

PUJOLS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 16 Juin 2005
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 28 Juin 2012
Dossier soumis à enquête publique du 19 Novembre 2012 au 19 Décembre 2012
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PADD

Projet initial réalisé par :

■ **AGENCE ESCOFFIER**
Immeuble Pont d'Aquitaine
Rue Cautelaudette
33 310 LORMONT

■ **RIVIERE ENVIRONNEMENT Sarl**
32 rue du prêche
33 130 BEGLES

Projet repris et finalisé par :

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

■ **BIOTOPE**, Agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Pujols.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Pujols s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par la juste prise en compte du cadre qualitatif, quantitatif et technique de la commune et l'émergence d'un projet raisonnable privilégiant et garantissant le cadre de vie des habitants actuels avant d'envisager la venue de nouvelles populations.

Dans ce cadre le projet répond pleinement à la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

Les orientations générales du P.A.D.D. ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté et débattu au sein d'un comité de pilotage rassemblant les élus et différents services de l'Etat ou associés.

1- UN CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL COMPOSE D'UN VILLAGE PATRIMONIAL A VALORISER

Le cadre de vie de Pujols est relativement atypique comme en témoigne le positionnement du bourg sur un promontoire rocheux qui domine la vallée de la Dordogne. Marqué à la fois par des espaces de plaine, de coteaux et de plateaux vallonnés sur la partie Sud, Pujols dispose d'une variété de paysages qui s'accompagne d'une richesse faunistique et floristique.

En ce sens, le projet de développement du territoire doit prendre la plus grande attention quant à la préservation des espaces naturels sensibles recensés – en particulier ceux des coteaux calcaires de Pujols (ZNIEFF de type 1) – mais aussi des panoramas exceptionnels qui se dégagent depuis certains sites. Depuis la plaine, ils sont remarquables sur les espaces naturels et agricoles des coteaux et réciproquement, depuis le bourg sur la vallée de la Dordogne.

Le territoire est également parcouru par des cours d'eau – le Romédol, l'Escouach ou le ruisseau de Pedayne – qui doivent être préservés de toute atteinte excessive par l'urbanisation ou l'agriculture. Le projet de développement du territoire doit donc être compatible avec la préservation de la végétation présente au bord de ces cours d'eaux et le maintien de zone tampon avec les espaces cultivés ou urbanisés.

Au-delà des pôles de biodiversités qu'ils représentent, dans un contexte topographique aussi marqué qu'à Pujols la préservation des espaces boisés constituent également un enjeu fort pour maintenir et stabiliser les terrains. Le projet mettra donc en place les outils nécessaires au maintien des boisements qui ont le plus d'intérêt.

Ce même contexte topographique contribue à mettre en avant la typicité du village, à savoir sa silhouette fortifiée. Le projet de développement de Pujols doit donc à minima préserver les vues depuis la Plaine vers le bourg. La lutte contre le développement linéaire des hameaux et l'éparpillement des constructions évitera la « privatisation » des vues remarquables et la remise en cause de l'unité des espaces naturels et agricoles.

Le bourg est à la fois atypique et remarquable mais ne bénéficie pas à ce jour de la mise en valeur qu'il mérite. Il semble résulter de l'agglomération d'une place forte à un embryon de bastide. Le projet global de développement communal doit donc intégrer la nécessité de valoriser les espaces publics majeurs du bourg, et en particulier :

- Recomposer l'espace public central devant le château en mettant en valeur sa position en balcon sur la vallée et en retravaillant ses articulations avec la place De Gaulle.
- Mettre en valeur le tertre du château d'où se dégage un grand espace à valoriser.
- Traiter et organiser au sud du bourg les interfaces entre école/résidences de personnes âgées/salle des fêtes et local technique.
- Repenser les modes de déplacement dans le bourg compte tenu de la diversité de taille des emprises publiques.

Le lancement d'une étude préalable à une Convention d'Aménagement de Bourg aidera à atteindre cet objectif.

En ce qui concerne la question du logement, il existe dans le bourg et sur l'ensemble du territoire des habitations dégradées ou vacantes. Pujols compte agir en s'appuyant notamment sur la volonté affichée par la Communauté de Communes Castillon-Pujols d'améliorer la qualité et l'état du bâti ancien en favorisant la mise en œuvre d'outils du type OPAH, droit de préemption,...

Par ailleurs, Pujols est riche d'une Histoire. La prise en compte du patrimoine local est une priorité afin de transmettre cette histoire locale aux générations futures. Il est donc pertinent que ces éléments soient préservés et mis en valeur :

- En procédant au recensement des constructions ou du bâti traditionnel (lavoir,...) pour lesquels une attention plus importante doit être observée sur leurs modalités de restauration, transformation, extension ou d'adaptation.
- En autorisant le changement de destination des constructions anciennement agricole qui n'ont plus cette vocation et lorsqu'elles ont une forte valeur patrimoniale.

- En fixant dans les hameaux anciens, des règles d'urbanisation particulières compatibles avec leur caractère et leur forme urbaine.
- En identifiant le patrimoine paysager qui doit être maintenu pour la valeur qu'il apporte à un site.

2- INSCRIRE PUJOLS DANS UN FUTUR MAITRISE

Comme évoqué précédemment, la silhouette dessinée par le bourg depuis la RD 17 en fait un site exceptionnel dont l'image doit être préservée. Pour cela, toute urbanisation le long de la RD 17 et sur la frange Nord du bourg est inappropriée.

A court terme, les difficultés quant à la mise en place d'un système d'assainissement collectif à l'échelle du bourg ne permettront pas d'aller vers une densité bâtie très importante et qui aurait pu être compatible avec la physionomie du bourg ancien. Par contre, faute de densité, l'intérêt est de favoriser une plus grande compacité des constructions nouvelles. L'amélioration du rapport entre les constructions et les espaces publics sont la priorité pour qu'un vrai projet urbain se dessine. Et pour que celui-ci puisse répondre à la fois aux aspirations des nouveaux habitants qui veulent bénéficier d'un jardin, et à l'intérêt public de développer l'urbanisation cohérente avec l'image du village.

En ce sens, les espaces les plus favorables au développement de l'urbanisation se trouvent sur la frange sud. Pour cela une ouverture de l'urbanisation progressive et phasée dans le temps doit permettre de mieux la maîtriser. Ce site fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui prendront en compte son positionnement en entrée sud du Bourg. Outre l'intégration urbaine et paysagère du projet, le futur quartier qui sera progressivement ouvert à l'urbanisation devra prendre en compte les modalités de sécurisation de ses accès et la gestion des déplacements vers les services publics situés à proximité.

Par ailleurs, dans la continuité de la politique communale déjà adoptée, le projet urbain doit contribuer à diversifier l'offre en logement sur la commune, en particulier à proposer une offre locative significative. Cela paraît être un moyen important pour dynamiser la démographie communale.

Outre le quartier de la Rivière et des Granges, la politique de maîtrise de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire s'appuie aussi sur l'identification des hameaux qui maintiennent une vie autour du patrimoine bâti ancien et dans un cadre rural. Pour cela le Plan Local d'Urbanisme autorise à quelques hameaux anciens d'accueillir de nouvelles constructions, mais dans le respect des formes urbaines et des implantations traditionnelles. Cela doit permettre de conforter le caractère des lieux sur les hameaux de Cazalis, Taleret, Nioton, Gueynich et Carcaillet.

En outre, une part non négligeable de personnes âgées réside à Pujols. Le projet de développement communal doit contribuer, en relation avec les politiques mises en place à l'échelle intercommunale, à améliorer le cadre de vie de ces habitants. Cela passe par le soutien aux initiatives publiques ou privées en matière d'accueil ou de développement de services à la personne.

Le maintien d'une vraie vie de village à Pujols doit passer par un soutien et un encouragement à l'implantation d'activités et de commerces de proximité dans le bourg. Le document d'urbanisme doit y veiller afin de donner plus de cohérence au projet qui vise à renforcer l'urbanisation à usage résidentielle autour du bourg. Le renforcement du potentiel économique de Pujols pourra aussi s'appuyer sur la mise en avant de son attractivité touristique :

- En autorisant la création de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes ;
- En mettant en valeur les qualités architecturales, urbaines et paysagères du bourg...
- ... mais aussi des hameaux qui ponctuent l'espace rural périphérique et qui en valorisent l'image. Celle-ci a trop souvent été dénaturée par une urbanisation contemporaine plus banalisante.

Le soutien et le développement de l'activité locale dans le futur passe par deux actions :

- Garantir le maintien et le développement de l'activité première du territoire : l'agriculture. Pour cela, le projet de développement du territoire doit garantir la pérennité du classement des terroirs les plus qualitatifs en zone agricole. Il doit aussi donner la possibilité aux exploitations agricoles de se développer selon leur besoin. Dans ce cas, l'urbanisation résidentielle ne devra pas se développer à proximité afin d'éviter les conflits d'usage.
- Garantir le positionnement de l'activité artisanale située au nord de la commune, le long de la RD 17 au lieu-dit la Rivière.