation du bâti ancien qui est plus resserrée autour de l'espace public. Passée la première ligne d'urbanisation en bordure de la RD 120, les espaces viticoles viennent en contact direct de la zone urbanisée.

La situation du secteur projetée d'extension du bourg se caractérise justement par la présence d'un espace viticole coincé entre la mairie et son espace public attenant (stationnements) et trois constructions à vocation d'habitation plus excentrées au Nord. Le secteur est relativement plat et ne pose pas de contrainte d'ordre topographique. De plus, son positionnement en arrière du bourg permet de limiter les impacts envisageables depuis les espaces publics.

Au niveau de la desserte, le secteur peut être connecté à de la voirie publique (voie communale 101) directement. Une sécurisation du carrefour avec la RD 120 devra certainement être envisagée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Tous les réseaux sont en capacité d'accueillir de nouvelles constructions dans ce secteur. Seul le raccordement à l'assainissement collectif nécessitera une extension du réseau existant depuis la RD 120. Etant donné que la station d'épuration d'Arveyres arrive à saturation, ce raccordement ne pourra se faire à court termes.

Du point de vue patrimonial, le Bourg est soumis au périmètre des Monuments Historiques lié à l'inscription de l'Eglise. Néanmoins, l'Eglise se situe de l'autre côté de la RD 120 et la première bande d'urbanisation le long de cet axe créé un premier écran qui limite la covisibilité entre l'espace arrière de la mairie et l'Eglise.

Du point de vue environnemental et écologique, le secteur ne présente pas de sensibilité particulière, en tant que zone agricole il ne fait pas l'objet d'un recensement environnemental particulier.

Sur le plan paysager, la présence d'une trame boisée qui descend du coteau et se prolonge en direction de la mairie, contribue aujourd'hui à marquer un effet de seuil que l'aménagement du site dans le futur ne remettra pas en cause. Cette particularité est à préserver et contribuera à contenir les évolutions du bourg dans un espace ayant le moins d'impact visuel possible sur les paysages, que ce soit au travers des réaménagements d'espaces publics ou des extensions urbaines éventuelles. Une attention particulière devra toutefois être prise en compte pour une bonne gestion des interfaces entre espaces urbanisés futurs et espaces à vocation agricole.

De plus, le secteur d'équipements Mairie – Salle des Fêtes bénéficie aujourd'hui d'ouvertures visuelles de qualité sur l'ensemble viticole des palus. Une urbanisation de cet arrière d'équipements ne veut pas forcément dire la suppression de ce qui fait la qualité du site. C'est pourquoi des orientations d'aménagements prévoient le maintien de certaines ouvertures visuelles, de privilégier la qualité du cadre de vie et donc une organisation future du tissu bâti qui soit en cohérence avec ces objectifs.

De ce fait, compte tenu de la prise en compte de l'état initial du site et de l'environnement du Bourg de Cadarsac et des orientations d'aménagements projetées dans le cadre de ce plan Local d'Urbanisme, il peut être conclu que :

- **L'impact écologique est faible puisqu'il ne touche aucun des secteurs identifiés comme d'intérêt fort à préserver au titre de document du type ZNIEFF ou Natura 2000, et qu'il concerne des secteurs agricoles, n'occasionnant aucun défrichement, ni aucune perte de milieux naturels ;**
- **L'impact paysager est faible également et doit pouvoir faire l'objet d'orientations particulières garantissant une pérennisation de la qualité paysagère dans le cadre d'orientations spécifiques d'aménagement. Celles-ci comprennent la création de haies**

mixtes, ou de haies bocagères permettant de gérer les interfaces avec les espaces viticoles. De même, les ouvertures paysagères seront autant d'espaces dédiés à une valorisation des espaces publics profitant tant aux futurs habitants du quartier qu'à la valorisation des équipements publics attenants.

Dans une recherche de desserrement du bourg, l'hypothèse d'un développement vers le Nord a pu être validée en s'appuyant sur le constat des moindres effets que cela occasionnerait du point de vue environnemental et paysager. En s'appuyant sur cette stratégie de développement, la valeur du cadre de vie, l'identité et l'intégrité des différents noyaux urbains anciens de la traversée de commune sont préservés. A long terme, l'urbanisation future doit pouvoir se développer de manière cohérente avec les paysages alentours.

D. JUSTIFICATION DU PROJET

Le présent chapitre s'articule avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le rapport de présentation ne joue plus qu'un rôle de relais explicatif et justificatif entre PADD, zonage et règlement.

1- UN PROJET QUI REPOND A DES BESOINS

a. Justification du projet de zonage

Calcul de la capacité d'accueil

Cette partie vise à calculer la capacité d'accueil mise en œuvre dans le PLU et d'apprécier la cohérence de son dimensionnement avec les perspectives précédemment définies (dans le chapitre « Bilan et prospective »).

L'évaluation de la capacité d'accueil du PLU prend appui sur les objectifs communaux, le scénario développé dans le PADD et les projets recensés. Cette évaluation ne prend pas en compte les nouvelles mesures de la loi SRU qui facilitent le renouvellement urbain dans le tissu existant comme la suppression du contrôle de la consommation de la SHON lors de la division d'un terrain bâti.

La capacité brute a été déterminée à partir des données locales moyennes en termes de densité de constructions brute (notamment d'habitat) c'est-à-dire que les espaces publics, équipements, espaces pour les réseaux ... n'ont pas été comptabilisés.

Le coefficient minorateur appliqué à la capacité brute pour déterminer la capacité d'accueil nette des zones U ou AU résulte des observations locales faites sur le territoire en prenant la moyenne des espaces libres composés par les espaces publics, les équipements, espaces pour les réseaux... et de la rétention foncière locale que l'on peut qualifier de normale. **Compte tenu du contexte local, de la nature du projet qui consiste essentiellement au remplissage des dernières dents creuses résiduelles du Bourg, sans création de voirie importante, le coefficient minorateur doit être faible et donc très peu peser sur la capacité d'accueil. Ceci est d'autant plus vrai que la pression foncière subie à Cadarsac est très élevée.**

Capacité du PLU

Zones		Capacité brute		Coefficient minorateur	Capacité nette
		Superficie	Nombre de logements		Nombre de logements
UAa	Bourg	0,79 ha	16	0,9	14
Sous-total zones U		0,79 ha	16		14
2AU	Bourg nord	2,37 ha	28	0,7	20
Sous-total zones 2AU		2,37 ha	28		20
TOTAL DES ZONES U ET 2AU		3,16 ha	44		34

On constate que :

- **Le renforcement du Bourg passe par une simple gestion des « dents creuses » résiduelles. Cet objectif ne touche pas beaucoup de parcelles mais compte tenu du règlement mis en place qui vise à retrouver une notion de rue dans le bourg, cela peut laisser la possibilité de créer environ 14 logements sur près de 8000 m². Cela offre un potentiel d'accueil de 44 habitants supplémentaires dans le bourg.**

Il est à noter que le projet de gestion du hameau de Pinçon, secteur UAb, n'apporte aucune possibilité d'accueil de nouveaux logements. Toutes les « dents creuses » ont été remplies.

- **Enfin, l'accomplissement du projet de PLU passe par l'extension du Bourg sur sa frange Nord. L'espace à urbaniser à long terme (2AU), d'une surface de 2,37 hectares, doit permettre l'accueil de 20 logements pour une population attendue de 51 habitants supplémentaires. Le coefficient minorateur est particulièrement élevé compte tenu des prescriptions indiquées dans les orientations d'aménagement qui ouvrent de grands espaces**

A la date d'approbation du PLU, la capacité d'accueil totale dégagée par le projet de zonage porte à 0,79 Ha la surface à ouvrir à l'urbanisation, ce qui correspond à l'accueil possible de 14 nouveaux logements (environ 44 habitants). Cela répond à l'objectif communal qui n'est pas tant de vouloir accueillir de nouveaux habitants que vouloir le faire dans de bonnes conditions. Cette échelle de croissance possible répond à la volonté communale de maîtriser l'urbanisation future de son territoire, de préserver un cadre de vie de qualité et également de maîtriser le budget et les investissements communaux pour les années à venir. Elle s'inscrit par ailleurs sur la limite basse de croissance qui a été projeté dans le chapitre « prospective de développement » page 81.

Néanmoins, le PLU de Cadarsac propose aussi un projet de développement pour un avenir plus lointain à travers la matérialisation d'une zone 2AU. Celle-ci offrira la capacité d'accueillir environ 51 nouveaux habitants, à savoir un plafond légèrement supérieur à ce qui a été envisagé dans les perspectives d'évolutions envisagées précédemment. En effet, ce choix d'offrir une extension possible au bourg vient comme une étape à plus long terme du projet communal qui est prioritairement la poursuite de la valorisation des espaces publics. Ainsi, l'urbanisation de la zone 2AU pourra par exemple être envisagée une fois que la traversée du bourg et les espaces publics attenants à la Mairie et à la Salle des Fêtes auront été requalifiés, et le cheminement piéton vers le lac totalement achevé. L'extension du bourg aura alors d'autant plus de sens qu'elle viendra conforter les espaces publics réalisés. Par souci de maîtrise, cette zone 2AU pourra être elle-même phasée dans le temps dans le cadre de son urbanisation.

Dans le court, moyen et long terme, il y a donc l'affichage d'une cohérence dans le temps du projet communal qui vise à renforcer le bourg : soit par un travail de valorisation des espaces

publics, soit par un travail d'organisation et de sécurisation des déplacements sur la commune, ou enfin par un développement mesuré et encadré de l'urbanisation.

En cela, le projet de PLU est parfaitement cohérent avec les impératifs d'économie de l'espace, de maîtrise de l'étalement urbain et de la rationalisation des équipements et des réseaux, tant à l'échelle communale qu'à l'échelle de la Communauté de Communes du Sud Libournais.

b. Les équipements

De la croissance du nombre d'habitants et de logements attendue à Cadarsac dans les années à venir découle la nécessaire prise en compte de l'augmentation de la capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser. La programmation de la consommation foncière future entraîne également l'anticipation sur les besoins d'augmentation de capacité des réseaux (AEP, assainissement, défense incendie,...).

Assainissement

La commune de Cadarsac dispose d'un assainissement collectif desservant une grande partie Nord de la commune jusqu'au bourg inclus. Le reste du territoire étant géré par des filières autonomes. Cadarsac est raccordée à la station d'épuration d'Arveyres, mais celle-ci se trouve à un stade proche de la saturation et aucuns travaux de renforcement de cet équipement ne sont à ce jour prévus. Comme toutes les communes raccordées à cette station d'épuration, Cadarsac se doit donc d'être particulièrement mesurée quant aux rejets de l'urbanisation future sur les raccordements à ce réseau. En ce sens, le projet de Cadarsac est cohérent avec le niveau d'évolutivité restreint que présente actuellement le système d'assainissement. A travers le projet de PLU, Cadarsac ne peut pas mieux prendre en compte cette problématique. Cela se traduit par une stricte gestion des espaces urbanisés actuels, l'autorisation d' « achever l'urbanisation » du bourg par remplissage des dents creuses.

Le schéma directeur d'assainissement de Cadarsac reste pertinent mais la finalisation du projet est dans l'attente d'un renforcement de la station d'épuration d'Arveyres devenu nécessaire.

Concernant la gestion des eaux pluviales, la problématique essentielle vient de la vétusté du réseau au niveau du carrefour de la RD 120 en direction de Nérigean et Génissac. Sur ce secteur, le réseau n'est pas en capacité d'absorber les eaux en quantité suffisante. De ce fait les débordements sur la voirie publique et sur du parcellaire privé sont fréquents (les parcelles 194, 435, 436 et 313 sont par exemple régulièrement touchées). Sur ce point l'objectif de la commune est de ne pas aggraver la situation faute d'avoir les moyens financiers pour réparer le réseau défectueux. De ce point de vue, l'orientation du projet de PLU a pris deux directions :

- Gestion en amont du problème, via un zonage N et dans les limites actuelles de l'urbanisation existante de toute la partie du coteau d'où proviennent les eaux pluviales.
- Gestion en aval du problème, via un zonage N qui pourra permettre de gérer les constructions existantes mais qui n'en autorisera pas de nouvelles dans un périmètre qui pose régulièrement un problème pour l'évacuation des eaux pluviales.

Eau potable

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour – Garonne. Il a été pris en compte par la collectivité et s'impose à ses décisions dans le domaine de l'eau.

Aujourd'hui, l'ensemble de la commune est desservie par un réseau d'eau potable en suffisance. Le projet de développement communal pour les prochaines années n'aura un impact que très limité sur la ressource en eau puisque le projet s'appuie essentiellement sur le comblement de quelques dents creuses résiduelles dans les ensembles urbanisés déjà existants. Le projet d'extension du Bourg ne se fera pas dans l'immédiat puisqu'il est envisagé au travers d'une zone de réserve foncière 2AU.

Traitement des eaux pluviales

Le diagnostic préalable à l'élaboration du plan Local d'Urbanisme a mis en avant la problématique du traitement des eaux pluviales. Un point en particulier est problématique. Il s'agit de la vétusté du

réseau quant à la récupération des eaux pluviales au bas de la route conduisant à Nérigean dans le hameau de Mangot. Lors des grosses pluies ou des gros orages, lorsque les débits d'écoulements sont importants, les débordements sont fréquents et viennent se déverser dans plusieurs parcelles (notamment 194, 435, 436, 313) situées en contrebas.

A travers la mise en place du PLU, Cadarsac n'est pas en mesure d'assumer l'intégration d'un emplacement réservé en vue de réaliser un bassin de rétention des eaux. Dans ce contexte, l'objectif affiché est de ne pas aggraver le problème et le risque existant. Cela passe par une gestion de l'urbanisation existante sur toute la partie située en amont du réseau de canalisation faisant défaut.

En plus du rôle important joué par les coteaux sur la physionomie des paysages, les coulées vertes séparant les différentes entités urbaines existantes ont un rôle important pour limiter l'imperméabilisation des sols dans de trop grandes proportions, au risque de voir la problématique de gestion des eaux pluviales se multiplier dans différents secteurs de la traversée de Bourg. En ce sens, le maintien également des espaces boisés présents sur les coteaux relève d'une nécessité technique pour le maintien des sols et éviter des coulées de boue éventuelles comme enregistrées par le passé.

Défense incendie

Concernant la défense incendie, la commune de Cadarsac est en conformité en ce qui concerne son potentiel de défense incendie. D'autre part toutes les potentialités d'ouvertures à l'urbanisation se trouvent dans des secteurs déjà protégés par le niveau de protection actuel.

2- UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DU PADD

La mise en place des orientations du PLU de la commune de Cadarsac témoigne du souci de s'inscrire dans le respect du principe d'équilibre défini à l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme. En effet, celui-ci prescrit pour tous les documents d'urbanisme de déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages.

Le schéma d'organisation du PADD qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune participe à cette philosophie. Décliné selon différentes thématiques, il rend lisible sa traduction.

a. Préserver et renforcer la fonction centrale du bourg dans le fonctionnement global de la commune

Dans ce secteur, les enjeux en matière de logement et de pérennisation des équipements existants sont réels pour le centre bourg.

La revitalisation du secteur peut reposer sur plusieurs interventions volontaristes :

■ La mobilisation des bailleurs (essentiellement des propriétaires privés)

Afin d'intervenir sur leur patrimoine immobilier et produire des projets locatifs, les propriétaires des bâtiments anciens du Bourg doivent être informés sur les dispositifs financiers existants (subventions ANAH, subventions et prêts du Conseil Général, prêt 1% patronal, amortissement Besson, ...) et renvoyés sur les organismes de conseil comme l'ADIL, le CAUE, l'ANAH ...

■ Les actions auprès des bailleurs

L'incitation et l'intervention directe des propriétaires pour l'amélioration et la production de logements locatifs risquent d'être aléatoire voir même impossible. L'alternative réside dans l'incitation des propriétaires à la vente de leur patrimoine à des investisseurs privés présentant une structure financière plus solide. Ainsi, les investisseurs immobiliers permettront de favoriser le financement d'immeubles présentant un coût de travaux élevé selon les dégradations.

L'idée de mettre en place une servitude de mixité sociale sur une construction du bourg a été envisagée. Mais l'outil envisagé alors, l'article L. 123-2 d) du Code de l'Urbanisme, a été abrogé. La commune pourrait se rabattre sur l'article L. 123-2 b) qui parle lui d'emplacement

réservé pour réaliser des programmes de logements, dans le respect de mixité sociale. Mais cela nécessiterait un investissement que l'état des finances communal ne pourra pas supporter compte tenu de l'état du bâti.

■ **Les interventions publiques**

Un élément fort du projet de développement pour le Bourg de Cadarsac est d'améliorer la qualité des espaces publics. Des signes forts ont été lancés par la création d'un cheminement alternatif à l'automobile reliant le lotissement du « Plantey de la Cabane » jusqu'à « Pinçon », en longeant le Lac. Cette action devrait être poursuivie par la réalisation du prolongement de cette connexion depuis « Pinçon » pour relier le Bourg. En ce sens, un emplacement réservé a été reporté sur le plan de zonage.

De même, la commune a souhaité qu'un emplacement réservé soit identifié au niveau du carrefour situé au Nord de la Mairie pour en sécuriser le fonctionnement et surtout pour mieux valoriser l'entrée de Bourg par un projet paysager qui viendrait conforter l'effet de seuil existant.

En définitive, toutes ces interventions iront dans le sens d'une amélioration en termes de qualité de vie à Cadarsac. Elles donnent par ailleurs une cohérence d'ensemble aux modalités de développement de l'urbanisation mises en place à l'échelle du Bourg.

Pour organiser à long terme l'extension du Bourg sur sa frange Nord, la commune a donc fait le choix de développer sa réflexion en termes d'organisation spatiale par la réalisation d'orientations d'aménagement qui donnent des prescriptions précises sur plusieurs points :

- modalité d'implantation des constructions à privilégier dans le futur ;
- création d'une voie structurante pour éviter tout principe de quartier fermé ;
- conservation d'ouvertures visuelles sur les espaces agricoles (au droit de la salle des fêtes) ;
- aménagement et sécurisation des carrefours ;
- protection des éléments naturels ;
- création de trames végétales, de lisières urbaines et d'espaces publics ;
- principes d'aménagements spécifiques pour gérer la transition entre espaces urbanisés et espaces à vocation agricole.

Pour assurer la réalisation de ces objectifs, la commune a souhaité la mise en place d'un emplacement réservé qui doit permettre :

- la réalisation d'une nouvelle rue située en zone 2AU (ER n°3).

b. Renforcer le Bourg, l'identité urbaine de Pinçon et procéder à une simple gestion des autres entités urbaines

Le développement urbain de Cadarsac s'est réalisé par développement linéaire successifs en s'appuyant sur des noyaux d'urbanisation anciens, ou par la création de nouveaux quartiers à vocation résidentielle sans rattachement particulier à la structure ancienne d'urbanisation (exemple du lotissement de La Chataigneraie ou plus récemment du Plantey de la Cabane).

Il a d'une certaine manière provoqué un mitage du territoire communal, accentué par un positionnement souvent à flan de coteau, donc particulièrement voyant.

Si l'urbanisation contemporaine s'est réalisée de manière détachée vis-à-vis de l'ancien, il convient donc aujourd'hui de saisir l'occasion d'une urbanisation en contact direct avec les secteurs anciens (Bourg ou Pinçon) en proposant un renforcement urbain en lien direct avec les structures urbaines anciennes, qui offrent l'avantage d'avoir un rapport avec l'espace public :

- L'urbanisation doit prendre en compte en priorité la densité et la vocation des différents secteurs urbanisés afin que celle-ci soit respectée et confortée (habitat, activité agricole)
- Définir une logique d'urbanisation et de nouvelles limites d'urbanisation vis-à-vis des zones agricoles et naturelles
- Le renforcement urbain homogène des entités urbaines en cherchant à densifier l'urbanisation et à développer le bâti dans l'épaisseur. Cela doit permettre notamment de conforter le pôle du Bourg qui ne se caractérise pas aujourd'hui par un poids suffisamment important par rapport à d'autres entités pour bien le distinguer (par exemple par rapport à Mangot). Pinçon mérite par ailleurs de tendre vers une image plus « urbaine », cela augmenterait sa contribution au marquage des « effets de seuil ».

- L'urbanisation sur les autres secteurs de la commune doit être strictement limitée. Cela répond au souhait de la commune de maîtriser son développement et de privilégier dans les prochaines années la valorisation des espaces publics, la préservation des espaces naturels et agricoles, et la poursuite de la réalisation de cheminements doux sur la commune.

c. Préserver l'environnement et les paysages

Les spécificités physiques du territoire de Cadarsac et la qualité des paysages nécessitent des mesures de protection :

- La protection des boisements et des espaces naturels sensibles par le maintien et le développement de la protection des zones boisées participant à la stabilité des sols (particulièrement les boisements ou haies tenant les coteaux), à limiter le ruissellement des eaux pluviales, dans la composition des grands équilibres paysagers de la commune (préservation des coupures vertes d'urbanisation entre les différents noyaux urbains d'urbanisation qui ponctuent la RD 120).
- La valorisation des paysages, l'accompagnement des espaces bâtis et les liaisons douces :
 - Protection des boisements existants en périphérie du bourg et des hameaux constitués tels que Pinçon ou Mangot en maintenant l'accompagnement naturel de ces zones bâtis. Le respect de ces zones naturelles à proximité des zones urbanisées a également un effet important pour limiter les effets de ruissellement. Cela est d'autant plus important qu'une problématique de ruissellement des eaux pluviales existe au niveau du carrefour de la RD 120 (au croisement des directions Nérigean et Genissac), avec des débordements ponctuels des eaux de pluies sur des espaces publics et privés. Dans ce contexte, la logique va dans le sens de la non aggravation des risques existants.
 - Afin d'accompagner l'extension à long terme de l'urbanisation du bourg, les orientations d'aménagement préconisent la plantation de haies ou d'espaces verts tampon entre la zone à urbaniser et les terrains agricoles.
 - Maîtrise spatiale de l'urbanisation et souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions, en ce sens les orientations d'aménagement vont dans le sens d'une intégration d'espaces publics confortables et ouverts à la fois sur les équipements publics (salle des fêtes et mairie) et les espaces viticoles.
 - La valorisation du territoire agricole en limitant autant que possible l'impact des constructions agricoles sur les paysages : pour cela, sur certains secteurs particuliers (coteau, espaces viticoles créant des panoramas depuis la RD 120), des zones naturelles qualifient des espaces cultivés afin de préserver les qualités paysagères de la commune, et en évitant ainsi l'implantation future de constructions qui dénaturerait la lecture de certains paysages. Cela doit permettre également d'éviter à certains endroits des conflits d'usages par l'implantation de constructions agricoles à proximité d'habitations.
 - Identification de deux sujets naturels marquant le territoire communal : le cèdre situé en pied de coteau et le « pin franc » situé sur le plateau.

d. Faciliter la mise en connexion des quartiers

Le développement urbain futur doit être l'occasion de sécuriser les voies de circulation du réseau principal et de mettre en œuvre des principes comme :

- Respecter la hiérarchie des voies en cessant d'utiliser systématiquement les voies primaires et secondaires comme support d'urbanisation.

- Eviter au maximum les voies de lotissements ou d'opérations en impasse pour les concevoir comme des éléments de voirie participant à un plan de circulation à l'échelle de l'agglomération et à la création d'espace public de qualité.
- Appliquer les orientations d'aménagement par secteur (Cf. document 3.Orientations d'aménagement du présent PLU).
- Prendre en compte les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cycles ...) au sein des différents quartiers, notamment pour rejoindre les équipements publics (mairie, lac ...) à l'occasion des voies nouvelles, des restructurations des voies existantes, mais surtout sur les séquences urbaines.

3- BILAN DES SURFACES DU ZONAGE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Type de zone	Secteur	Superficie	Part du territoire
U	UA	5,30 Ha	2,32 %
	UB	8,86 Ha	3,88 %
AU	2AU	2,25 Ha	0,99 %
N	N	65,12 Ha	41,63 %
	Ne	29,80 Ha	
A	A	116,76 Ha	51,42 %
	Ah	0,47 Ha	
Total		228,00 Ha	100,00 %

Au final, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Cadarsac est peu consommateur d'espace au vue de la superficie globale de la commune dédié au développement urbain. En effet, le projet vise à simplement conforter les entités urbaines existantes tout en se laissant une marge de développement sur du long terme venant renforcer le poids du Bourg autour de ses équipements (Mairie, salle des fêtes, Eglise). Cette réflexion a été menée autant que possible en suivant des logiques de rationalisation du fonctionnement communal ; de préservation des sites remarquables ; d'amélioration du cadre de vie en général ; techniquement de l'état des réseaux ; et financièrement du niveau d'investissement possible pour la commune pour les prochaines années.

Dans ce cadre, en s'appuyant sur une analyse fine du terrain pour parvenir à un zonage le plus respectueux possible de l'occupation effective des sols actuelle et à venir, 6,35 % de la commune sera couverte par des zones dites « urbaines », tandis que 1,04 % du territoire est destiné à devenir des zones de développement de l'urbanisation à long terme.

Le reste du territoire (93,05 % de la surface) ne sera concerné que par des zones naturelles ou agricoles dont la vocation sera de pérenniser la valeur des sites, des paysages et leur entretien par le maintien de l'agriculture.

-6- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

A. LES ZONES URBAINES

B. LES ZONES A URBANISER

C. LES ZONES AGRICOLES

D. LES ZONES NATURELLES

E. MOTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

F. LES ESPACES BOISES CLASSES

G. LE PATRIMOINE LOCAL IDENTIFIE

H. LES EMPLACEMENTS RESERVES

A. LES ZONES URBAINES

Rappel de l'article R.123-5 :

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zones urbaines, outre les secteurs déjà urbanisés, les secteurs de la commune où la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Le PLU comprend deux types de zone urbaine, à savoir :

- La zone UA qui correspond aux zones urbanisées anciennes du Bourg et du hameau ancien de Pinçon. Ces zones sont caractérisées par un bâti dense composé essentiellement d'habitations, et d'équipements collectifs et de services. Les constructions y sont implantées généralement en ordre continu, semi-continu pour le bâti ancien et discontinu pour le bâti plus contemporain le long des voies et souvent en alignement par rapport à l'emprise publique.
- La zone UB qui correspond aux entités urbaines plus ou moins récentes : souvent des extensions d'urbanisation s'appuyant sur une structure ancienne comme par exemple à Mangot, le lotissement de la Chataigneraie ou celui du Plantey de la Cabane. Ils sont caractérisés par un bâti d'une densité plus faible qu'en zone UA, composé d'habitations généralement disposées en ordre discontinu et en retrait par rapport aux emprises publiques.

1- LA ZONE UA

La zone UA couvre les noyaux denses anciens du Bourg et du hameau de Pinçon. Dans ces noyaux anciens, le bâti est dense et essentiellement composé d'habitations et d'équipements publics et/ou à usage collectif. Les constructions y sont implantées généralement en ordre continu ou semi continu le long des voies ou en léger retrait.

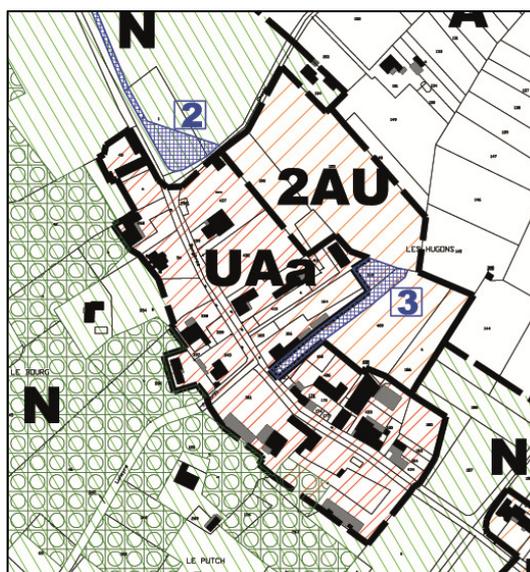
Cette zone UA comprend deux secteurs

- Un secteur UAa pour qualifier le bourg et qui doit plus particulièrement accueillir des constructions à usage de commerce, d'artisanat ou de bureaux sur la portion de la RD122 située à l'entrée du Bourg.
- Un secteur UAb pour qualifier Pinçon, et où la seule ambition est de limiter l'urbanisation à vocation d'habitation à hauteur des bâtiments anciens.

Zonage UAa du bourg :

Le zonage du bourg s'appuie tout d'abord sur les particularités topographiques du site. Ainsi la limite de zonage intègre toutes les constructions implantées en pied de coteau, l'objectif étant de ne pas voir d'étalement de l'urbanisation sur le coteau au-delà de ce qui existe déjà. Pour toutes les autres limites, il s'agit de s'appuyer sur la délimitation des espaces privatifs que ce soit des constructions ou des espaces de jardin. En s'appuyant sur ce principe, une certaine cohérence de la zone du bourg se dessine en évitant un relâchement de l'urbanisation sur la frange nord, au contact des espaces cultivés en vigne, mais également de bien marquer les entrées de bourg en s'appuyant sur les constructions existantes et ainsi d'éviter l'étalement de l'urbanisation du bourg le long de la RD 120 qui conduirait inévitablement à une continuité urbaine vers Pinçon au nord et Mangot au sud. Les effets de seuil indiqués dans le diagnostic sont ainsi préservés.

La délimitation de la zone UAa au Nord s'appuie notamment sur l'existence d'espaces agricoles attenants formant une coulée verte en continuité du coteau et de l'espace ouvert vers les palus de



l'autre côté de la RD 120. Cet espace a été identifié comme étant une coulée verte à préserver dans le PADD.

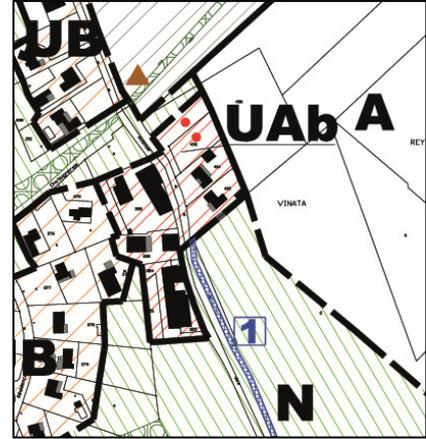
Ce zonage est donc conforme à la volonté de renforcer et valoriser le bourg, et d'en améliorer la lecture à l'échelle communale. Il permet ainsi l'urbanisation de quelques dents creuses existantes dont la vocation sera de renforcer le caractère urbain du bourg.

Zonage UAb de Pinçon :

Le zonage de Pinçon s'appuie sur l'identification de la structure ancienne du hameau concernant la rive Ouest de la RD 120 et englobe l'urbanisation contemporaine de la rive Est. L'objectif de ce zonage est de simplement permettre une gestion de ce hameau dans son emprise actuelle. Il n'y a pas de desserrement de l'urbanisation proposée sur sa frange sud afin de conserver les ouvertures visuelles de qualité sur la plaine viticole. Cela s'appuie sur un zonage de type N, afin de garantir qu'aucun type de construction ne soit autorisé, y compris les constructions à vocation agricole. Le cadre de vie actuel des habitants est ainsi préservé dans un des secteurs les plus caractéristiques de la commune.

Au niveau de la délimitation, il s'agit également de s'appuyer sur la topographie et plus particulièrement sur le pied de coteau à l'ouest et de s'appuyer sur les constructions ou les limites des jardins privatifs avec les espaces agricoles pour la partie est.

La délimitation de la zone UAb au sud s'appuie notamment sur l'existence d'espaces agricoles attenants formant une coulée verte en continuité du coteau et de l'espace ouvert vers les palus de l'autre côté de la RD 120. Cet espace a été identifié comme étant une coulée verte à préserver dans le PADD.



Règlement :

L'identification de secteurs UAa et UAb doit permettre de s'adapter au mieux aux potentialités d'urbanisation restantes dans chacun de ces deux noyaux urbains.

En ce qui concerne le règlement du secteur UAa du bourg, il est rédigé avec le souci de conforter les vocations actuelles du bourg, à savoir : résidentielle et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif d'une part, mais aussi de commerces et d'artisanats d'autre part, s'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif majeur de ce secteur UAa est de garantir le respect des formes urbaines existantes et caractéristiques du bourg, qui n'a pas forcément une grande densité mais où les constructions implantées en alignement de l'espace public sont assez nombreuses. En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques ou à 3 ou 5 mètres, dans ce dernier cas, il sera demandé qu'un muret de clôture soit créé pour achever l'alignement en cohérence avec l'existant. Il semble effectivement intéressant que le caractère du Bourg soit préservé en gérant de manière forte le rapport des constructions à l'espace public.
- Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit, ou 6,50 mètres à l'acrotère, ce qui correspond aux hauteurs des constructions anciennes du Bourg.
- Un contrôle de la densification des parcelles est tout de même opéré afin de ne pas dénaturer le bourg et apporter une sur densification qui dénoterait avec l'existant. Ainsi, si l'article 14 (COS) n'est pas réglementé, l'article 9 n'autorise qu'une emprise maximale de 40% pour les parcelles de plus de 300m² importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.). Cela reste en cohérence avec le raccordement existant du Bourg au système d'assainissement collectif.

En ce qui concerne le règlement du secteur UAb de Pinçon, il est rédigé avec le souci de conforter essentiellement la vocation résidentielle.

L'objectif majeur de ce secteur UAb est d'infléchir la tendance récente d'urbanisation dans ce hameau qui est allée dans le sens d'une urbanisation de type pavillonnaire. Pour tendre sur le long terme vers une plus grande cohérence avec les formes urbaines anciennes, un règlement particulier a été mis en place qui prend également acte de la spécificité du site et de l'orientation des parcelles par rapport à l'espace public et à l'ensoleillement. En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques ou à 3 ou 5 mètres comme en secteur UAa. Néanmoins, pour prendre en compte l'exposition particulière des parcelles par rapport à l'ensoleillement il est également laissé la possibilité d'implanter la construction selon un recul supérieur égale ou supérieur à 30 mètres. De cette manière, il sera possible d'avoir la construction principale en fond de parcelle pour privilégier l'ensoleillement du jardin situé sur la partie avant.
- Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit, ou 6,50 mètres à l'acrotère, ce qui correspond aux hauteurs des constructions anciennes de Pinçon. Cela doit permettre de retrouver des gabarits de construction venant renforcer la structure ancienne du hameau.
- Un contrôle de la densification des parcelles est tout de même opéré afin de ne pas dénaturé le hameau et apporter une sur densification qui dénoterait avec l'existant. Ainsi, si l'article 14 (COS) n'est pas réglementé, l'article 9 n'autorise qu'une emprise maximale de 40% pour les parcelles de plus de 300m² importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.). Cela reste en cohérence avec le raccordement existant du hameau au système d'assainissement collectif.

2- LA ZONE UB

La zone UB caractérise les ensembles urbains plus ou moins récent qui ponctuent la traversée de Cadarsac le long de la RD 120, mais aussi les opérations d'ensemble de la Chataigneraie et du Plantey de la Cabane. C'est la vocation d'habitation qui prédomine en zone UB. Les constructions y sont principalement construites en ordre discontinu.

Zonage :

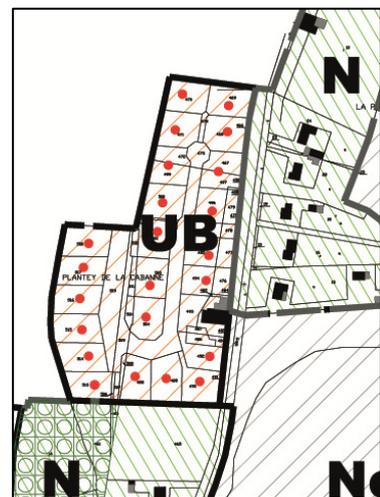
En règle générale, la zone UB englobe majoritairement du tissu bâti contemporain qui s'est greffé autour de construction plus anciennes.

A travers ce zonage, il y a donc essentiellement l'affirmation de la volonté de gérer une urbanisation qui n'a pas vocation à se développer car de par sa vocation (essentiellement résidentielle) elle ne contribue pas à renforcer l'« urbanité » de la commune qui se définit par une mixité de fonction. Le zonage s'inscrit dans un simple processus de gestion d'espaces urbanisés, il ne s'agit pas de permettre dans ces différentes zones UB l'accueil de nouvelles constructions mais simplement permettre aux constructions existantes d'évoluer par extension, annexe et de permettre l'implantation de piscine. De ce fait, les limites de zonage se sont plus souvent appuyer sur les limites parcellaires existantes mais parfois, selon la topographie ou une grandeur de parcelle importante, la limite de zonage a pu être plus restrictive pour éviter les divisions parcellaires possibles assorties de nouvelles constructions.

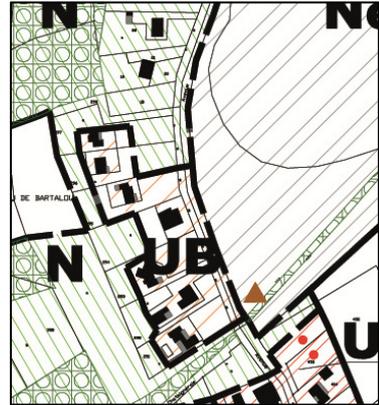
Un tel zonage est donc conforme à la volonté de renforcer et pérenniser les entités urbaines anciennes porteuses de mixité de fonction et de simplement gérer les autres poches d'urbanisation dédiées à l'habitat.

Dans le détail, quatre zones UB sont créées :

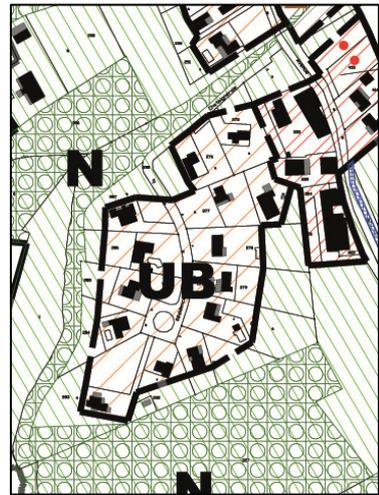
- une zone UB pour gérer le lotissement du Plantey de la Cabane, qui prend acte de l'urbanisation qui s'est réalisée ces dernières années. Elle prend en compte strictement le périmètre de l'opération d'ensemble et ne permet pas d'extension ultérieure. La délimitation de la zone UB au sud s'appuie notamment sur l'existence d'une parcelle plantée de vigne qui forme une coulée verte en continuité du coteau et de l'espace ouvert du lac de l'autre côté de la RD 120. Cet espace a été identifié comme étant une coulée verte à préserver dans le PADD.



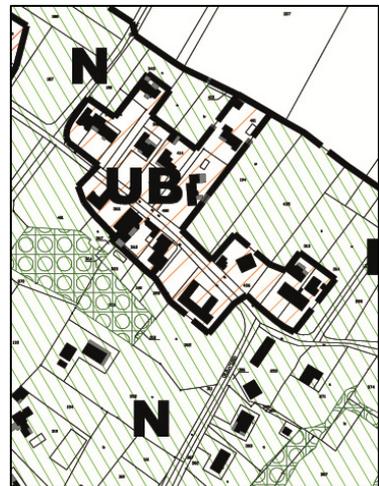
- Une zone UB pour gérer le développement urbain entre le lotissement du Plantey de la Cabane et Pinçon. La délimitation de la zone UB a été travaillé de manière à gérer les constructions existantes et surtout à éviter un développement de l'urbanisation linéaire le long de la RD 120 ou par division foncière. La délimitation de la zone UB au nord s'appuie notamment sur l'existence d'une parcelle plantée de vigne qui forme une coulée verte en continuité du coteau et de l'espace ouvert du lac de l'autre côté de la RD 120. Cet espace a été identifié comme étant une coulée verte à préserver dans le PADD.



- Une zone UB correspondant au lotissement de la Chataigneraie. Cette zone reprend un espace un peu plus réduit que le découpage parcellaire caractérisant ce lotissement. En effet, compte tenu du positionnement de ce lotissement dans un contexte topographique particulier (à flan de coteau) et du caractère très boisé des espaces privés, l'objectif est d'éviter toute sur densification de ce lotissement qui pourrait avoir un impact paysager important puisque situé sur le coteau. L'idée est également d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols alors que les parcelles de ce lotissement sont assez grandes, plus de 1500m² en règle générale. De cette manière, la zone UB ne portera aucun préjudice aux paysages alentours.



- Une zone UB pour gérer l'urbanisation de Mangot. Cette partie de la commune n'est pas encore raccordée au système d'assainissement collectif mais cela est prévu dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement. En l'absence de ce réseau, il est simplement prévu une gestion des constructions existantes en s'appuyant sur la coulée verte identifiée dans le diagnostic et traduit dans le PADD entre le bourg et Mangot. La délimitation de la zone UB s'attache ensuite à intégrer toutes les constructions existantes jusqu'au carrefour de la RD 120 où existe une problématique particulière de traitement des eaux pluviales. Cette même problématique, qui se traduit par des débordements réguliers sur l'espace public et sur les parcelles cadastrées 194, 435, 436, 313, conduit à ne même pas intégrer la dent creuse formée par la parcelle 194 en zone UB constructible. Inclure cette parcelle dans les conditions actuelles engendrerait de gros problèmes à plus ou moins brèves échéances.



Pour ce qui est des espaces construits attenants à cette zone UB, il a été décidé de les classer en zone N pour plusieurs raisons. En sortant de la traversée du village vers le Sud, ce carrefour constitue un point à partir duquel l'urbanisation est certes encore très présente mais où le contexte naturel reprend le dessus. On passe d'une typologie de village urbain à une notion d'intégration beaucoup plus naturelle des constructions. Dans ce contexte, poursuivre la zone UB sur ces secteurs boisés et avec une topographie de coteau qui redevient prédominante pose plusieurs problèmes :

- Cela signifierait englober une très grande partie de la commune vers le Sud vers Nérigean et Genissac, étant donné l'étalement urbain dans ce secteur.

- Cela pourrait alors entraîner une perte de la qualité paysagère du site alors que cette partie Sud de la commune est très boisée.
- Cela pourrait permettre d'accroître encore un peu plus l'imperméabilisation des parcelles à flanc de colline, dans un contexte où les effets de ruissellements sont très importants et posent des problèmes de gestion comme vu précédemment.

Règlement :

L'objectif est de parvenir à une gestion relativement souple des constructions existantes tout en donnant des réglementations permettant de retrouver une certaine cohésion avec les zones UB qui ont une structure assez variées mais globalement plus lâche qu'en zone UA.

Le règlement de la zone est rédigé avec le souci de conforter essentiellement les vocations d'habitations de commerces et d'activités artisanales, si elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

En ce sens, le règlement permet notamment :

- d'implanter les nouvelles constructions en alignement des emprises publiques ou à 3 ou 5 mètres, ou selon un recul de 20 mètres minimum.
- les constructions doivent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu.
- la possibilité de bâtir de nouvelles constructions à une hauteur maximale de 6,00 mètres à l'égout du toit, ou 6,50 mètres à l'acrotère, ce qui correspond aux hauteurs des constructions anciennes recensés sur la commune.
- Un contrôle de la densification des parcelles est tout de même opéré afin de ne pas avoir une imperméabilisation des sols trop importante sur ces zones qui sont souvent situées en hauteur par rapport aux voies ou espaces publics. Ainsi, si l'article 14 (COS) n'est pas réglementé, l'article 9 n'autorise qu'une emprise maximale de 40% pour les parcelles de plus de 300m² importante des parcelles est permise en ne réglementant par l'article 14 (C.O.S.).

B. LA ZONE A URBANISER 2AU

Rappel de l'article R.123-6 :

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés. L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la modification du présent PLU, sous la forme d'opération à vocation d'habitat, bureaux et services, commerces. Cette zone ne peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation compte tenu de son non raccordement au réseau d'assainissement collectif, à l'absence d'un bouclage possible de la voirie interne avec des voies publiques existantes, qui ne permettrait que la réalisation d'une opération « fermée sur elle-même » (type impasse avec raquette de retournement), ce qui n'est pas l'objectif de la commune.

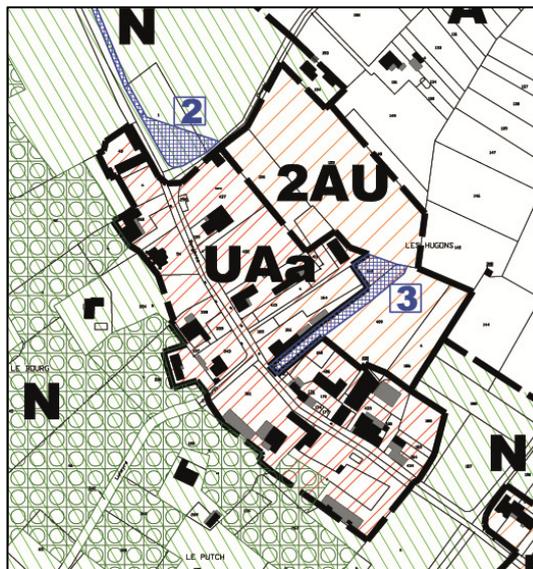
La zone se situe dans la continuité et en profondeur du bourg. L'espace zoné en 2AU se justifie par son imbrication entre la frange Nord-est du Bourg et les constructions esseulées situées plus au Nord. C'est en s'appuyant sur la première de ces constructions esseulées que le zonage 2AU est reporté.

Afin de garantir les meilleures modalités possibles d'ouverture à l'urbanisation à long terme, la commune a mis en place un emplacement réservé pour créer une nouvelle voie de desserte depuis la RD 120.

Puisque cette zone reste inconstructible à la date d'approbation du PLU, elle ne bénéficie pas d'un règlement détaillé, néanmoins les premières intentions générales sont traduites au travers d'orientations d'aménagements.

En application de l'article R. 123-6, les zones 2AU sont des secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouvert à l'urbanisation, jusqu'à la révision ou modification du PLU, donc inconstructibles.

En zone 2AU, tout CU sera négatif et il sera appliqué la réglementation des zones naturelles ou agricoles.



C. LES ZONES AGRICOLES

Rappel de l'article R.123-7 :

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

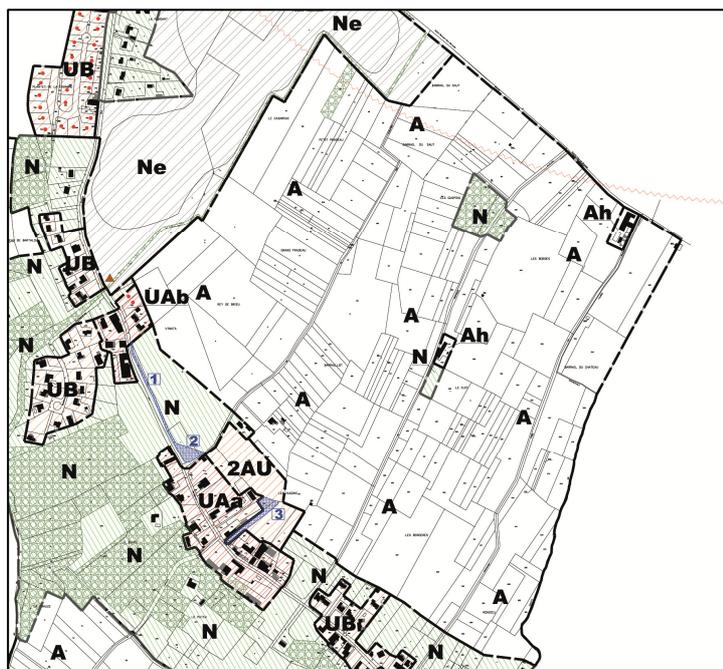
Zonage :

Le zonage du PLU comprend des zones A qui alternent avec les zones N des boisements et du réseau hydrographique.

Les zones A couvrent la plus grande partie du territoire de la commune.

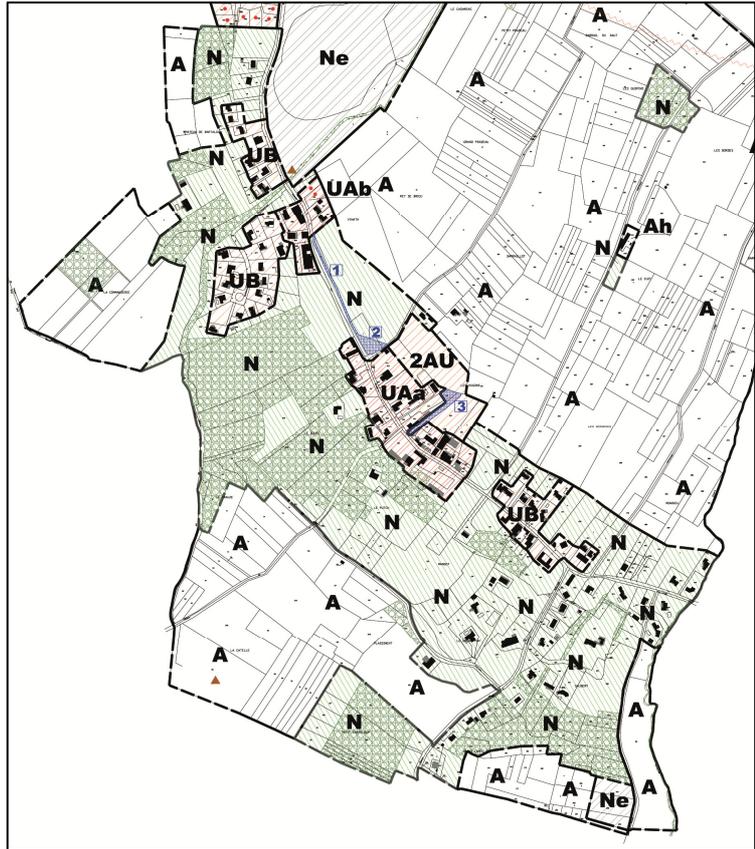
Le classement en zone A va permettre de protéger les terrains en raison de leur qualité agricole et de permettre la pérennisation de cette activité sur le territoire communal et rendre l'évolution des sièges d'exploitations identifiés en zone A possible.

Il est important d'expliquer qu'en s'appuyant sur le diagnostic il a été démontré combien l'activité agricole (et en particulier viticole) contribue à la valorisation des paysages de Cadarsac. De ce fait, les spécificités de ce type d'agriculture ouvrent des panoramas sur les paysages alentours que ce soit depuis les hauteurs des coteaux ou en pied de coteau le long de la RD 120. Afin de maintenir une qualité paysagère dans l'avenir, certains espaces agricoles ont été volontairement classés en zone N afin de garantir le maintien de ces ouvertures visuelles dans

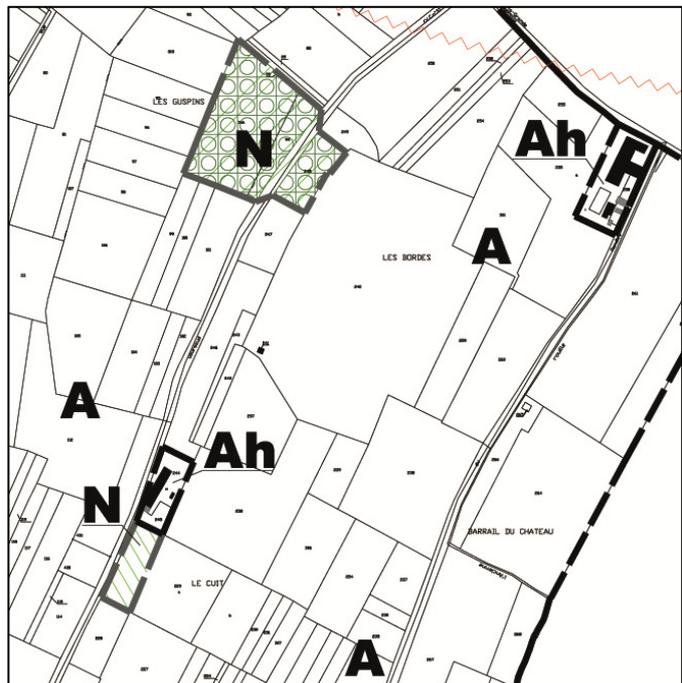


l'avenir. Le but étant de ne pas voir dans ces espaces des constructions à vocation agricole obstruer ou dégrader des paysages valorisant de la commune. Les espaces concernés par ce type de mesure se situent

- sur la ligne de crête des coteaux, là où toute construction peut avoir un impact potentiellement très important sur les paysages lointains.
- En pied de coteau, à chaque ouverture visuelle sur les zones cultivées des palus et qui correspond parfois de surcroît à la matérialisation de coulées vertes identifiées dans le PADD.



Par ailleurs, la zone A comprend deux secteurs Ah, afin de gérer les constructions à vocation d'habitation et qui n'ont aucun liens avec l'activité agricole attenante. Ces constructions sont situées dans une vaste plaine agricole qui doit conserver cette vocation sur le long terme. Il n'y a donc aucune raison à ce que ces secteurs soient disproportionnés par rapport à l'occupation effective des sols.



Règlement :

L'objectif est de pérenniser les exploitations agricoles existantes.

Seules sont autorisées les constructions et bâtiments directement nécessaires à l'activité agricole ou à une activité complémentaire de type chambres d'hôtes, gîtes d'étape, fermes auberges,... Par ailleurs, les constructions autorisées à usage d'habitation doivent s'intégrer dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

En secteur Ah, toute nouvelle construction y interdite et seules sont permises les extensions, annexes et piscines pour les constructions existantes.

D. LES ZONES NATURELLES

Rappel de l'article R.123-8 :

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Zonage :

La zone N qui est délimitée dans le PLU est une zone qui a pour objectif la préservation des espaces naturels existants, en raison de la présence le plus souvent de boisements remarquables, mais aussi certains espaces agricoles, mettant en scène des panoramas, ou des coupures d'urbanisation. Dans ce dernier cas, le classement en zone naturelle a pour objectif d'éviter l'implantation de bâtiments ou de hangars agricoles sur des terrains stratégique d'un point de vue paysager. L'utilisation agricole des sols n'y sera bien sur pas empêchée.

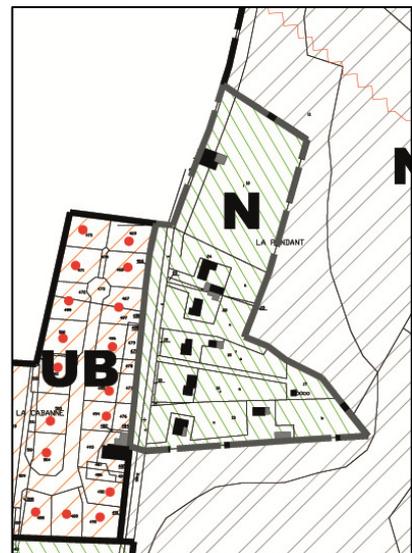
De ce fait, les zones N se localisent de manières ponctuelles sur le territoire, mais constituent aussi des ensembles de tailles parfois plus importantes.

De plus, la zone Naturelle comprend également deux secteurs Ne :

- Le secteur Ne, qui correspond au terrain communal destiné à recevoir une extension du cimetière.
- Le secteur Ne correspondant au lac public et aux éventuels aménagements d'intérêt public l'accompagnant.

D'autre part, selon un principe de gestion des constructions existantes et un objectif de ne pas voir de renforcement de l'urbanisation, des zones N sont également définis dans certains hameaux. Le plus souvent ces zones N particulières s'appuient sur des espaces naturels attenants pour améliorer la lecture réglementaire du zonage. On distingue ainsi :

- Une zone N pour qualifier le lieu-dit de « La Pendant ». Ce zonage se justifie par le classement de ce secteur en zone inondable selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation. De plus, ce secteur est mitoyen avec l'espace naturel du lac. Afin de conserver les qualités paysagères du site il semble donc plus opportun de permettre une simple gestion des espaces urbanisés en l'état actuel.



- Une zone N pour qualifier l'urbanisation de Gaubert, Grandfon et le Sud de Mangot afin de ne pas poursuivre un développement urbain dans un secteur sensible de la combe. Sensible du point de vue paysager puisque cette combe a été fortement urbanisée ces dernières années et une poursuite en ce sens entraînerait une diminution des espaces boisés là où il existe des pentes importantes. Sensible également compte tenu des problématiques qu'il existe à ce jour dans la gestion des eaux pluviales en aval, au niveau du carrefour de Mangot. Enfin, ouvrir de nouveaux terrains urbanisables dans ce secteur poserait de gros soucis de gestion pour la commune puisque cela signifierait la mise en place



d'une vaste zone urbanisable par souci d'équité. La poursuite d'une urbanisation dans ce secteur pose des problèmes de rationalisation de la desserte, de la sécurisation des futurs accès à la route départementale, de réseaux insuffisants (absence de l'assainissement collectif et traitement des eaux pluviales déficient à ce jour). Une urbanisation dans ce secteur se ferait également au détriment du dynamisme souhaité pour le bourg. Il a donc été décidé de valoriser le caractère naturel du site qui en a aussi fait son attractivité ces dernières années. Ainsi cette vaste zone N est accompagnée ponctuellement d'espaces boisés classés pour faire perdurer ce caractère naturel.

De même, afin d'éviter les éventuels conflits d'usage entre résidents et agriculteurs la zone N a été élargie au nord et empiète sur le terroir agricole. L'objectif est double : éviter l'implantation de construction à vocation agricole à proximité d'habitations, et préserver les ouvertures visuelles de qualité sur la plaine agricole.

Règlement :

L'objectif est d'assurer une simple gestion d'espaces dont le caractère naturel doit être préservé. Concernant les espaces bâtis recensés ci-dessus (les hameaux mais aussi certains lieux-dits), l'objectif du règlement est une stricte gestion de l'existant en permettant toutefois la réalisation d'annexes ou d'extensions sur la base du patrimoine bâti existant.

Seuls les secteurs Ne permettent les constructions qui ont une portée d'intérêt publique ou d'intérêt collectif en termes d'équipements du territoire (cimetière, équipements éventuels autour du lac...).

E. MOTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PRECONISEES

Les orientations d'aménagement sont définies en cohérence avec les orientations générales PADD. Elles "peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics...".

Compte tenu du projet de développement de Cadarsac qui centralise la quasi intégralité de son projet urbain sur le Bourg et Pinçon, les orientations particulières d'aménagement concernent essentiellement la partie Nord-est du Bourg, projetée en zone 2AU dans le Plan Local d'Urbanisme. Ces orientations d'aménagement ont pour objectif d'approfondir plusieurs problématiques liées à l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation :

- les voies nouvelles à créer, comprenant les dispositions nécessaires pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile,
- la cohérence et la cohésion de l'urbanisation projetée avec l'urbanisation existante,
- l'intégration paysagère de l'urbanisation projetée,
- l'anticipation des usages et des équipements nécessaires aux conditions de vie et au cadre de vie des futurs habitants,
- la prise en compte des spécificités (topographiques, fonctionnelle,...) de la zone étant définie comme urbanisable.

Le secteur Nord-est du Bourg de Cadarsac est aujourd'hui dominé par la vocation viticole des sols. De ce fait, ce secteur est constitué par de vastes ensembles parcellaires qui ne sont desservis que par la voie communale 101 ou par des chemins de vignes. Ce réseau ne peut être suffisant pour desservir de manière harmonieuse l'ensemble de la zone à urbaniser. Un autre axe de connexion transversale (orientation Nord-Ouest Sud-est) est nécessaire pour éviter toute juxtaposition d'opération d'urbanisme sans connexions fonctionnelles entre elles, ou tout simplement une opération d'urbanisme refermée sur elle-même. Pour rappel, La commune cherche à éviter les opérations d'aménagement qui fonctionnerait sous forme de raquette de retournement ou d'impasse.

De ce fait, les orientations d'aménagement se justifient pour que la future extension du bourg soit parfaitement connecté au réseau de voies publiques déjà existantes (RD 120 et voie communale 101) et qu'une vraie perméabilité de circulation (automobile et/ou piétonne) existe au sein de l'intégralité de la zone 2AU.

De même, une projection d'ensemble quant aux modalités de fonctionnement et de desserte de la zone 2AU est nécessaire afin de rationaliser la voie à créer et ses débouchés sur les RD 120 et VC 101 à sécuriser.

L'urbanisation projetée doit ensuite être réalisée sur des terres aujourd'hui plantées de vignes et donc non plantées d'arbres de hautes tiges. L'urbanisation future de la zone devra être accompagnée d'un important volet paysager afin d'intégrer au mieux l'urbanisation dans un contexte d'interface entre espaces urbanisés du bourg et espaces viticoles des palus. L'accompagnement paysager des voies contribuera non seulement à intégrer l'urbanisation dans le paysage mais aussi à garantir la présence d'espaces verts nécessaire à l'infiltration des eaux pluviales et plus généralement à l'atténuation de l'imperméabilisation des sols.

Dans le même esprit, l'implantation des constructions devra reprendre certaines particularités du tissu bâti traditionnel local. Celui-ci s'étant souvent intégré de façon particulière pour obtenir le meilleur ensoleillement possible des jardins et des pièces de jour, il conviendra d'avoir une réflexion plus poussée sur les modalités d'implantation des futures constructions.

En aucun cas, il ne pourra y avoir sur ce site stratégique pour l'avenir du bourg, une implantation « standardisé » du type discontinue avec des constructions au milieu des parcelles.

La description de ces quelques enjeux de rationalisation de l'urbanisation du Nord du Bourg justifie à elles seules les préconisations faites au travers des orientations d'aménagement.

F. LES ESPACES BOISES CLASSES

Concernant le classement de certains boisements de la commune en Espace Boisé Classé, le travail réalisé a permis de classer certains boisements.

Ainsi, 27,33 Ha de boisements sont classés en EBC dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

Les E.B.C. sont identifiés selon différents critères comme la qualité biologique et la biodiversité des boisements ou des milieux, l'apport paysager et le rôle structurant des boisements, l'utilité des végétaux dans le maintien des sols par rapport au ravinement, l'intérêt paysager des parcs et jardins, la rareté des essences.... :

- les boisements ou milieux naturels correspondant aux pentes et au sommet du coteau, territoires délaissés par l'agriculture, et non utilisés, à ce jour, par l'urbanisation. Les boisements méritent ce classement pour 3 raisons : la diversité d'essences qu'ils proposent (chênes, robiniers, conifères....), ou leur apport paysager ménageant des coupures d'urbanisation, et assurant un cadre boisé général à la commune. Leur fonction de maintien des sols est par ailleurs, essentielle. Ce classement concerne les secteurs de Putch, La Rauze, Gaubert, Grand Canteloup, Bartalou....
- Des ripisylves accompagnant le réseau hydrographique de fossés ou de ruisseaux : végétation de berge (saules, aulnes, peupliers, frênes, graminées...) ayant une double fonction pour l'épuration des eaux de ruissellement et le maintien des sols. Ils assurent aussi la continuité de corridors écologiques pour la faune, qui suit ses cordons, y trouvant refuge et nourriture. Le ruisseau de la Rouille, les fossés longeant le lac à l'est, et à l'ouest de la Chataigneraie, bénéficient de ce dispositif.
- des boisements de plaine amenant des habitats pour la faune, ainsi qu'une diversité paysagère aux plaines agricoles viticoles (Les Guspins, la Commanderie, Petit Canteloup...).
- Certaines haies de type bocager ont également été identifiées.

G. LE PATRIMOINE LOCAL IDENTIFIÉ AU TITRE DU 7° ALINEA DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Le diagnostic a permis de mettre en évidence des éléments remarquables du territoire communal. Sur la commune de Cadarsac, il a été décidé de classer deux sujets naturels :

- un cèdre remarquable situé sur le foncier communal dans l'espace du lac.



- Un pin franc, situé sur le plateau, en limite avec la commune de Nérigean.



H. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Tableau des emplacements réservés			
N° opération	Désignation de l'opération	Collectivités ou services publics bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'un cheminement doux reliant le Bourg à Pinçon, le long de la RD 120.	Commune	915 m²
2	Aménagement d'un espace vert pour requalifier l'entrée de bourg.	Commune	1 297 m²
3	Réalisation d'une nouvelle voie d'accès permettant de relier la future zone d'urbanisation 2AU à la RD 120, dans le bourg.	Commune	1 894 m²

La superficie créée par les emplacements réservés représente un peu plus de 0,44 hectares.

Ces emplacements réservés concernent différents types d'opérations :

- La création d'un cheminement alternatif à l'automobile et sécurisé en bordure de RD 120. Cet emplacement réservé n°1 se justifie par l'absence actuelle de trottoirs sécuriser pour relier le bourg à la partie nord de la commune où se situe l'un des équipements majeurs : le lac.
- La création d'un espace public valorisant l'entrée de bourg. Cet emplacement réservé n°2 se justifie par la volonté de conserver l'effet de seuil de l'entrée de village par le développement d'un volet paysager sur cette rive de la RD 120. De plus, le traitement de cet espace pourra être intégré dans une réflexion plus globale de valorisation des espaces publics de la mairie et de la salle des fêtes.
- La création d'une nouvelle voie d'accès à la future zone urbanisable 2AU. Cet emplacement réservé n°3 se justifie par la nécessité de créer un bouclage de desserte cohérent de l'extension future du bourg. La plus grande qualité devant être retrouvée dans ce prolongement futur du bourg, il est important que cela se traduise par la création d'une rue desservant les différentes parcelles à bâtir. Ce vocabulaire correspond à l'image que veulent donner les élus à leur bourg dans l'avenir.

-7- SYNTHESE DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACES ET MESURES COMPENSATOIRES

B. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

C. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

Afin d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, ce chapitre rappelle les mesures compensatoires à mettre en place permettant au projet de répondre aux problématiques environnementales.

A. INCIDENCES SUR LES EAUX DE SURFACES ET MESURES COMPENSATOIRES

Les pollutions, le ruissellement dû à l'imperméabilisation des sols ... qui pourraient découler des secteurs nouvellement urbanisés dus au PLU par le développement de l'urbanisation projetée sont compensées de plusieurs manières :

- Une gestion efficace du stockage des eaux pluviales qui permet de réduire fortement les problèmes de ruissellement.
- Concernant la future zone à urbaniser de la commune, le développement de lisières plantées situées en interface avec les zones naturelles et agricoles, et développées dans le cadre des orientations d'aménagement, vise à favoriser une infiltration des eaux pluviales et limiter de ce fait les actions de ruissellement.

L'article du règlement relatif à l'assainissement pluvial (article 4) prévoit que les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle soient résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

La proposition, dans le zonage, de protection des boisements sur certaines parties pentues du territoire communal autour du Bourg, et le long du coteau, participe à une logique de réduction et de prévention des actions de pollution et de ruissellement.

De plus, le classement en E.B.C. (espace boisé classé) des bandes boisées et des ripisylves le long des ruisseaux et fossés majeurs, garantit une rétention et une infiltration d'une partie des eaux de ruissellement, tout en préservant les sols des lessivages et autres érosions.

B. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET MESURES COMPENSATOIRES

Les milieux naturels sont limités sur la commune de Cadarsac, et sont à ce titre un patrimoine commun à préserver.

De plus, le projet traduit la volonté municipale de :

- préservation des espaces naturels liées à certaines activités agricoles, comme les prairies de la vallée de la Rouille
- de stopper le développement des hameaux éloignés et de l'habitat dispersé, afin de limiter les rejets des assainissements individuels autonomes dans le milieu naturel avec exutoire pérenne.
- de favoriser une urbanisation pouvant aisément se raccorder au réseau d'assainissement collectif.
- de classer en zone N la majorité des grands boisements et notamment les plus pentus, afin de limiter le ruissellement, de préserver les sols et la diversité de la flore et de la faune....)
- de classer en EBC les boisements des pentes et des sommets des coteaux, la majorité afin d'éviter les déboisements « sauvages » qui se multiplient ces dernières années.
- de simplement gérer les constructions éparpillées sur le territoire (gestion de l'existant par les zones N) qui sont le plus souvent juxtaposés à des zones naturelles identifiées, afin de ne pas amplifier la dispersion de l'habitat, et le mitage de certains secteurs naturels, occasionnant sur le territoire de Cadarsac des déboisements continus.

Enfin, la création d'espaces verts (places, coulées vertes, haies en limite de zones urbanisées..) préconisés dans les orientations d'aménagement de la zone 2AU (à l'est du Bourg), permet de créer une certaine trame bocagère avec les haies formant des tampons en limite d'urbanisation.

C. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET MESURES COMPENSATOIRES

La prise en compte des paysages agricoles et viticoles de la commune de Cadarsac a été l'un des objectifs du PLU. A ce titre, l'urbanisation sera limitée à l'épaississement de deux hameaux et du bourg, et évitera un mitage supplémentaire du paysage le long de la RD 120.

De plus, certaines mesures compensatoires ont été développées :

- Préservation du caractère architectural des constructions du village et des hameaux (vieilles maisons de ville, fermes isolées, ...).
- Préservation des cônes de visibilité depuis le coteau, ainsi que des panoramas et les paysages identifiés dans le rapport de présentation, et notamment les 2 coupures d'urbanisation au nord et au sud du bourg.
- Arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la principale voie de circulation, la RD 120, et des coupures franches du bourg et des hameaux.
- Arrêt du mitage et de l'habitat dispersé.
- Densification de secteurs à faible impact paysager notamment depuis les voies principales et depuis le coteau, et épaississement de l'urbanisation existante (au Bourg, avec sa zone 2AU, et dans les différents hameaux.
- Redéfinition des zones à urbaniser permettant de rationaliser les espaces urbains et les réseaux
- Identification en zones N des éléments de paysage tels que les reliefs, les ripisylves ou les boisements.