

Département de la **Gironde**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUJOLS-SUR-CIRON



3 - RAPPORT DE PRÉSENTATION

Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le :
14/03/2005	12/03/2007	17/12/2007

Vu pour être annexé le

Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE : REGLEMENTATION	3
INTRODUCTION	5
PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1. ECHELLES SUPRA-COMMUNALES	7
1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE	7
1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune.....	7
2. DIAGNOSTIC SPATIAL	8
2.1 Milieu naturel.....	8
2.2 Organisation et fonctionnement urbains.....	12
3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE	16
3.1 La population totale.....	17
3.2 Activités.....	21
3.3 Habitat et logements	23
3.4 Equipements	25
4. CONTRAINTES DU TERRITOIRE	27
4.1 Servitudes et risques.....	27
4.2 Zones sensibles	28
4.3 Divers.....	28
5. PROCEDURES ANTERIEURES	31
PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	32
1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	32
1.1 Atouts et contraintes	32
1.2 Carte de synthèse du diagnostic.....	33
2. ANALYSE : LA MUTATION D'UNE COMMUNE VITICOLE	35
2.1 Environnement naturel et rural.....	35
2.2 Environnement urbain en mutation	35
PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	37
1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE	37
1.1 Préservation des espaces « naturels »	37
1.2 Intégration harmonieuse du développement urbain	37
1.3 Projets de la municipalité en cours.....	38
2. IDENTIFICATION DES BESOINS DE LA COMMUNE	38
2.1 En terme d'organisation du développement urbain	38
2.2 En terme d'habitat et logements.....	38
2.3 En terme de développement économique.....	40
2.4 En terme de développement des équipements.....	40
2.5 En terme de qualification des milieux naturels et des espaces ruraux	40
3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	41
3.1 Qualité du cadre de vie	41
3.2 Extension maîtrisée du centre-bourg et des quartiers.....	41
3.3 Développer la mixité des usages et les fonctions du territoire.....	41

4.	EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	43
4.1	Carte synthétique de présentation du zonage.....	43
4.2	Zone UA.....	45
4.3	Zone UB.....	48
4.4	Zone UE.....	52
4.5	Zone 1AU.....	53
4.6	Zone 2 AU.....	54
4.7	Zone A.....	55
4.8	Zone N.....	56
5.	SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	60
6.	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	61
6.1	Une réflexion « en amont »	61
6.2	L'orientation d'aménagement.....	63
7.	ESPACES BOISES CLASSES	64
8.	EMPLACEMENTS RESERVES.....	64
9.	ELEMENTS DE PATRIMOINE	64

PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....65

1.	IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE	65
1.1	Restructuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain	65
1.2	Sollicitation de zones de prairies, de vignes et de bois pour la création de zones d'urbanisation future	65
2.	IMPACT DU P.L.U. SUR LA BIODIVERSITE	66
3.	IMPACT DU P.L.U. SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU	66
4.	IMPACT DU P.L.U. SUR LES PAYSAGES	66
4.1	Protection du paysage urbain	66
4.2	Mise en cohérence des pratiques avec la réglementation pour une préservation optimale du paysage rural	67
5.	IMPACT DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE.....	67
6.	IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET DE LA QUALITE DE L'AIR	67

ANNEXES.....68

SOURCES.....76

PREAMBULE : REGLEMENTATION

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains dans son article 4 précise que (**Art. L. 123-1** du code de l'urbanisme) :

« 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'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions

A ce titre, ils peuvent :

- 1. Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
- 2. Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
- 3. (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;*
- 4. Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
- 5. Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, notwithstanding les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*
- 6. Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*

7. *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*
8. *Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;*
9. *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
10. *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
11. *Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*
12. *Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
13. *Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :*
 - *dans les zones urbaines et à urbaniser ;*
 - *dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.*

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.»



INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de PUJOLS-SUR-CIRON a décidé la mise en œuvre d'une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dans sa délibération du 14 mars 2005. Le Plan Local d'urbanisme constitue le premier document de planification communal.

Cette élaboration s'est effectuée dans le cadre d'une commission d'urbanisme nommée par le conseil municipal, ainsi que dans le cadre d'un comité de pilotage, réunissant les différents services associés à ses études.

Le présent rapport de présentation présente les choix retenus au cours de cette élaboration, conformément à l'article L.123.1 du code de l'urbanisme, et se décompose en quatre parties :

- une première partie expose le **diagnostic territorial** : état des lieux de l'environnement et des paysages du territoire intercommunal, cadrage socio-économique, bilan des servitudes et protections, bilan des procédures antérieures, afin de pouvoir comprendre le présent de ce territoire global et appréhender son futur pour préparer les conditions d'une évolution cohérente ;
- une seconde partie analyse **l'état initial de l'environnement**, au moment de l'élaboration de ce document d'urbanisme et propose une synthèse du diagnostic territorial et une analyse transversale de la lecture de la commune, permettant de définir des enjeux de planification ;
- la partie suivante **présente et justifie des choix retenus** pour le Plan Local d'Urbanisme : projet d'aménagement et de développement durable, orientations d'aménagement, les règlements « graphique » et « écrit » et les différentes limitations du droit du sol (emplacements réservés,...) ;
- enfin, une dernière partie propose l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement.

Plusieurs documents de référence sont annexés en fin de ce rapport.



Carte de situation

PARTIE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. ECHELLES SUPRA-COMMUNALES

1.1 Périmètres administratifs, institutionnels, INSEE

PUJOLS-SUR-CIRON appartient à l'*arrondissement de Langon* et au *canton de Podensac*. Elle est limitrophe des communes (du sud au nord) de *Bommès, Budos, Landiras, Illats, Barsac, et Preignac*.

La communauté de communes constitue un échelon institutionnel récent auquel la commune adhère depuis le 01/01/2004, date de la création de la *communauté de communes du canton de Podensac* (13 communes).

Le pays des rives de Garonne regroupe quant à lui 5 communautés de communes. Sa Charte a été approuvée en décembre 2007.

Enfin, PUJOLS-SUR-CIRON fait partie du *bassin de vie de Langon*, et cependant n'appartient pas à une unité ou aire urbaine au sens INSEE.

→ *Tableau synthétique des structures intercommunales auxquelles la commune adhère*

STRUCTURES INTERCOMMUNALES	COMPETENCES
PAYS DES RIVES DE GARONNE	Politique territoriale (économie, patrimoine, culture, ...)
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE PODENSAC	Aménagement de l'espace, voirie, développement économique,...Transport d'élèves
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ELECTRIFICATION DU SAUTERNAIS	Alimentation en électricité
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX DE BUDOS	Eau, assainissement
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU SECTEUR SCOLAIRE DE LANGON	Transport d'élèves
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU REGROUPEMENT PEDAGOGIQUE DE BOMMES ET DE PUJOLS-SUR-CIRON	Regroupement scolaire des élèves
SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT DE LA VALLEE DU CIRON	Actions d'aménagement et d'entretien du Ciron
UNION DES SYNDICATS CANTONAUX POUR LE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE LABREDE-PODENSAC	Collecte et transport des ordures ménagères

Aujourd'hui, PUJOLS-SUR-CIRON est intégrée à plusieurs périmètres de réflexion, et même de projets. Elle a délégué les compétences « traditionnelles » à la communauté de communes du canton de Podensac. Cependant, cet échelon de mise en œuvre de projets intercommunaux étant récent, il n'y a pas de programme acté en cours à l'heure actuelle. La municipalité ne peut donc intégrer aucun objectif au Plan Local d'Urbanisme, mais choisit pourtant de soutenir la communauté de commune par la recherche de réserve foncière à usage d'équipements collectifs, dont pourrait avoir besoin la collectivité.

1.2 Documents cadres s'appliquant à la commune

La commune n'appartient pas à un périmètre de Schéma de COhérence Territoriale, ni de Parc Naturel Régional.

2. DIAGNOSTIC SPATIAL

2.1 Milieu naturel

Entre vallée du Ciron et massif forestier des Landes, la commune développe des paysages et une occupation humaine spécifiques à ces entités.

Relief et Hydrographie

La commune appartient à la vallée du Ciron. De ce fait, elle développe un relief très peu mouvementé, composé d'un plateau bordant le Ciron, sur lequel s'est installé le bourg. L'altitude moyenne est de 17 mètres, variant de 13 à 22 mètres.

Le Ciron, dont la vallée peu encaissée, est un affluent de la Garonne, bassin versant principal. Les ruisseaux de l'Arc, au nord du bourg et du Tursan, au sud de la commune, sont des affluents du Ciron.

Occupation du sol

La commune est à la fois inscrite dans le vignoble de Bordeaux (Graves), globalement à l'est, et dans le massif forestier des Landes, à l'ouest. De ce fait, l'occupation du sol agricole et forestière est très présente et très localisée. Elle « scinde » le territoire en deux. Le vignoble représente 365 hectares en aire d'appellation d'origine contrôlée (Graves), dont 204 plantés en vignes en 2005¹ (source INAO). La vigne constitue une activité économique majeure pour la commune.

La forêt quant à elle n'est pas une forêt exploitée, en témoignent la multitude de parcelles qui la composent. Elle est composée principalement de feuillus (chênes, acacias, qui forment beaucoup de taillis) et de conifères. Au cœur des villages anciens ou des vignes, quelques arbres ont été parfois conservés ou plantés. De nombreux chênes pubescents, voire autres essences, sont des « individus » intéressants au sein du paysage rural.

Ces deux éléments majeurs conditionnent encore aujourd'hui les paysages de la commune, et l'implantation humaine au sein des villages. Ils ont exercé un réel maintien de l'étalement de l'urbanisation qui aujourd'hui s'amenuise quelque peu à la marge de quelques secteurs : route de *Landiras*, sud du bourg.

Synthèse paysagère

La synthèse permet de dégager trois grandes entités « naturelles » qui dominent les paysages de la commune :

- la vallée du Ciron et ses affluents ;
- le vignoble des Graves ;
- le massif forestier.

Ces entités constituent un patrimoine naturel important et garant du cadre de vie recherché par les habitants, mais également garant d'un environnement « naturel » maintenu.

→ Cf. illustration suivante.

¹ Source : INAO.

carte des éléments du paysage, occupation du sol, relief et hydrographie.

2.2 Organisation et fonctionnement urbains

Organisation urbaine : les quartiers anciens

L'organisation des secteurs bâtis est répartie en fonction des milieux naturels et ruraux et en quartiers ou villages distincts les uns des autres. Le tissu urbain de la commune est intimement lié à une occupation humaine rurale ancienne. En témoignent les villages denses qui maillent l'ensemble du territoire, tels des îlots.

Cette organisation s'est cependant mise en place en fonction des milieux naturels, mais aussi des pratiques de ce territoire, dont la pratique viticole. Ainsi, le « partage » de la commune entre bois et vignes a donné lieu à un tissu de villages, de quartiers encore actuels. Il en résulte aujourd'hui un tissu urbain ancien, de bonne qualité, constituant les pôles autour desquels s'organise l'habitat, les loisirs, les activités. Cependant ces quartiers se distinguent les uns des autres.

Ainsi, « **Mareuil** » est aujourd'hui le quartier le plus dense et accueillant le plus d'habitants. Situé au nord-ouest, en limite de la forêt et des vignes, c'est le premier village en venant d'Illats, la commune voisine. Confronté à une double contrainte à l'urbanisation (la forêt, la vigne), il a su attirer et préserver une population importante. Il reste cependant un village viticole, avec quelques bâtis d'exploitation présents au sud et à l'est. Le bâti ancien, de type maisons de bourg, confère une certaine densité. Ces constructions sont le plus souvent accompagnées de jardins, situés indifféremment à l'avant ou sur un des côtés des bâtiments. Il en résulte un paysage bâti de caractère, vivant. La réhabilitation de ces maisons est souvent pratiquée. Quelques maisons plus cossues sont implantées à l'entrée sud du village.

Les villages ou quartiers de **Menaut**, **Jean Dubos**, **Hazembat** ou **Le Blanc** sont eux aussi caractérisés par une implantation et une occupation anciennes, et constituent des pôles de vie, au bâti dense. **Menaut** est composé d'une structure comme « repliée » sur elle-même, autour d'une voie étroite en forme de fer à cheval, aujourd'hui, circulation oblige, à sens unique, le long de laquelle les maisons et autres dépendances se sont installées, à l'alignement et en mitoyenneté. Cette configuration est très intimiste et confidentielle dans le paysage boisé qui l'entoure.

De manière plus mesurée, mais également d'implantation ancienne, de nombreux lieux-dits ponctuent le territoire rural, à l'exemple de **Colas**, de **Videau**, des **Tauzins**, de **Cap de Hé**.

Le bourg constitue un quartier à part. En effet, installé en bordure du Ciron, zone très humide, et de son affluent l'Arec, entouré par les vignes, sa configuration première, autour de l'église, n'a donc que peu évolué.

Il s'est cependant peu à peu étiré autour de la voie communale menant à la route de Langon, et débouchant sur le château de Lassalle. Aujourd'hui, d'anciennes enseignes témoignent d'une position « commerciale ». Il occupe principalement le pôle des équipements collectifs et communaux : mairie, poste, salle des fêtes, école, église. Un bâti dense s'aligne sur la voie principale. Encadré de voies communales et de routes départementales, des constructions anciennes et récentes ont créé un lien avec le secteur de Cap de Hé au nord-ouest, constitué d'anciennes fermes. La municipalité a instauré une Zone d'Aménagement Différé sur les terrains enclavés situés à l'arrière du bourg afin de permettre une densification maîtrisée. (voir « pièces complémentaires »).

L'ensemble de ces quartiers d'implantation ancienne est lié à un petit patrimoine bâti préservé, à l'exemple de murets de pierre parfois longs de plusieurs centaines de mètres et longeant les propriétés. Ils font l'objet d'un repérage comme éléments de paysage au règlement.

Organisation urbaine : les quartiers contemporains

Ce sont des regroupements de pavillons formant pour certains peu à peu de nouveaux quartiers.

Les secteurs des **Arroucats**, au sud de Mareuil, de **Pingua**, au nord, ou de la route de **Landiras** se sont peu à peu constitués autour d'un axe principal de desserte de la commune, que se soit la RD 14 ou la RD 16. D'accès facile, desservis par l'ensemble des réseaux, ce sont des secteurs qui se sont peu à peu développés en dehors des contraintes agricoles et de la pression de la vigne. Il créent cependant aujourd'hui des pôles à part entière,

soulevant des problématiques de sécurité des accès (route de Landiras, les Arroucats), d'étalement des constructions en linéaire le long des voies.

A la marge de ces quartiers, et insérés en milieu naturel ou viticole, quelques bâtis se sont insérés de manière isolée. S'ils ne constituent pas aujourd'hui des bâtiments d'exploitation, forestière ou viticole, ce sont :

- des bâtis anciens et réhabilités, souvent d'origine agricole ;
- des pavillons, résidences principales ou secondaires dont l'implantation fut autorisée antérieurement aux règles d'urbanisme limitant un certain mitage de l'espace rural.

Fonctionnement urbain

Déplacements - Le réseau des voies est composé de *différents axes de desserte et de circulation*.

Ainsi, deux axes départementaux traversent la commune : la RD 114, du nord au sud, axe Illats – Villandraut, la RD 116, route de Landiras – Langon, d'est en ouest. Ce sont des axes bien proportionnés, dont le carrefour commune a été aménagé, à proximité du bourg, présentant un danger relatif car ayant une bonne visibilité. La RD 116 doit par ailleurs être prochainement aménagée dans sa traversée du secteur pavillonnaire en direction de Landiras (sécurité, ralentissement de la circulation).

La RD 114 nécessitera par ailleurs de aménagements au niveau du carrefour avec la voie communale menant au bourg, car il y existe une problématique de topographie, mais aussi une « sous » largeur de la voirie à cet endroit. Dans l'optique d'un développement de l'urbanisation autour du bourg, la commune devra prévoir les aménagements en conséquence.

L'ensemble de la commune est par ailleurs desservi par des *voies communales* et chemins ruraux, reliant les quartiers et villages. Le maillage de ces voies est sinueux, les voies sont parfois très étroites.

Ainsi, deux grands types de *déplacements* s'effectuent sur la commune, et sont liés à deux types de flux :

- La traversée de la commune, par la route de Landiras ou la route de Langon, axes départementaux de liaison de ces deux pôles d'attraction, et l'arrivée de l'autoroute A62 par Landiras, à l'ouest ou Illats, au nord. L'autoroute A 62 traverse la commune au nord mais l'échangeur est localisé sur Illats, n'ayant pas d'incidence directe sur la circulation.
- Les déplacements au sein de la commune sont principalement liés aux pratiques des habitants : fréquentation des équipements collectifs situés au bourg, en bordure du Ciron, ou à Hazembat (terrain de sport), mais activités présentes, dont la viticulture.

La commune accueille par ailleurs des *aires de stationnement* aux abords des équipements et dans le bourg, balisés le long de la voie. La traversée du bourg a été aménagée en ce sens (sens unique mis en place, stationnement unilatéral) ; *un cheminement piéton/cycles* traverse le bourg. Même si les voies actuelles sont peu adaptées aux cheminements doux, les circuits de randonnée balisés viennent s'ajouter à ces cheminements (boucles locales et circuit départemental d'itinéraire de randonnée : voir repérage au plan de zonage et informations en « pièces complémentaires »).

Pôles de vie – Le bourg concentre les équipements dits de services à la population existants sur la commune : mairie, poste, école, salle des fêtes, église. Ainsi c'est un lieu de vie important, mais n'ayant pas bénéficié jusqu'à aujourd'hui de réelle opportunité de développement : entre la vallée inondable du Ciron, la vigne,... Son développement constitue cependant un enjeu pour la municipalité. Les quartiers sont alors des pôles d'habitat importants, mais ayant aujourd'hui une fonction essentiellement résidentielle, accueillant ponctuellement une entreprise (artisanat, service), mais souvent en contact avec l'activité agricole (chais, vignes, sièges d'exploitation viticole).

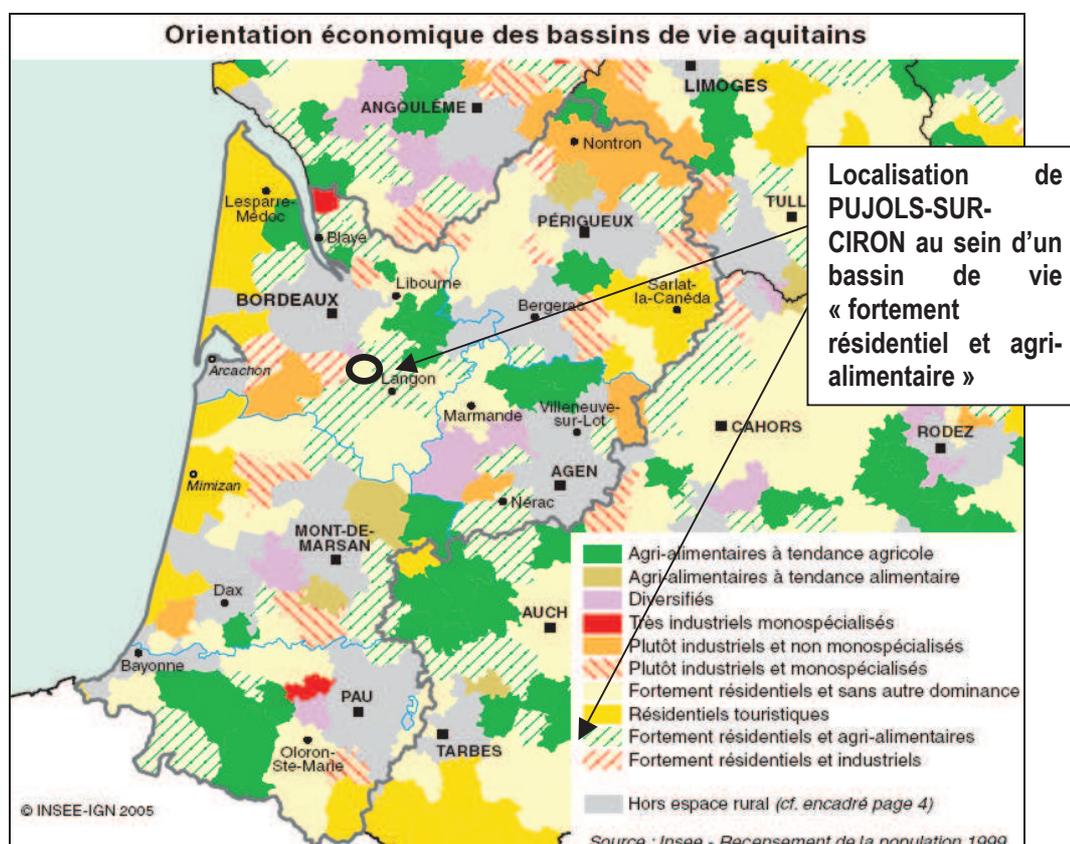
→ Cf. illustration suivante.

Planche emprise urbaine

3. CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE

L'analyse de ces évolutions a permis de définir les enjeux du territoire qui ont servi de base à l'élaboration du projet de la collectivité. Ainsi, l'évolution de la démographie, des activités, des équipements communaux, de l'habitat et des logements permet de faire un point sur le dynamisme de la commune.

Arrondissement	Langon
Canton	Podensac
Superficie	753 ha
Population en 1999 en 2005	721 habitants 715 habitants (recensement intermédiaire INSEE).
Densité de population	95 habitants/km ²

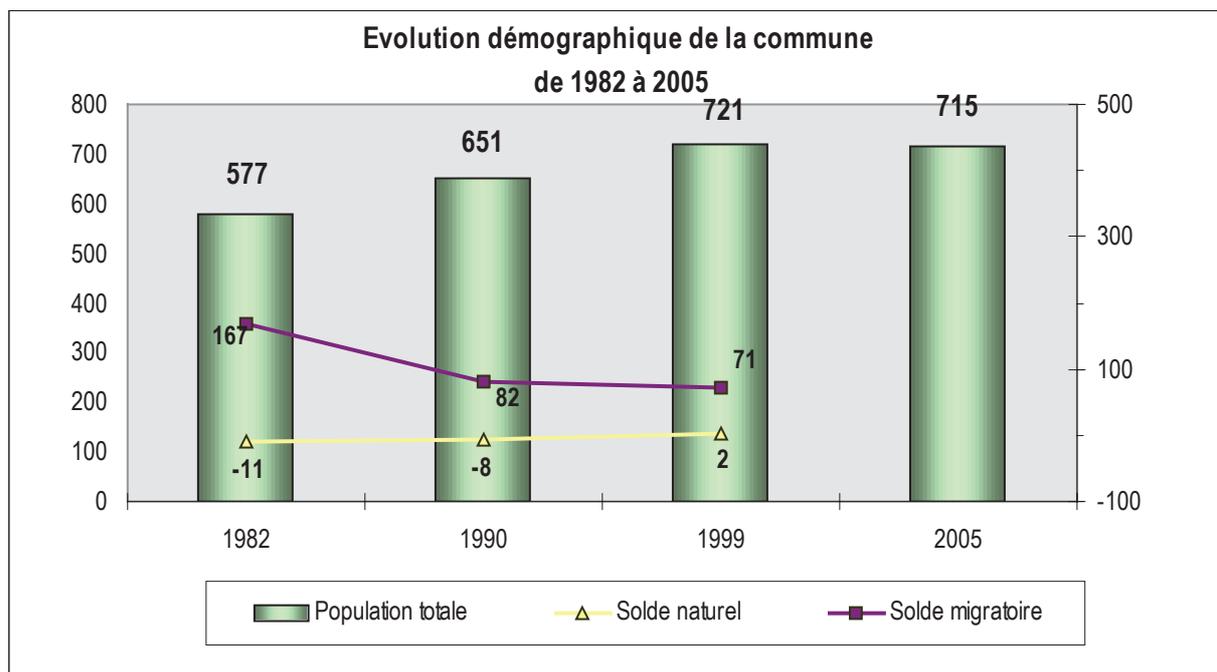


Par ailleurs, PUJOLS-SUR-CIRON appartient au bassin de vie de Langon, bassin de vie ayant fortement évolué vers la péri-urbanisation, à la différence des bassins de vie ruraux plus au sud. Ce secteur aujourd'hui conserve une orientation économique liée à l'activité agro-alimentaire (notamment viticole), comme le montre la carte ci-dessus.

Les thématiques suivantes sont abordées : démographie, population active, activités, habitat et logements, équipements.

3.1 La population totale

Evolution démographique



	1982	1990	1999	2005	Estimation communale 2006
Population totale	577	651	721	715	730
Solde naturel	-11	-8	2	-	-
Solde migratoire	167	82	71	-	-

L'évolution de la population communale montre une augmentation progressive et régulière depuis 1982. En effet, la commune comptait 577 habitants en 1982 et 715 au dernier recensement intermédiaire de 2005. C'est la période 1982 – 1990 qui marque le plus grand tournant, avec +74 habitants en 8 ans, mais les 10 années suivantes voient la commune gagner 70 habitants.

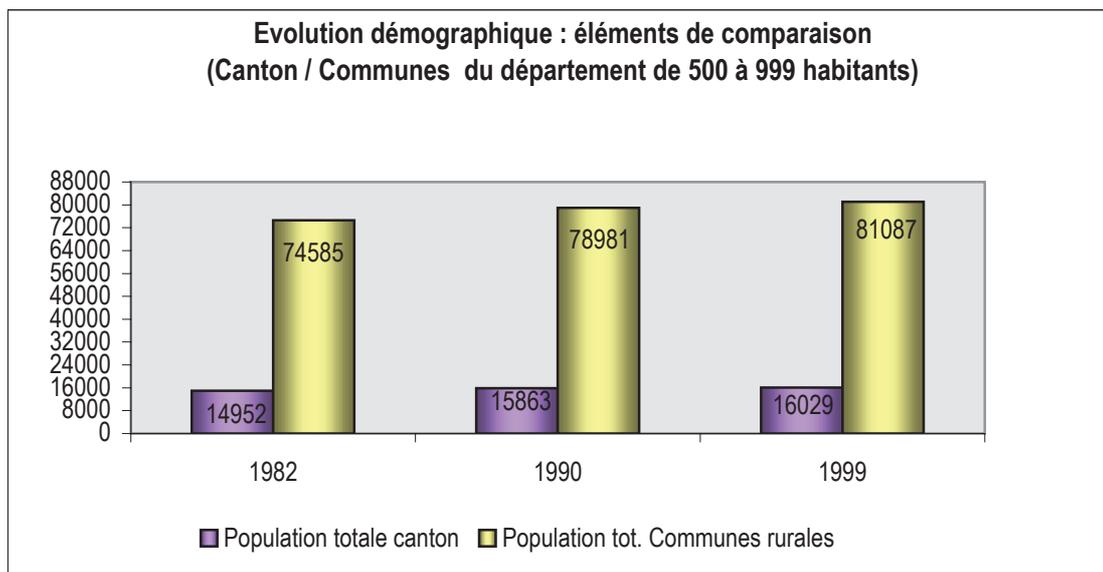
Cette croissance régulière est également constante sur le canton de Podensac, notamment au regard de sa localisation à proximité de l'aire bordelaise depuis l'ouverture de l'autoroute A62, ayant réduit les distances-temps.

Le recensement de 2005 présente cependant une légère diminution de la population, avec 6 habitants de moins, qui s'apparente cependant plus à une stabilisation de la population communale.

Les caractéristiques et les raisons de cette évolution s'expliquent par deux phénomènes conjoints :

- une progression de la population due à un solde migratoire positif, c'est à dire à un nombre supérieur de personnes venant s'installer que de personnes quittant le territoire communal. En effet, même si ce solde a quasiment été divisé par deux entre 1982 et 1990, il permet à la commune de gagner des habitants ;
- le solde naturel qui marque un tournant en 1999 : la différence entre les naissances et les décès, négative jusqu'au recensement de 1990, permet également à PUJOLS SUR CIRON de gagner des habitants depuis 1999, puisque ce solde, exprimant un renouvellement « naturel » de la population, est positif.

Cette croissance régulière est également constante sur le canton de Podensac, notamment au regard de sa localisation à proximité de l'aire bordelaise depuis l'ouverture de l'autoroute A62, ayant réduit les distances-temps.



Variation de l'évolution démographique : comparaison	1982-1990		1990-1999	
variation du canton	+911 hab.	6%	+166 hab.	1,0%
variation des communes de 500 à 999 habitants	+4396 hab.	6%	+2106 hab.	2,60%
variation communale	+74 hab.	13%	+70 hab.	10,75%

L'augmentation de la population cantonale, mais aussi des communes de la même « tranche » (cf. INSEE) de population que PUJOLS-SUR-CIRON a également été croissante. Cependant, le graphique ci-dessus souligne :

- une croissance importante de la population entre 1982 et 1990 pour l'ensemble des tranches représentées ;
- une certaine stabilisation de la population cantonale en 1999, stabilisation qu'a connu récemment PUJOLS-SUR-CIRON ;
- la croissance importante de la commune par rapport aux données cantonales et des communes de même taille, avec respectivement 13% puis 10,75 % d'augmentation.

Age de la population

Ainsi, l'évolution de la population est marquée par un certain « rajeunissement ». En fait, la population est globalement toujours jeune, signe d'un renouvellement « régulier », confortant l'idée d'une progression démographique liée à des populations jeunes venant s'installer sur la commune.

Ainsi **en 1982**, la part la plus représentative de la population est celle des 20-39 ans. Globalement à cette période, il existe un certain équilibre dans les tranches d'âge, avec une plus faible proportion des plus de 60 ans.

En 1990, la composition de la population par tranches d'âge évolue, puisque les moins de 20 ans sont alors les plus représentés. La commune connaît alors les effets de l'arrivée importante de familles avec enfants, dus au solde migratoire positif majeur sur cette période (+162 puis + 82). Mais la tranche des 20-39 ans reste importante en 1990, avec 27,5%, confirmant l'installation suivie de « jeunes » sur la commune.

En 1999, la composition de la population évolue, puisque l'on assiste à un léger vieillissement de la population : les 40-59 ans deviennent les plus représentés. Cependant, les moins de 40 ans constituent toujours une part importante de la population des pujolais, avec 49,6% , et les plus de 60 ans sont en moins représentés, avec 21,9%, contre 22,6% en 1990.

AGE DE LA POPULATION : PART DES TRANCHES D'AGES DANS LA POPULATION TOTALE					
Années de recensement	0-19	20-39	40-59	60-74	75 et plus
1982	24,3%	27,2%	23,2%	15,6%	9,7%
1990	29,0%	27,5%	20,9%	17,1%	5,5%
1999	26,4%	23,2%	28,6%	13,2%	8,7%

L'indice de jeunesse, c'est à dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, confirme cette tendance à un léger vieillissement de la population, restant cependant dans des données supérieures à celles du département sur la même période.

Ainsi, lorsque ce rapport est supérieur à 1, on peut dire que la population « rajeunit ». La commune de PUJOLS-SUR-CIRON connaît donc un indice de jeunesse de 1,3 en 1990, puis de 1,2 en 1999. Les données du recensement intermédiaire ne sont pas encore connues à ce jour.

INDICE DE JEUNESSE	1982	1990	1999
<i>En Gironde en 99 : 1,1</i> <i>En France en 99 : 1,8</i>	1,0	1,3	1,2

Ménages

INDICE DES MENAGES	1982	1990	1999	2005
<i>En Gironde en 1999 : 2,4</i>	2,7	2,9	2,7	2,5

Dans l'évolution de la composition de la population de PUJOLS-SUR-CIRON, la taille des ménages permet de conforter le dynamisme démographique de la commune illustré ci-dessus. Ainsi, avec 2,7 personnes par ménages en 1999, en légère diminution par rapport à 1990, ce sont surtout des familles avec enfants qui constituent la population communale.

On assiste plus précisément en 1999 à une nette progression du nombre de ménages de 2, 3 et 4 personnes.

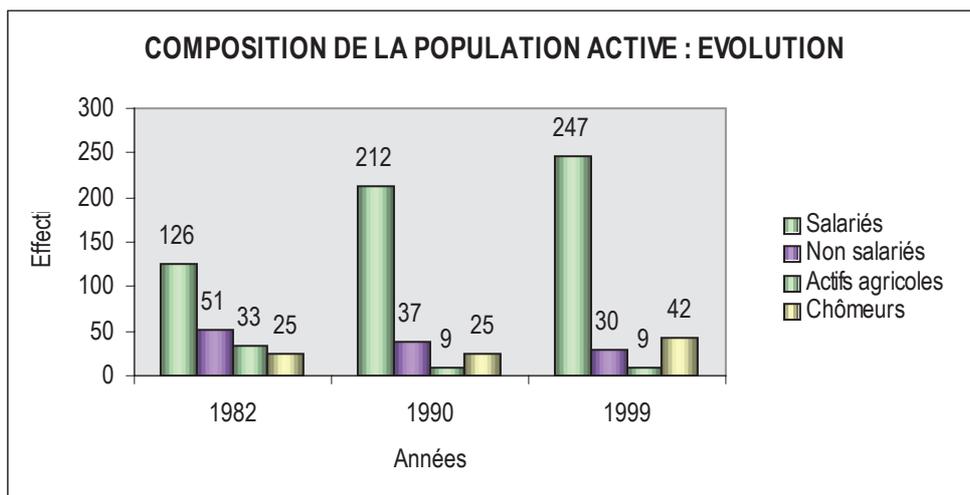
Le recensement intermédiaire de 2005 laisse apparaître une tendance au « desserrement » des ménages, avec 2,5 personnes en moyenne par ménage décomptées.

Population active

L'évolution de la population active permet également de relever les mutations démographiques que connaît la commune.

Evolution de la composition de la population active	1982	1990	1999
Salariés	62,6%	74,9%	76,5%
Non salariés	26,8%	16,3%	10,7%
Chômeurs	10,6%	8,8%	12,8%

D'une part, on assiste à une progression constante de la proportion des salariés habitant sur la commune, en parallèle de la progression du nombre d'habitants. En effet, ils représentaient 62,6% en 1982, alors qu'ils représentent en 76,5% 1999 %. D'autre part, la part des non salariés (artisans, exploitants agricoles, chefs d'entreprises, ...) diminue nettement : donnée divisée de plus de la moitié entre 1982 et 1999. Enfin, la part des chômeurs augmente sensiblement en 1999, avec 12,8%.

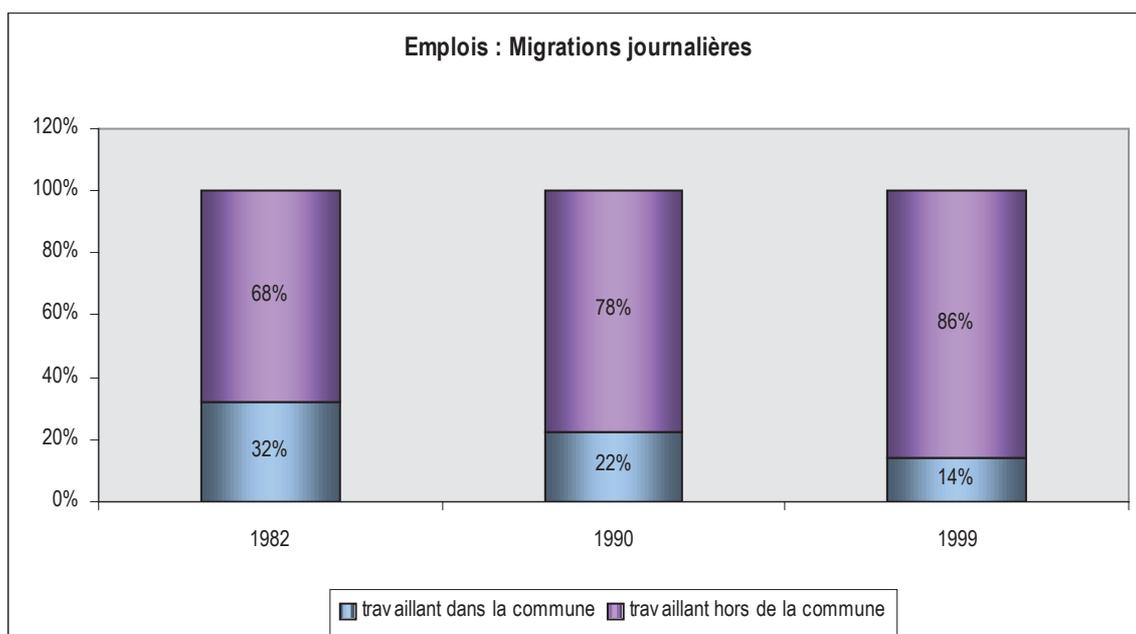


Le graphique ci-dessus nous montre une répartition des la population active plus affinée, entre salariés, non salariés chômeurs et salariés non agricoles, donnée « extraite » des précédentes à partir d'un comparatif avec le recensement général agricole de 2000. Ainsi :

- les salariés passent de 126 en 1982 à 247 en 1999, soit environ +100% ;
- les actifs agricoles, exploitants et salariés agricoles, connaissent un recul important, passant de 33 à 9 (-72%) ;
- en comparaison, les non salariés et les actifs agricoles se « maintiennent ».

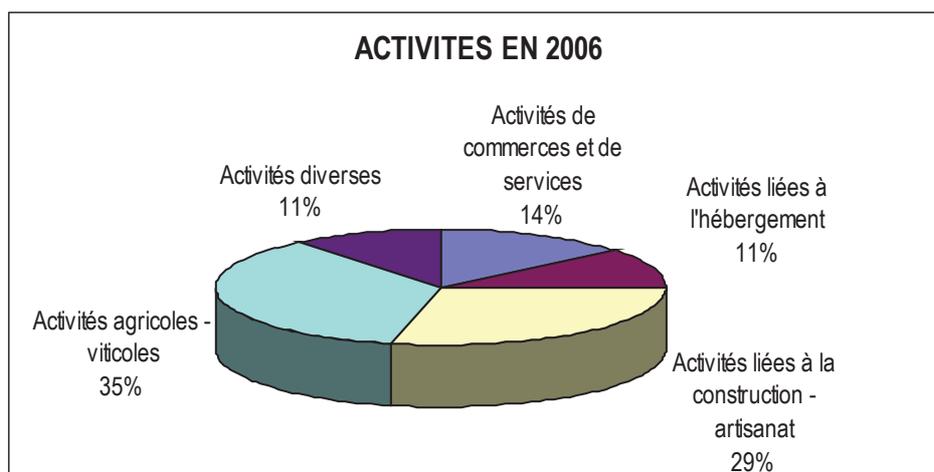
Les déplacements travail – emploi soulignent le positionnement de la commune dans l'aire d'attraction de l'A62 vis-à-vis de l'aire bordelaise. Le bassin d'emploi est en effet très large : Cadillac, Langon et Communauté Urbaine de Bordeaux.

Ces migrations journalières pour rejoindre les lieux de travail en dehors de la commune sont majoritaires à PUJOLS-SUR-CIRON, avec, en 1999, 86% des actifs ayant un emploi qui avaient un travail en dehors de la commune. Cependant en 1982 déjà, cette proportion était supérieure à 50 % des actifs, avec 68%.



3.2 Activités¹

ACTIVITES en 2006	Nombre
Activités de commerces et de services	4
Activités liées à l'hébergement	3
Activités liées à la construction - artisanat	8
Activités agricoles - viticoles	10
Activités diverses	3
Total	<i>28</i>



Les activités présentes sur le territoire communal sont fortement empreintes par la spécificité viticole d'une part, et par l'artisanat d'autre part. En effet, avec respectivement 35% et 29% des activités lors du relevé, la commune est restée rurale.

Cependant, le développement résidentiel vers lequel tend PUJOLS-SUR-CIRON est également marqué par une certaine diversification des activités de commerce et de services.

Par ailleurs, les activités liées au tourisme, plus précisément à l'hébergement touristique, se développent.

Les activités agricoles sont essentiellement des exploitations viticoles qui exploitent les terres en zone d'appellation d'origine contrôlée Graves et dont une dizaine de sièges sont recensés sur la commune au moment de l'élaboration d plan. Ces sièges sont localisés à proximité des quartiers anciens de la commune, comme à *Videau* ou *Mareuil*. Les terres viticoles exploitées sont regroupés principalement dans une large partie nord-est de la commune.

Il n'y a pas d'installation classée d'élevage sur la commune, seul un chai viticole est répertorié comme une installation classée soumise à déclaration, à l'ouest de *Videau*, au nord du bourg.

→ voir carte de la situation agricole.

¹ Source : relevé communal.

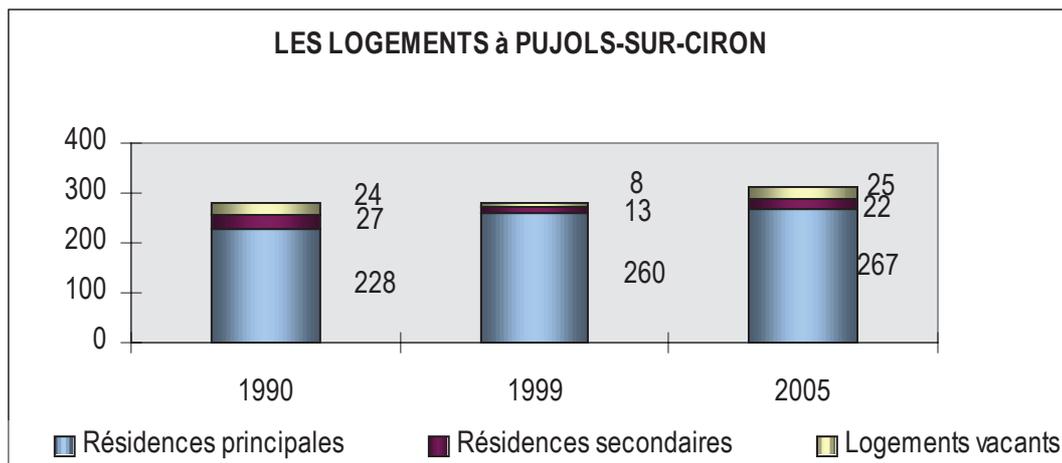
Carte de la situation viticole

3.3 Habitat et logements

Nombre de logements

Le nombre de logements n'a pas progressé concomitamment à l'évolution démographique qu'a connue la commune depuis ces dernières années : c'est plutôt le nombre de résidences principales qui a connu une nette évolution. Ainsi, depuis 1990, l'augmentation des logements n'a été que de +1%, passant de 279 à 281.

Cependant, les résidences principales sont passées de 228 en 1990 à 260 en 1999, avec une progression de +14%. C'est donc à une mutation du parc de logement existants que l'on assiste sur cette période, plus qu'à une progression du volume total des logements.



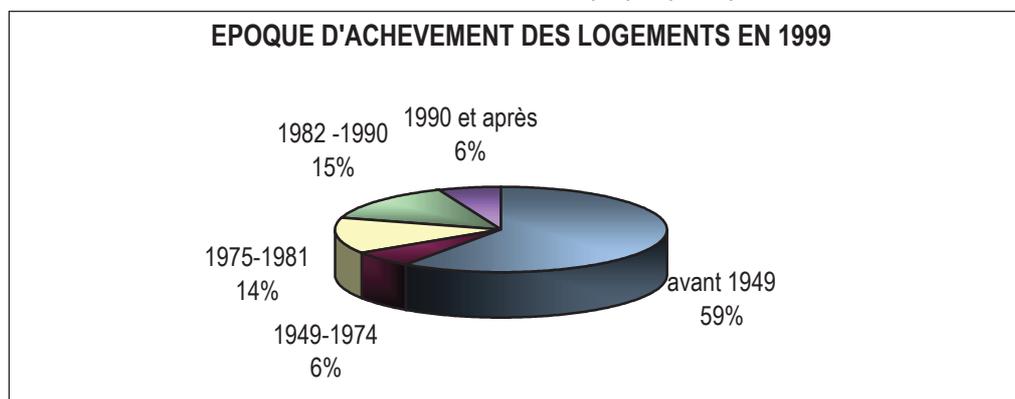
	1990	1999	2005
Résidences principales	228	260	267
Résidences secondaires	27	13	22
Logements vacants	24	8	25
Total	279	281	314

	% du nombre de logements en 1999	% du nombre de logements en 2005
Résidences principales	93%	85%
Résidences secondaires	5%	7%
Logements vacants	3%	8%

En 2005 cependant, c'est bien le nombre total de logements qui augmente, ainsi, le nombre des résidences principales augmente de 7 habitations, mais ce sont surtout les résidences secondaires qui progressent, avec 22 résidences comptabilisées, et les logements vacants sont multipliés par 3.

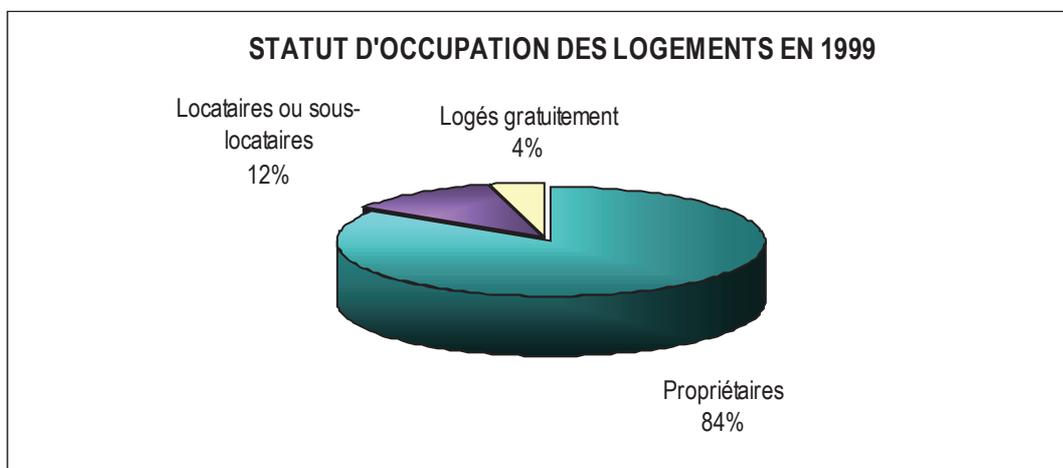
Ancienneté des logements

L'ancienneté des logements est relative sur la commune de PUJOLS-SUR-CIRON : en effet, 59% des logements datent d'avant 1949, et plus de 34% de 1975. Ainsi, plus d'un tiers du parc a moins de 30 ans. La pression foncière qu'a connue la commune à l'ouverture de l'autoroute explique pour partie cette donnée.



Statuts d'occupation des logements

La commune est essentiellement résidentielle, avec 84% de propriétaires et 12% de locataires. Cette donnée est en progression par rapport à 1990.

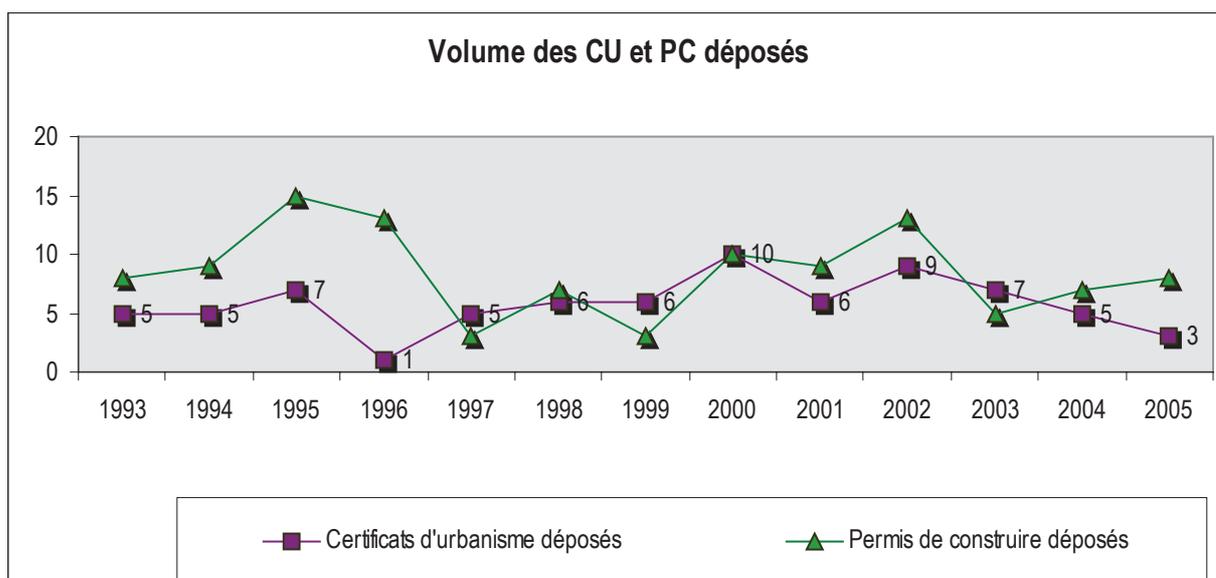


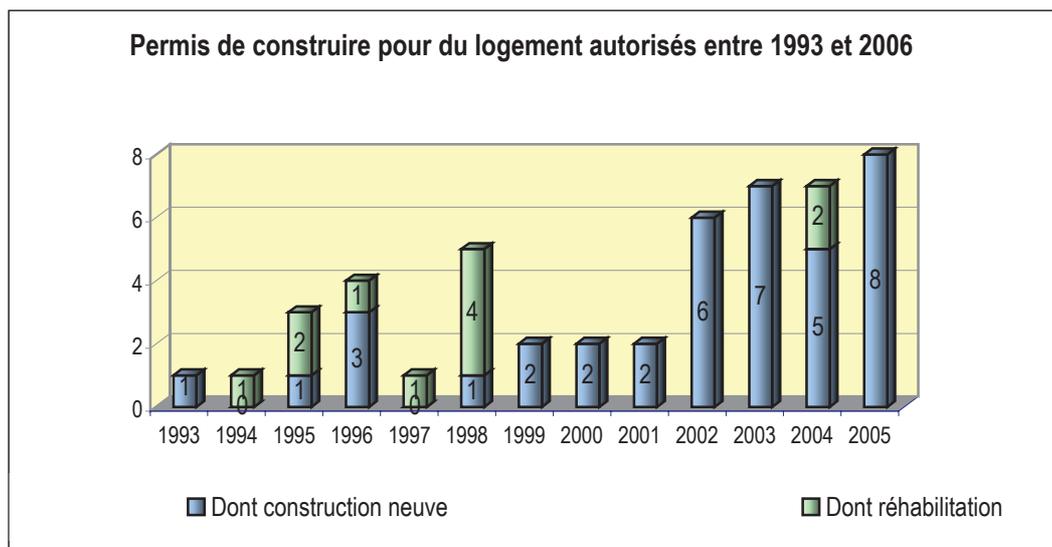
Le parc locatif privé est composé d'environ 30 logements et 9 logements communaux, dont 4 locations à caractère « social » dans l'ancien presbytère, en cours de rénovation.

Rythme de la construction

Le rythme de la construction s'est accéléré ses dernières années sur la commune :

- à la fois en terme de demande, avec un rythme des certificats d'urbanisme plus important depuis 1999 environ, même si les années 95 et 96 ont connu un pic des demandes (graph 1) ;
- mais aussi en terme de constructions autorisées à usage d'habitat, avec, de 1993 à 2005, 2,7 PC par an en moyenne, et de 2002 à 2005, 6 à 7 par an (graph 2)
- la réhabilitation reste à la marge des demandes, par rapport à la construction neuve : il reste peu de potentiel bâti sur la commune.





3.4 Equipements

Equipements collectifs – la commune dispose d'équipements au services de la population diversifiés, qu'ils soient :

- scolaires : école publique en Regroupement Public Intercommunal avec la commune de Bommès. Pujols-sur-Ciron accueille 1 classe de maternelle (22 élèves en 2006/07, 30 prévus pour 2007/08) et 1 classe de CM1-CM2 (18 élèves en 2006/07, 22 prévus pour 2007/08), ainsi qu'une cantine scolaire. L'ensemble des communes regroupe environ 90 d'élèves (4 classes), ayant une capacité d'accueil supplémentaire d'environ une classe.
- services, culturels : mairie, agence postale, bibliothèque, salle des fêtes et foyer,
- sportifs et de loisirs : tennis, pétanque sur l'aire de loisirs du Ciron et terrain de football, circuit de randonnée (P.D.I.P.R.), city-stade derrière l'école ;
- Transports scolaires (service de ramassage).

Un tissu associatif s'est par ailleurs développé sur la commune : association propriétaires et chasseurs, association sportive Pujols Foot, club informatique de Pujols, Club loisirs détente – amitié, comité de jumelages et d'animations, comité des fêtes, association propriétaires pujolais, association « ensemble », l'oiseau bleu.

Voirie - la commune est desservie par deux axes départementaux : la RD 114, du nord au sud, et la RD 116, d'est en ouest. Le reste du territoire est desservi par un réseau de desserte secondaire (voies communales et chemins ruraux pour certains aménagés).

Réseaux

- **Adduction d'eau potable** : La commune est desservie en eau potable par un réseau d'eau potable dépendant du syndicat des eaux de Budos. L'extension du réseau sera à prévoir dans le cadre du développement urbain.
- **Assainissement des eaux usées**: Un réseau d'assainissement collectif prévoit des zones d'assainissement collectif sur *le bourg, Mareuil, Menaut, Videau*. Le reste du territoire communal a été classé en zone d'assainissement non collectif.
- **Electricité** : Le réseau électrique dessert globalement bien l'ensemble des secteurs habités de la commune.
- **Défense incendie** : En dehors du bourg, la plupart des hameaux présente une capacité suffisante en terme de défense incendie. La commune dispose toutefois de secteurs à renforcer sur les quartiers anciens et les secteurs d'extension de l'urbanisation. → **Voir Carte des réseaux en « pièce Annexes » du dossier**

SYNTHESE DU CADRAGE SOCIO-ECONOMIQUE	
EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	<ul style="list-style-type: none"> • Une stabilisation de la progression démographique : Une progression démographique constante depuis 1982 : +70 habitants, en 9 ans. 721 habitants en 1999, 715 en 2005. • Une forte densité de population : 95 habitants / km² • Une population en moyenne plus jeune que la moyenne départementale : indice de jeunesse en 1999 = 1,2 • Des ménages plus importants que la moyenne départementale : en 1999, 2.7 personnes par ménage
POPULATION ACTIVE	<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation constante de la part des salariés et, consécutivement, moins de non salariés (exploitants, artisans) • Une population active travaillant en majorité à l'extérieur de la commune : 1999 : 85.7 % des actifs • un bassin d'emploi très large : communes de Cadillac, Langon et la Communauté Urbaine de Bordeaux.
ACTIVITES	<p>Une économique dynamique et diversifiée, avec 22 activités, dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 activités de commerce et services sur la commune, • 8 artisans (secteur second oeuvre-construction), • 10 exploitations agricoles, dont 5 professionnelles <p><i>A noter : l'augmentation de la surface plantée en vignes ces dernières années et un rajeunissement des exploitants</i></p>
HABITAT - LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> • un parc de logements assez ancien, avec, entre 1990 et 1999 : Diminution du nombre de résidences secondaires , diminution du nombre de logements vacants. L'ensemble du parc de résidences principales est du logement individuel, • parc locatif privé d'environ 30 logements et 5 logements communaux, • une majorité de propriétaires 84 % en 1999, 77 % en 1990), • la forme urbaine la plus représentée est le pavillon, • un rythme de la construction qui s'accélère depuis 2002
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> • Diversité des équipements publics et potentiel d'accueil de nouveaux élèves • Diversité des équipements collectifs et de loisirs • Transports scolaires
RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> • Travaux pour la mise en œuvre de l'assainissement collectif à court terme • Réseau de défense incendie à conforter sur les quartiers anciens et sur les extensions futures • Une bonne desserte de l'adduction d'eau potable et de l'électricité.

4. CONTRAINTES DU TERRITOIRE

4.1 Servitudes et risques

La liste des risques, servitudes et protections s'appliquant au territoire permet de faire un bilan des contraintes, notamment contraintes à l'urbanisation. Elles sont liées aux monuments historiques, au réseau hydrographique, à la présence de carrières,...

Servitudes d'Utilité Publique

La liste suivante est extraite du Porter à Connaissance des services de l'Etat, élaboré à l'occasion de la mise en élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Elle accompagne le Plan des servitudes, en pièce « Annexes » du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

- **AC4** : servitudes de protection des abords des monuments historiques. Il s'agit de la porte de l'église, classée le 01/12/1908, et du Château de La Salle (façades et toitures, à l'exclusion de l'aile sud-est XIXème), inscrit le 29/02/1988.
- **AC2** : servitudes de protection des sites et des monuments naturels. Il s'agit de l'ensemble formé par le « site du Sauternais », inscrit le 22/07/1981.
- **EL2** : servitudes en zones submersibles, correspondant à la « zone inondable de la vallée de la Garonne – 3^{ème} section de Langon à Langoiran rive gauche ».
- **EL3** : servitude de halage et de marchepied, le long du Ciron.
- **I3** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz : canalisation Toulouse/Bordeaux et dérivation rive droite.
- **I4** : servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques : ligne 63kV Langon / Podensac – Cérons.
- **PT3** : servitudes attachées aux réseaux de télécommunications, câble du réseau national n°488/01.

Risques

- **Mouvements de terrain, carrières souterraines**

La commune est soumise au **risque « mouvements de terrains »**, du fait de la présence de carrières souterraines d'origine anthropique. Plusieurs carrières de pierre, aujourd'hui non exploitées, ont fait l'objet d'un recensement précis par le bureau des carrières souterraines du Conseil Général en novembre 2006, à la demande du Maire. La connaissance du terrain par les élus a permis de réaliser un premier repérage courant 2006.

L'étude du Conseil Général est annexée au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme. Elle précise la spécificité de l'extraction de la pierre de taille dans le sous-sol Girondin, liée à la présence de calcaires datés géologiquement du Stampien. Ces carrières, servant à la construction, ont connu leur apogée avant l'utilisation du béton. Sur PUJOLS-SUR-CIRON, plusieurs déclarations d'extraction ont été retrouvées aux archives départementales ou aux archives des mines, sans pour autant être toutes localisées.

Les secteurs répertoriés sont localisés dans les vallées du Ciron et de l'Arc. L'étude cite les quatre carrières suivantes :

- Les carrières aujourd'hui délimitées : Le Basque, section cadastrale A6 , Tristan nord (C3), Le bourg (B8) ; la grande carrière de Colas partiellement délimitée donc partiellement (A7) ;
- Les carrières aujourd'hui non délimitées : le bourg, déjà « visitée » par les services en 1980.

Il est précisé par ailleurs que des carrières clandestines étaient fréquentes, aujourd'hui inconnues. De ce fait, l'étude précise la manière dont le document d'urbanisme doit prendre en compte le risque mouvement de

terrain sur la commune, par l'instauration de « marges de reculement » allant de 10 à 50 mètres. Des cartes annexées figurent des *périmètres de zone à risque, repris sur le plan de zonage* du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, une ancienne carrière, aujourd'hui comblée, existe au lieu-dit « Cadenne ». Ce site fut par la suite un site d'enfouissement de déchets, aujourd'hui fermé. Ce secteur, objet d'une étude pour sa réhabilitation non encore disponible, est dans l'attente d'avis de la DRIRE. Ce secteur doit donc faire l'objet d'une mise en œuvre d'un principe de précaution.

- Zone « submersible » du Ciron

La commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques. Le Porter à connaissance précise que la commune fait partie des communes soumises à un risque majeur inondation (schéma du « DDRM »).

Le Ciron a donc fait l'objet d'une « *analyse des zones inondables* », réalisée en 1996 et mise à jour en 1997, par le bureau d'études Sogelerg-Sogreah. Elle a dégagé une crue de référence, cartographiée au 1/25000 (carte IGN). Cette étude localise les secteurs de crues le long du Ciron et de l'Arec, sur des secteurs relativement encaissés, notamment en contrebas du bourg. Ce document est annexé en Pièce Complémentaires du dossier de Plan Local d'Urbanisme et est consultable en mairie.

4.2 Zones sensibles

La vallée du Ciron, et son affluent l'Arec, font par ailleurs l'objet d'identifications d'ordre environnemental :

- Une zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles a été définie par le Conseil Général, compétent en la matière. Elle s'étend le long de la vallée du Ciron.
- Zone Naturelle d'Intérêt écologique, Floristique et Floristique, de type 2 « Vallée du Ciron », n°3527.
- Zone Natura 2000 « Vallée du Ciron », n°FR 7200693.

Des zones archéologiques sont définies sur les secteurs de Mareuil – est, autour de l'église dans le bourg et autour du bâtiment principal du château de Lassalle.

4.3 Divers

La traversée de la commune par l'autoroute A62 fait l'objet d'une bande de protection liée à une zone de bruit de 300 mètres de part et d'autres de l'axe.

Par ailleurs, cet axe étant classé à grande circulation, le nord du territoire est soumis à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme, imposant un recul de nouvelles constructions à 100 mètres de l'axe de la voie.

Enfin, la commune est concernée :

- comme l'ensemble du département de la Gironde, par un risque d'exposition au plomb, par arrêté préfectoral du 22/12/2000 ;
- par le risque « Retrait-Gonflement » argiles (source : BRGM – « argiles.fr ») :

→ Cf. cartes suivantes : *Servitudes, Autres contraintes du territoire.*

cartes des contraintes et servitudes

5. PROCEDURES ANTERIEURES

La commune de PUJOLS-SUR-CIRON met en œuvre, par le biais du Plan Local d'Urbanisme, sa première élaboration de document d'urbanisme.



PARTIE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'exposé du diagnostic territorial permet de poser les bases de l'analyse de la commune de PUJOLS-SUR-CIRON au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, cette partie permet de déterminer, à partir des thématiques abordées, les enjeux de la commune en matière d'urbanisme, qui répondent aux principes énoncés par la loi SRU¹ (extrait de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Diversité de fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 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 sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial souligne que la commune de PUJOLS-SUR-CIRON dispose d'atouts mais aussi de contraintes, qu'il s'agit de mettre en avant pour définir les enjeux de son devenir dans le cadre de la définition d'un projet de planification.

Ainsi, un tableau synthétique et un schéma de synthèse reprennent les grands indicateurs du diagnostic, qui permettent de mieux appréhender le devenir de la commune. Il pose les bases de l'analyse du territoire.

1.1 Atouts et contraintes

→ voir planches suivantes.

¹ Loi « SRU » : Solidarité et Renouvellement Urbains

THEMES	ATOUS	CONTRAINTES
MILIEUX NATURELS ET RURAUX	<p>Une diversité de milieux sur un même territoire</p> <p>Des milieux préservés qui séquentent le paysage : une succession de paysages confidentiels, notamment en bordure du Ciron ou en forêt, et ouverts sur le vignoble</p>	<p>Des contraintes à l'urbanisation : activité agricole, forêt, zone inondable, zones de carrières souterraines</p> <p>Une forêt à la fois non exploitée et non « utilisée »</p> <p>Des boisements parfois de moindre qualité</p>
FONCTIONNEMENT URBAIN	<p>Des pôles urbains équilibrés et bien desservis</p> <p>Un patrimoine bâti riche et des quartiers préservés au bâti souvent réhabilité</p> <p>Des équipements collectifs au sein du bourg et mettant en valeur le Ciron</p> <p>Une proximité de l'aire urbaine de Podensac et de Langon</p>	<p>Etalement urbain au départ du bourg, entraînant une mauvaise lisibilité du centre et une mauvaise organisation de la structure urbaine</p> <p>Une tendance à la linéarité de l'urbanisation contemporaine à l'ouest et au nord du bourg</p> <p>Des quartiers ou villages soumis aux contraintes du territoire</p> <p>Des équipements sportifs/collectifs manquant de lien</p>
DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE	<p>Une progression démographique régulière, une stabilisation qui semble s'amorcer en 2005</p> <p>Une population assez jeune, dont la composition comprend une assez forte proportion de moins de 20 ans</p>	<p>Une pression difficile à maîtriser, liée à la proximité des grandes infrastructures</p>
HABITAT	<p>Un parc de logements assez diversifié entre accession et locatif</p> <p>Une pratique de la réhabilitation fréquente</p>	<p>Un nombre de logements locatifs à développer</p> <p>Une domination du pavillon dans les constructions récentes</p> <p>Un bâti contemporain parfois mal intégré à son milieu</p> <p>Un risque de glissement vers une commune « dortoir »</p>
ACTIVITES	<p>Une diversification des activités artisanales et de services, malgré la prédominance de l'activité viticole</p>	<p>Une commune plus résidentielle que liée à une polarité économique</p> <p>Un manque de commerces et services de proximité</p>
EQUIPEMENTS	<p>Une offre en équipements assez diversifiée en terme de loisirs notamment</p>	<p>Une nécessaire adaptation future à la progression démographique et notamment à l'offre pour les enfants</p>

1.2 Carte de synthèse du diagnostic

→ voir illustration suivante.

Carte de synthèse

2. ANALYSE : LA MUTATION D'UNE COMMUNE VITICOLE

Ainsi, à la fois située à 40 km de l'aire Bordelaise et à 10 km du pôle urbain du sud du département, Langon, PUJOLS-SUR-CIRON a connu un développement démographique et urbain continu, du fait de son positionnement stratégique et d'un cadre de vie attractif.

2.1 Environnement naturel et rural

Les milieux naturels et les espaces ruraux sont largement présents sur le territoire communal, mais sont en « concurrence » avec le développement urbain.

Ainsi, la viticulture est à la fois un élément fort du paysage et une activité exigeante, notamment en terme d'espace et de qualité de terroir. Les milieux naturels constitués par les boisements ouest, et les vallées du Ciron et de l'Arec laissent par ailleurs une véritable empreinte « naturelle » sur la commune, perceptible en tout point. Ils sont un enjeu important de valorisation du cadre de vie recherché par les habitants.

Cependant la commune est depuis longtemps « anthropisée » : la viticulture, les villages,... constituent des éléments non « naturels » mais anciens et également valorisants. Elle connaît une évolution démographique continue, qui entraîne peu à peu une mutation de ces espaces et pose les problèmes de traitement et de considération des « limites », notamment entre le rural et l'urbain.

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

- *Enjeu de préservation de la qualité environnementale des sites naturels et humides*
- *Enjeu de préservation des espaces de respiration : perpétuer les actions de découverte de la commune (chemins de randonnée, base nautique,...)*
- *Enjeu de prise en compte des milieux de contraintes et de risques : carrières, zone submersible du Ciron, espaces forestiers*
- *Enjeu de pérennisation de l'activité viticole*

2.2 Environnement urbain en mutation

Le bâti « traditionnel » est garant d'un cadre de vie agréable, préservé la plupart du temps de constructions récentes, aux principes d'implantation contemporains. Ce patrimoine important, en liaison avec les sites exceptionnels du Sauternais, de la vallée du Ciron, est cependant soumis à une pression foncière qui guide peu à peu l'évolution de l'urbanisation de la commune, dont la spécificité est surtout « résidentielle ».

On assiste alors à une progression de formes urbaines « pavillonnaires » opportunistes en construction libre au détriment de regroupements organisés des constructions. L'évolution du sud du bourg et de la route de *Landiras* en témoignent, créant un étirement de l'urbanisation en quelques années.

Le fonctionnement urbain est aujourd'hui attaché à l'utilisation de la voiture, du fait de la liaison étroite à l'agglomération bordelaise par l'A62, et de l'agglomération de Langon.

L'autoroute est un axe qui marque le territoire dans sa limite nord en créant une « rupture » dans le paysage proche, cependant sur les écarts des lieux de vie. La relation aux territoires environnants s'effectue de manière aisée par les RD114 et 116 joignant les pôles urbains du secteur : *Landiras, Toulonne et Langon*,...

Dépendante d'une zone d'attraction plus large en terme d'emplois, de services, PUJOLS-SUR-CIRON a su maintenir un cadre de vie attractif, et permettre l'implantation d'équipements et d'activités. Cependant la commune doit s'adapter aujourd'hui aux mutations d'un développement démographique plus soutenu, et maintenir un cadre de vie adapté à la réalité du territoire communal.

Les enjeux suivants peuvent donc se dégager :

- *Enjeu de préservation de la qualité architecturale et patrimoniale*
- *Enjeu de limitation de l'étalement urbain et de structuration de l'urbanisation nouvelle*
- *Enjeu de gestion des déplacements au sein de la commune,*
- *Enjeu de développement des équipements en fonction du développement démographique,*
- *Enjeu de structuration d'un pôle de vie aux fonctions diversifiées, offrant une alternative à l'image de commune « dortoir ».*



PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de PUJOLS-SUR-CIRON s'appuient sur le constat et l'analyse du diagnostic territorial (les contraintes du territoire, les atouts et les enjeux), sur la réglementation en vigueur ainsi que sur les objectifs de la Commission d'urbanisme.

Cette partie explique donc les choix retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu, du règlement graphique et écrit, de l'orientation d'aménagement.

1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA POLITIQUE COMMUNALE

La Commune a ainsi choisi d'axer son projet autour d'une volonté forte de **préserver la qualité de la vie** tout en permettant l'accueil d'une population nouvelle.

La commission d'urbanisme s'est en effet positionnée en faveur du maintien de l'image d'une commune rurale, au cadre de vie agréable. Elle s'est donc fixé des objectifs pour parvenir à mettre en œuvre cette politique, répondant à la fois à la volonté de la commission, mais également aux problématiques qui se posaient. Ainsi :

1.1 Préservation des espaces « naturels »

L'activité viticole, qui caractérise l'identité rurale de la commune, doit être pérennisée pour les années à venir, en terme d'enjeu économique (gisement d'emploi), mais aussi plus globalement comme un enjeu touristique.

Cette pérennisation de l'espace rural est également soulignée par la volonté de développer l'activité forestière, sachant qu'environ 1/3 de la commune est en boisement, mais à la propriété morcelée. Dans cet objectif, la municipalité souhaiterait mener un travail de remembrement visant à mieux entretenir les chemins en forêt et les parcelles, ainsi qu'à prévenir une crise de l'énergie en permettant une exploitation plus intensive de la forêt.

Enfin, la municipalité souhaite protéger les équilibres « naturels » autour de la vallée du Ciron, tout en valorisant l'enjeu touristique lié au cours d'eau, par des initiatives de la collectivité.

1.2 Intégration harmonieuse du développement urbain

La municipalité souhaite permettre un développement démographique significatif, mais qui doit s'accompagner d'une protection de la structure paysagère existante, et qui requiert une exigence qualitative en matière d'urbanisation et d'aménagement.

Ainsi, la volonté d'accueillir de nouveaux arrivants entraîne de nouveaux besoins et exigences qu'il faut anticiper, tels que l'évolution du mode d'habitat, l'adaptation des structures en équipements et services, les réflexions sur le devenir des activités.

Les lignes directrices que la municipalité s'est fixé sont alors les suivantes :

- une extension raisonnée de l'urbanisation nouvelle, avec un objectif de réorganisation autour du bourg. la zone d'aménagement différée mise en œuvre va dans ce sens, afin de maîtriser le devenir des 5,5 hectares « libres » au cœur du village ;
- une favorisation de l'implantation de services à la population ;
- une amélioration du cadre de vie : déplacements et équipements au bourg, liaisons douces, réflexions sur les équipements de loisirs, enfouissements de réseaux et restauration de façades des villages anciens.

1.3 Projets de la municipalité en cours

- Mise en œuvre de l'assainissement collectif (schéma soumis à l'enquête publique au moment de l'élaboration du PLU) ;
- Aménagement sécuritaire de la route de *Landiras* ;
- Mise en œuvre d'une procédure de zone d'aménagement différé sur des terrains au cœur du bourg ;
- Mise en œuvre d'une convention d'aménagement de bourg avec le Conseil Général de la Gironde, notamment pour l'enfouissement des lignes réseau ;
- Recensement des carrières souterraines abandonnées sur la commune : relevé communal effectué, puis étude confiée au Conseil Général pendant la durée de l'élaboration du plan.

2. IDENTIFICATION DES BESOINS DE LA COMMUNE

Afin de répondre aux enjeux définis à partir des « forces » et « faiblesses » du territoire communal (partie n° 2) et aux objectifs de la municipalité, des besoins ont été identifiés. Ils doivent répondre aux problématiques suivantes, au sens de l'art L.123-1 (1er paragraphe) du code de l'urbanisme :

« 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'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

Ces cinq thèmes sont abordés transversalement dans les points suivants.

2.1 En terme d'organisation du développement urbain

Un développement urbain cohérent passe par la définition de secteurs de développement en densification de l'existant autour du bourg et des pôles d'habitat principaux, qui accueillent à la fois les équipements nécessaires à la population (notion de rentabilité), mais aussi qui permettent de ne pas « diluer » ni multiplier les constructions nouvelles au sein de secteurs à vocation viticole et naturelle. Il s'agit également de tenir compte de la configuration ancienne du bâti au sein des villages, afin de ne pas « dénaturer » le caractère du tissu urbain existant.

A PUJOLS-SUR-CIRON, les équipements collectifs et de loisirs sont principalement localisés au sein du bourg, mais aussi à proximité du Ciron. L'organisation d'un développement urbain devrait se localiser en priorité au sein du centre-bourg et de ses extensions immédiates, en fonction par ailleurs de la mise en œuvre prochaine de l'assainissement collectif. Le projet doit par ailleurs reconnaître et fixer les limites du centre-bourg, qui a eu tendance à s'étendre le long de la route de *Landiras*, sans pour autant se densifier à proximité de l'école, la mairie, la salle des fêtes,...

Enfin, il est nécessaire d'organiser les liaisons et les déplacements en travaillant sur la sécurisation, la gestion des flux, le stationnement notamment au sein du bourg et de ses extensions futures, de manière à ne pas créer de nouvelles poches d'urbanisation successives et sans aménagements urbains cohérents. Ces réflexions sont l'occasion pour la municipalité de créer les bonnes conditions du développement urbain.

2.2 En terme d'habitat et logements

La question de l'habitat et des logements à PUJOLS-SUR-CIRON consiste à :

- permettre la création de logements en fonction à la fois de formes urbaines rencontrées, et répondant à une diversification de l'offre (locatif/accession, maison de « bourg », maison individuelle,...) ;
- faciliter la réhabilitation du bâti ancien existant grâce à un règlement adapté ;
- enfin, la détermination du besoin en terme de logements peut se définir de la manière suivante.

Trois scénarios de développement ont été analysés avec la municipalité :

Données de cadrage :		
<ul style="list-style-type: none"> - Population en 1999 : 721 habitants - Population en 2005 (recensement INSEE) : 715 habitants - Evaluation de la population communale en 2006 : 730 habitants - Potentiel de logements en réhabilitation : - Nombre moyen de personnes par ménage : 2,7 (RGP 1999) 		
SCENARIO 1 : progression sur le rythme des 11 dernières années	SCENARIO 2 : le rythme des 5 dernières années	SCENARIO 3 : un rythme de développement plus soutenu, accompagnant le développement du bourg
<ul style="list-style-type: none"> • Objectif : + 0,9 % de croissance annuelle sur les 10 prochaines années (2005-2015) <p>Population en 2014 avec une telle croissance : 788 habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population nouvelle à accueillir : 70 environ • Logements nouveaux nécessaires : 25 • Réhabilitations estimées sur la période 2003-2014 : 5 • Logements nouveaux à construire d'ici à 10 ans : 20 <p><i>Soit environ 2 nouvelles constructions par an</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif : + 1,2 % de croissance annuelle sur les 10 prochaines années (2005-2015) <p>Population en 2014 avec une telle croissance : 815 habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population nouvelle à accueillir : 100 environ • Logements nouveaux nécessaires : 35 • Réhabilitations estimées sur la période 2003-2014: 5 • Logements nouveaux à construire d'ici à 10 ans : 30 <p><i>Soit environ 3 nouvelles constructions par an</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif : + 1,8 % de croissance annuelle sur les 10 prochaines années(2005-2015) <p>Population en 2014 avec une telle croissance : 930 habitants</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population nouvelle à accueillir : 200 environ • Logements nouveaux nécessaires : 74 environ • Réhabilitations estimées sur la période 2003-2014: 5 • Logements nouveaux à construire d'ici à 10 ans: 70 <p><i>Soit environ 7 nouvelles constructions par an</i></p>

Le scénario 3 a été retenu, compte-tenu des objectifs et des orientations que la commune souhaite se donner, notamment par le développement du bourg.

<p>Estimation du développement démographique à 10 ans : choix d'un scénario ambitieux</p>	<p>→ Objectif démographique pour 2015 : + 200 habitants environ, soit 930 habitants environ en 2016</p> <p>→ soit une croissance démographique annuelle de 1,8 %.</p> <p style="text-align: center;">→ Soit 74 logements nécessaires environ</p>
<p>Estimation du besoin d'espaces nouveaux à vocation urbaine en tissu mixte</p>	<p>Formes urbaines rencontrées sur le territoire communal : maison individuelle, maison de « ville » ou de « bourg ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions récentes du bâti sont essentiellement des constructions individuelles de type pavillonnaires, générant un tissu urbain plutôt « lâche ». <p>→ terrains de 1 800 m² en moyenne repérés sur la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte d'une certaine densité bâtie au sein du bourg et des villages, pôles importants d'habitat <p>→ environ 600 m² .</p> <p style="text-align: center;">→ Soit 1200 m² environ consommés par logement</p>
<p>L'enveloppe de surfaces à vocation urbaine « mixte » à dégager est alors estimée à environ :</p> <ul style="list-style-type: none"> - potentiel de 74 logements nouveaux à créer, consommant environ en moyenne 1200 m² par logement, soit 8,8 hectares - prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » estimée à un coefficient de 1,2 , intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins, ce sont environ 11 hectares qui sont à dégager dans le PLU. 	

2.3 En terme de développement économique

Les besoins répertoriés en terme économique relèvent de la pérennisation des activités existantes avant de relever du développement d'une zone économique d'envergure. Ainsi, il s'agit de pérenniser et diversifier les commerces et activités artisanales ou de services présents, garant de la pérennisation du pôle de vie créé sur la commune. Mais l'économie du territoire communal inclue également les secteurs viticoles (reconnus au sein du diagnostic).

Enfin, l'activité touristique et de loisirs déjà présente sur la commune mérite d'être distincte, spécifiquement insérée au sein de milieux naturels comme la vallée du Ciron, ou en milieu viticole. Cette activité nécessitera un règlement adéquat, préservant son milieu d'insertion.

2.4 En terme de développement des équipements

En terme d'équipements culturels, sportifs, etc..., le besoin s'exprime dans la nécessité d'une articulation dans le tissu urbain, lorsque cela est réalisable, comme l'exprime le premier point sur l'organisation du « développement urbain ».

En outre, la prise en compte de la capacité des réseaux en fonction de l'évolution de l'habitat doit également aller dans le sens d'un développement urbain cohérent. Ainsi, la mise en œuvre des programmes de renforcement, notamment de la défense incendie, de la création de l'assainissement collectif doivent participer à la réflexion sur le développement urbain escompté.

Par ailleurs, la commune adhère depuis quelques années à la communauté de communes, à laquelle elle participe activement. Les réflexions de programmation d'équipements intercommunaux en sont pour la plupart à l'état d'ébauche, mais la commune souhaite renforcer le potentiel de réserve foncière à destination de l'intercommunalité, et servant également au développement de PUJOLS. Une réflexion sur les compétences intercommunales, et les mises en œuvres possibles de cette réserve foncière doit alors s'engager.

Enfin, la nécessité d'adapter les équipements existants de la commune, comme les équipements scolaires, est indéniable. La municipalité, au-delà des locaux existants, prévoit une extension possible de l'école, réflexion établie dès le début des études. La création d'une ou deux classes supplémentaires a été prise en compte.

2.5 En terme de qualification des milieux naturels et des espaces ruraux

La qualification des milieux naturels et des paysages ruraux conduit à réfléchir à la protection des richesses naturelles et paysagères au moyen d'un zonage approprié, au regard de l'évolution des boisements, mais aussi de l'activité viticole actuelle. Ainsi, il s'agit de repérer :

- De reconnaître les secteurs forestiers et liés au patrimoine naturel ;
- Des zones spécifiquement vouées à l'activité agricole.

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les nouvelles perspectives de développement prenant en compte l'état des lieux du territoire, les besoins et la politique communale, permettent de décliner les choix retenus pour le PADD, qui vont dans le sens d'un «développement durable».

Trois axes majeurs pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont ainsi été définis. Ce sont des orientations générales qui fixent la politique communale en matière d'aménagement de son territoire et qui se traduisent au sein du règlement « graphique » (plan de zonage) et « écrit » (règlement d'urbanisme).

3.1 Qualité du cadre de vie

La prise en compte des éléments caractérisant et valorisant le territoire commune est un enjeu majeur au sein du projet. De ce fait, pour valoriser le cadre de vie, la commune a choisi d'axer le projet selon 4 objectifs :

- Valoriser les espaces naturels, patrimoniaux et paysagers : les boisements liés aux cours d'eau et l'environnement du Ciron, bordant le territoire à l'Est ;
- Prendre en compte des secteurs de risques (carrières et zone submersible), souvent en lien avec les espaces naturels fréquentés pour les loisirs (vallées du Ciron et de l'Arec), ou en marge de zones habitées ;
- Définir un cadre de vie de qualité notamment dans les opérations nouvelles et les aménagements ou réaménagements du centre bourg, en mettant en œuvre des orientations qualitatives d'aménagement (respect des murets et arbres d'intérêt existants, prolonger le cheminement piéton du sud du bourg) ;
- Adapter et créer des équipements publics en fonction du besoin en équipements dans le cadre d'un développement démographique de la commune sur les dix prochaines années, comme par exemple l'intégration de l'arrivée imminente de l'assainissement collectif au bourg.

3.2 Extension maîtrisée du centre-bourg et des quartiers

La municipalité a choisi d'axer le projet sur une urbanisation choisie en priorité sur le centre-bourg, fort peu développé jusqu'alors. Elle souhaite prolonger son action, suite à la mise en œuvre d'une zone d'aménagement différé, par la densification de deux secteurs permettant de créer un équilibre du développement urbain sur la commune.

Par ailleurs, les quartiers ont conservé, par une réhabilitation fréquente du bâti ancien, souvent d'origine agricole, un caractère à maintenir. Chaque quartier doit donc garder ses « limites » et son aspect architectural, sachant que les pavillons se sont eux-même développés sur des quartiers contemporains la plupart du temps (le *Pingua*, les *Arroucats*, la route de *Landiras*) sur les écarts des quartiers anciens.

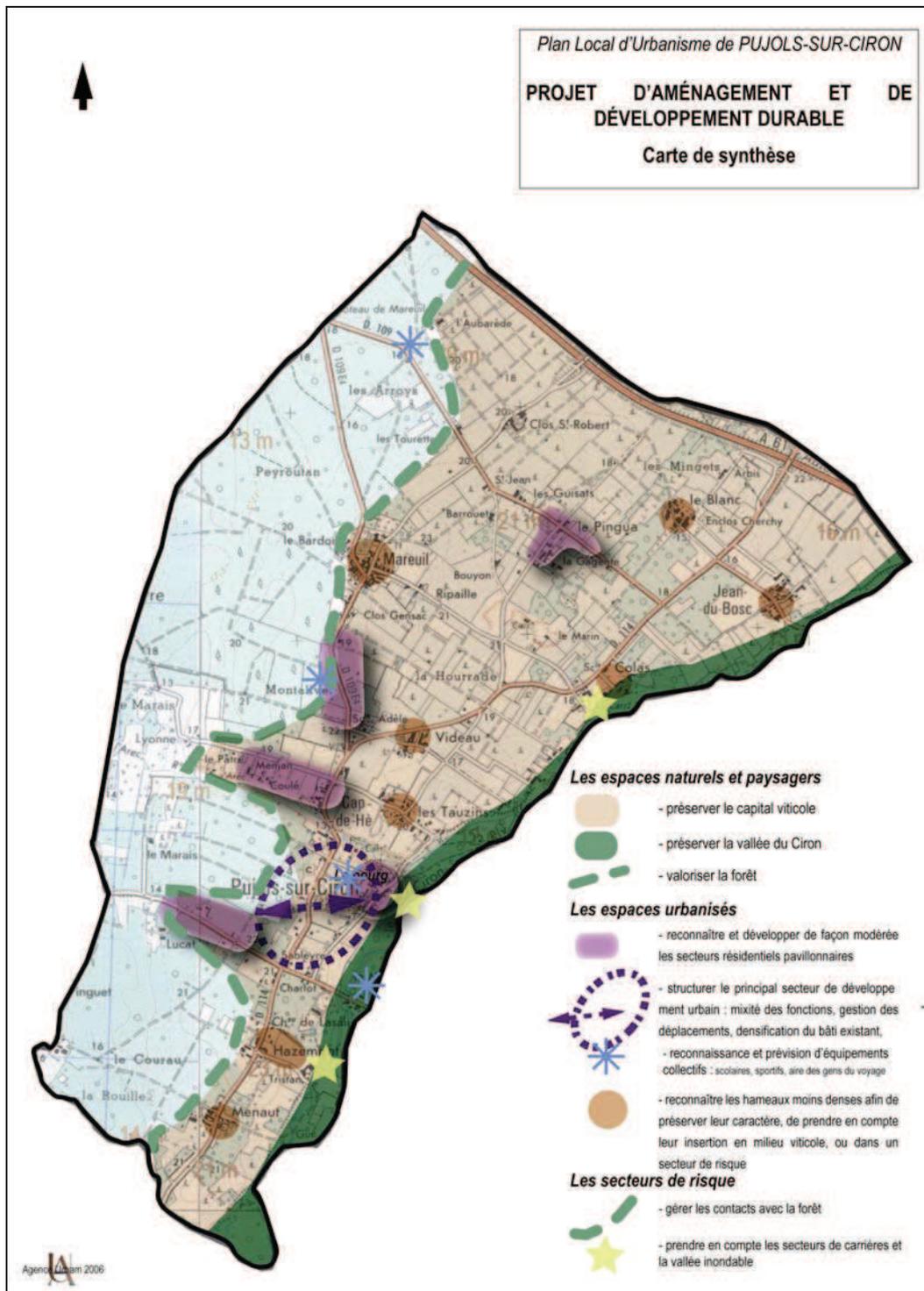
Ainsi, l'extension souhaitée de l'urbanisation, en fonction des objectifs définis à 10 ans, est localisée sur des secteurs répondant aux critères précis : respect des formes bâties existantes, et de la proximité des équipements, enjeu de densification du bourg et de ses extensions immédiates, économie et gestion de la ressource (réseaux et rentabilité du futur assainissement collectif, gestion des surfaces libérées à l'urbanisation).

3.3 Développer la mixité des usages et les fonctions du territoire

La commune de PUJOLS-SUR-CIRON peut devenir une commune « dortoir », offrant un cadre de vie agréable à proximité des grands axes de circulation. La municipalité a cependant peu à peu su s'adapter à la demande en équipements collectifs des habitants, et accueillir des activités, pour

encourager au développement d'un véritable « pôle de vie » local et échapper à cette image de commune « rurale ». Cet accueil comprend l'aire de passage pour les caravanes, créée récemment au nord de la commune.

L'objectif est alors de pérenniser l'existant, tout en permettant le développement de services au sein du centre-bourg notamment, d'activités touristiques liées à la viticulture et à la vallée du Ciron, et la constitution de réserves foncières pour l'aménagement d'espaces publics, d'équipements de sports et de loisirs de plein – air.



4. EXPOSE DES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.1 Carte synthétique de présentation du zonage

Le zonage du Plan Local d'urbanisme de PUJOLS-SUR-CIRON, conformément à la réglementation, et aux objectifs de mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable, se décompose en :

- Zones Urbaines, aux différentes vocations, qu'elles soient « mixtes » : habitat – activités – équipements ou réservées spécifiquement à une activité ou à un équipement : «UA», « UB», «UE » ;
- Zones à urbaniser, aux vocations mixtes mais d'urbanisation future, à moyen ou long terme ;
- Zones naturelles : à vocation naturelle, agricole, intégrant des secteurs spécifiques comme le classement de la carrière en exploitation ;
- Zones agricoles, liées à l'exploitation des terres, que les sièges d'exploitation soient localisés sur le territoire communal ou à l'extérieur.

→ voir carte suivante.

Carte de justification

4.2 Zone UA

Caractéristiques de la zone UA : Il s'agit d'une zone urbaine qui s'étend sur les centres anciens du bourg et des villages, elle concerne les secteurs de : *Le bourg, Cap de Hé, Videau, Jean Dubosc, Le Blanc, Mareuil, Menaut.*

La forme urbaine dominante est maison de ville ou de bourg, aux constructions à 2 niveaux (R+1 / R+2). On y rencontre également un bâti d'exploitation agricole, parfois encore en activité. Le bâti y est dense, implanté en continu et à l'alignement le long des voies. Les façades principales donnent le plus souvent sur la voie principale.

C'est une zone « mixte » d'habitat, d'activités, de services et d'équipements, spécifiquement au centre-bourg : mairie, école, salle des fêtes, poste, bibliothèque, église.

Le bourg (et *Cap de hé, Videau, Les Tauzins*) disposera d'un réseau d'assainissement collectif dans les prochains mois, les travaux devant débuter dès l'approbation du schéma d'assainissement en cours de révision. Les hameaux de *Mareuil, Menaut* seront concernés par l'assainissement collectif à plus long terme.

Objectifs de classement : Il s'agit de maintenir et favoriser la forme dense du bâti, le plus souvent par comblement de quelques « dents creuses » restantes, mais en respectant l'identité des « cœurs » de hameaux. Ils ont en effet la caractéristique de ne pas connaître d'extensions contemporaines des constructions, restants dans une enveloppe « originelle ».

Il s'agit également de favoriser la mixité des fonctions de ces secteurs, mixité qui existe déjà, surtout au bourg. il s'agit enfin de prévenir une éventuelle problématique de la réhabilitation du bâti ancien au regard de sa configuration (parcelles étroites, peu de possibilités d'extensions des constructions).

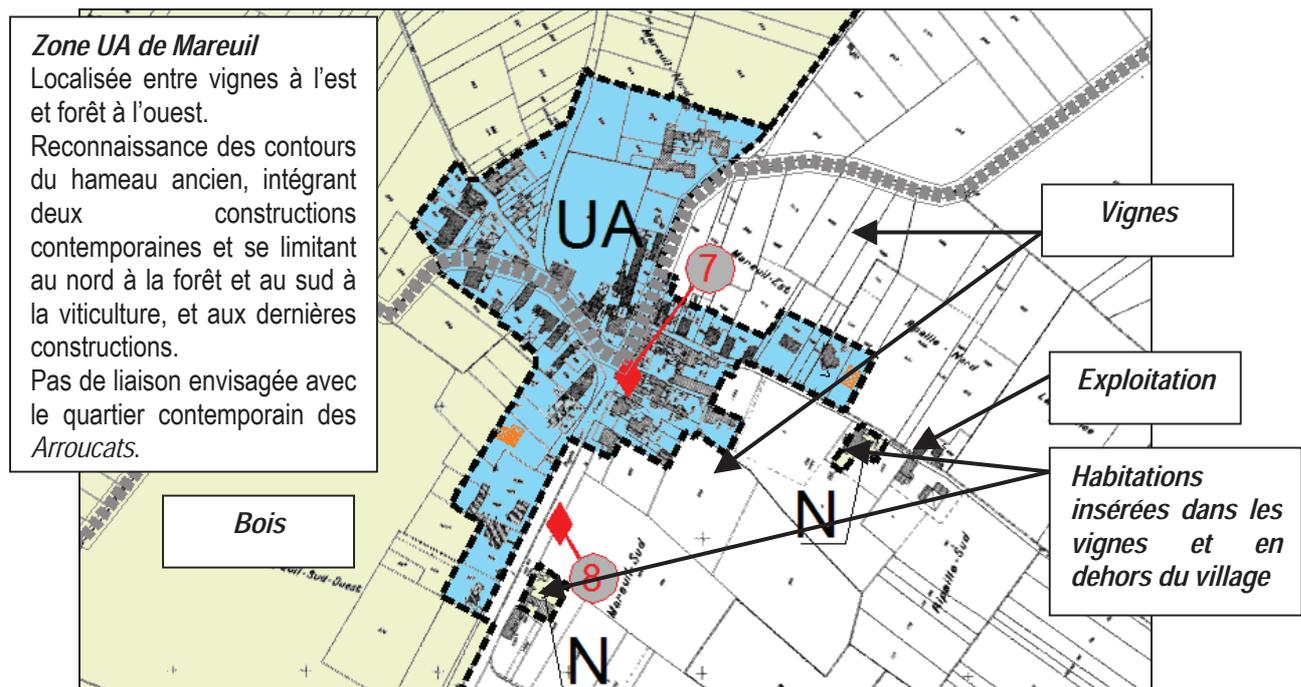
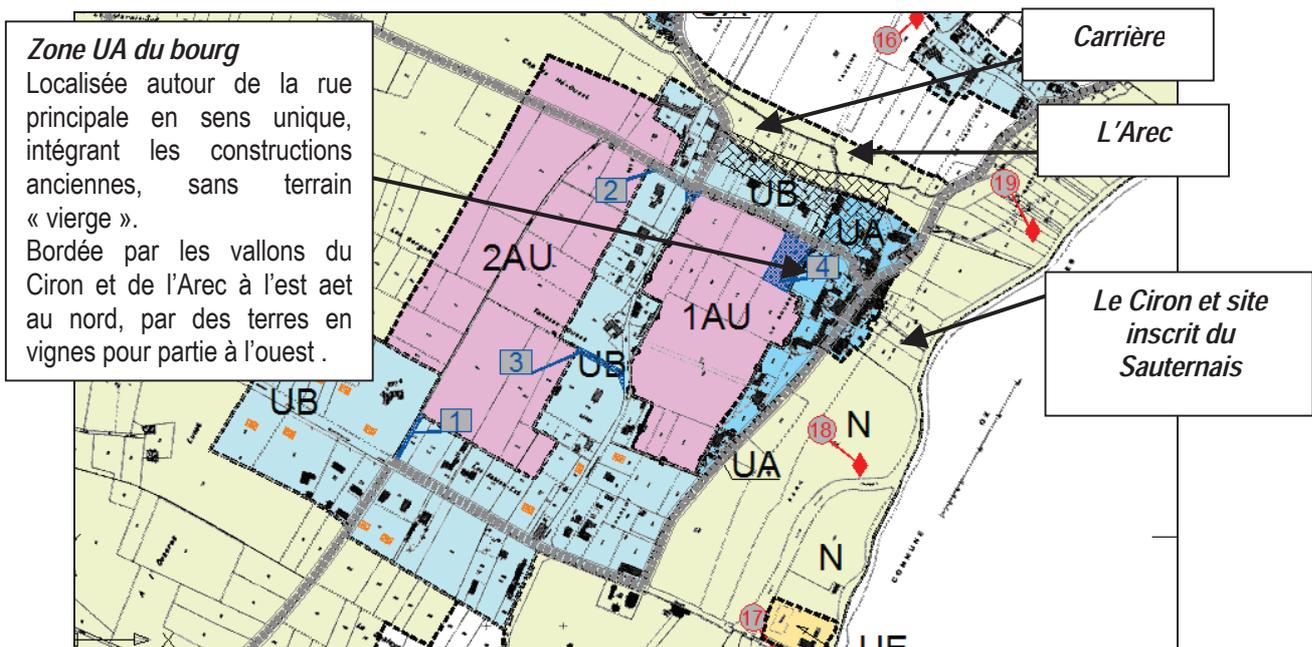
La reconnaissance de carrières souterraines par un aplatissement sur cette zone permet de n'autoriser, par mesure de précaution, aucune nouvelle construction. Cet aplatissement reproduit le repérage effectué par le bureau des carrières du Conseil Général, en pièce complémentaire de ce dossier.

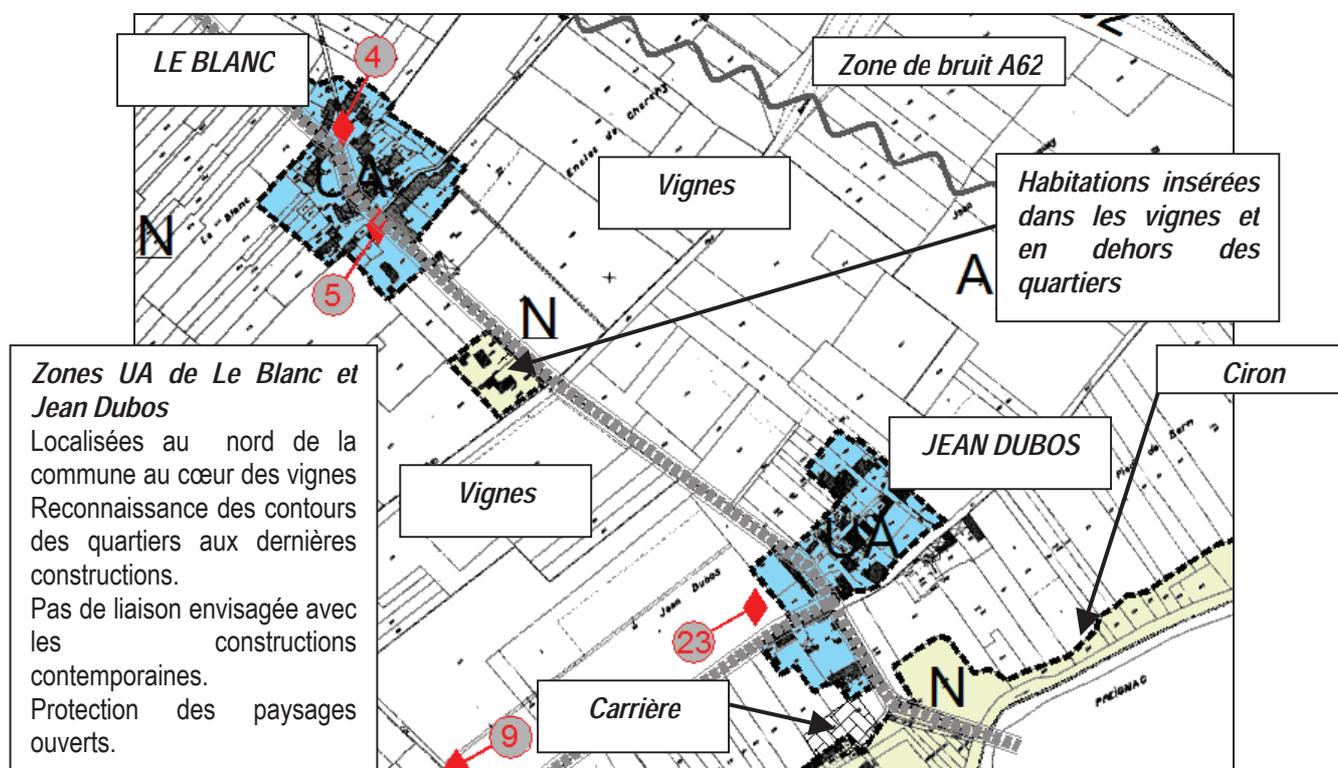
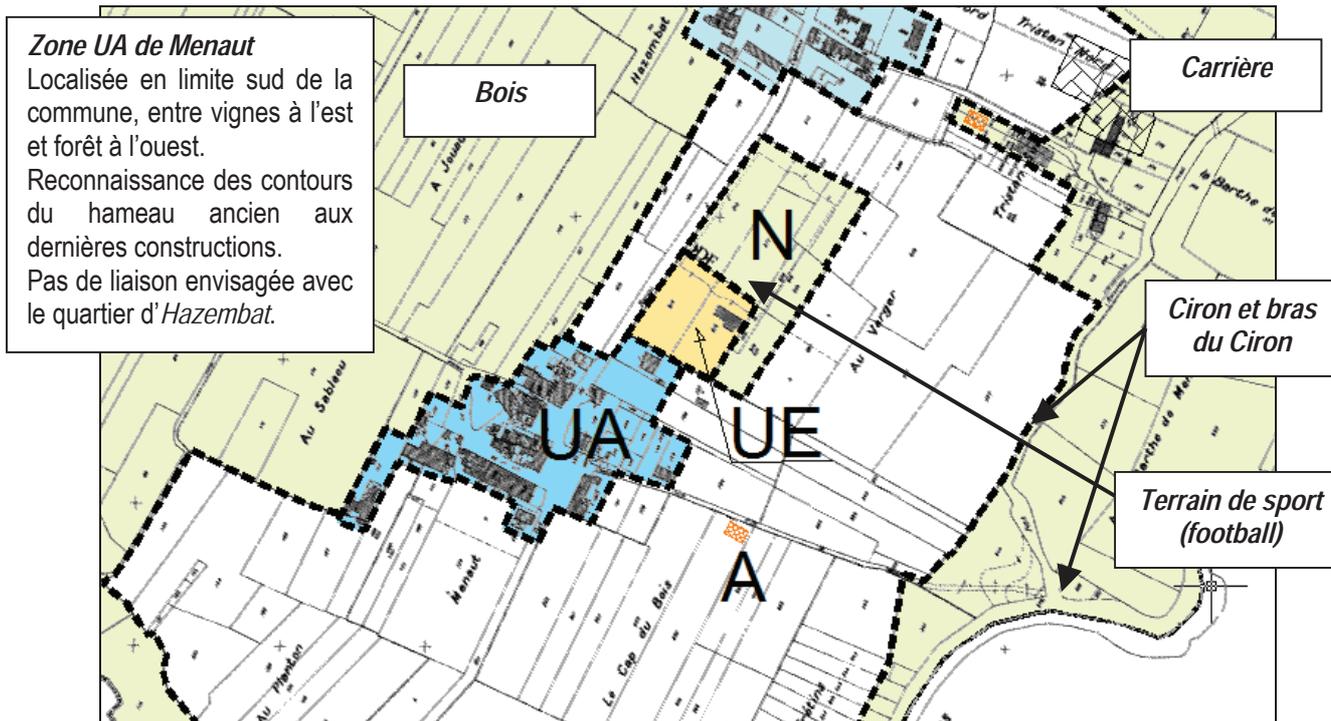
Synthèse des règles qui sont appliquées en zone UA. Le règlement intègre :

- La possibilité pour des activités non nuisantes pour l'habitat de s'installer, tout en pérennisant les activités existantes (extensions mesurées). Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions liées à l'activités agricole et viticole (chais) sont interdites ;
- L'obligation de construire à l'alignement, ou la signification d'un alignement « bâti » de type muret, conservant le caractère dense des constructions ;
- La gestion des hauteurs du bâti, en fonction de l'existant ;
- Permettre la réhabilitation, par une emprise au sol non réglementée étant donné la densité importante déjà existante et la surface restreinte des parcelles ; et par la non réglementation de la surface habitable autorisée (pas de coefficient d'occupation du sol appliqué à cette zone) ;
- L'entretien et la restauration des éléments nombreux du paysage repérés au plan de zonage.

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE UA	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	Vocation de la zone, fonctions urbaines	Forme urbaine préconisée	Typologie de bâti préconisée (article 11)	Par rapport aux limites séparatives	Par rapport à la voie	Emprise au sol	Hauteur (par rapport à l'égout du toit)	Surface Habitable (COS)	Type d'assainissement
	Mixte (habitat, commerce, artisanat)	Dense	Maisons de « bourg »	Continu Semi continu	Alignement	Non réglementée	7 mètres	/	Collectif
Surface de la zone UA (ha)						16,7 ha			
Surface résiduelle de la zone UA (ha)						1,6 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						2,2 %			





4.3 Zone UB

Caractéristiques de la zone UB : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux extensions principalement pavillonnaires du bourg, et de quartiers « contemporains » peu à peu aménagés sur les écarts des villages et des espaces viticoles. c'est la zone urbaine la plus vaste définie au plan. Elle concerne les secteurs de : *Le bourg, route de Landiras, Lione, Les Arroucats, Le Pingua*.

De vocation majoritairement résidentielle, la forme urbaine dominante est la maison individuelle, en « construction libre ». Les constructions ont majoritairement un niveau, voire deux niveaux (R+1 / R+2). On y rencontre également quelques bâtis anciens, d'origine agricole, et ayant été « rattrapés » par les extensions du bourg.

Le bâti y est moyennement dense, implanté en semi-continu et discontinu, en retrait des emprises. Les façades principales sont le plus souvent orientées vers la voie principale. Quelques constructions se sont faites récemment « en double rang », notamment aux *Arroucats*.

C'est une zone « mixte » d'habitat, d'activités, de services et d'équipements.

Cette zone disposera d'un réseau d'assainissement collectif pour partie : le bourg, Les Tauzins, Cap de Hé.

Objectifs de classement : Il s'agit de maintenir la forme moyennement dense du tissu bâti, en intégrant à la zone constructible, quelques surfaces disponibles restantes, non bâties, terrains en prés et qui ne sont plus voués à l'activité agricole ou viticole, ou à la marge.

Leur intégration respecte l'identité des « quartiers » peu à peu créés : les limites de zones s'arrêtent aux dernières constructions, sans prolonger l'étalement urbain du bourg déjà généré. Il s'agit cependant de favoriser la mixité des fonctions qui y existe déjà sur ces pôles de vie importants de la commune (quelques artisans ou services présents).

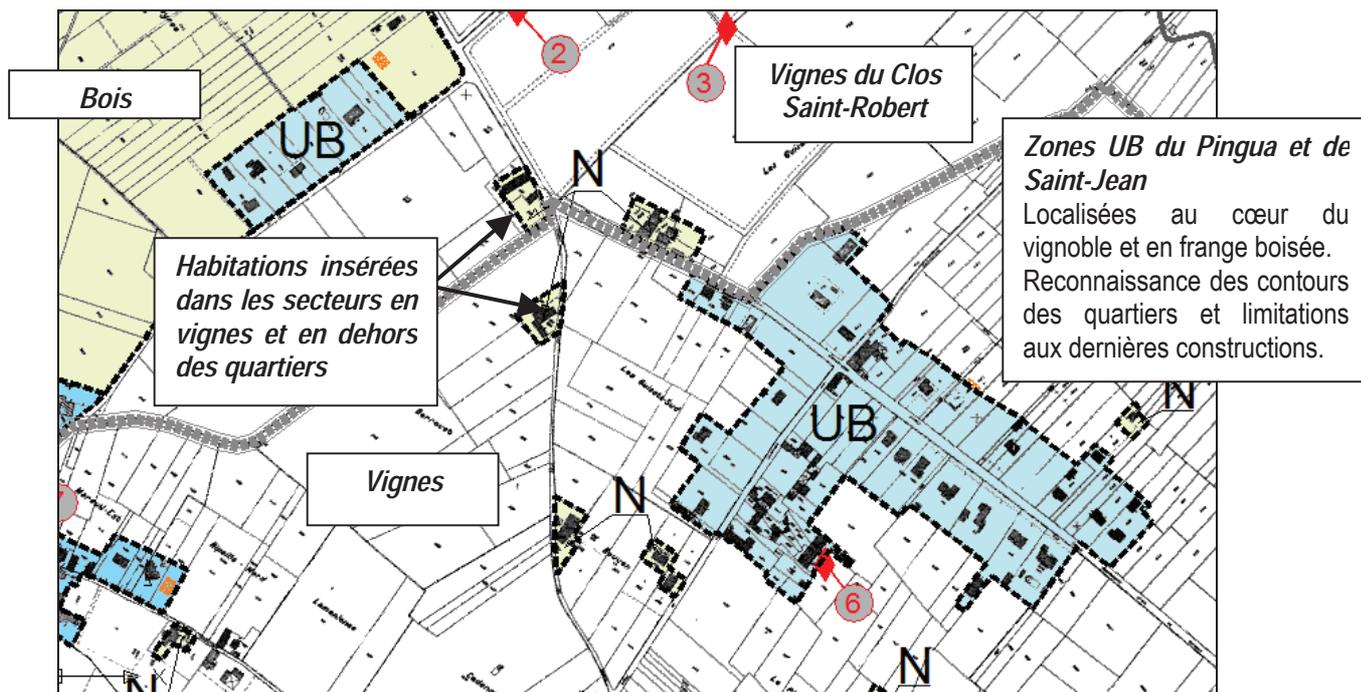
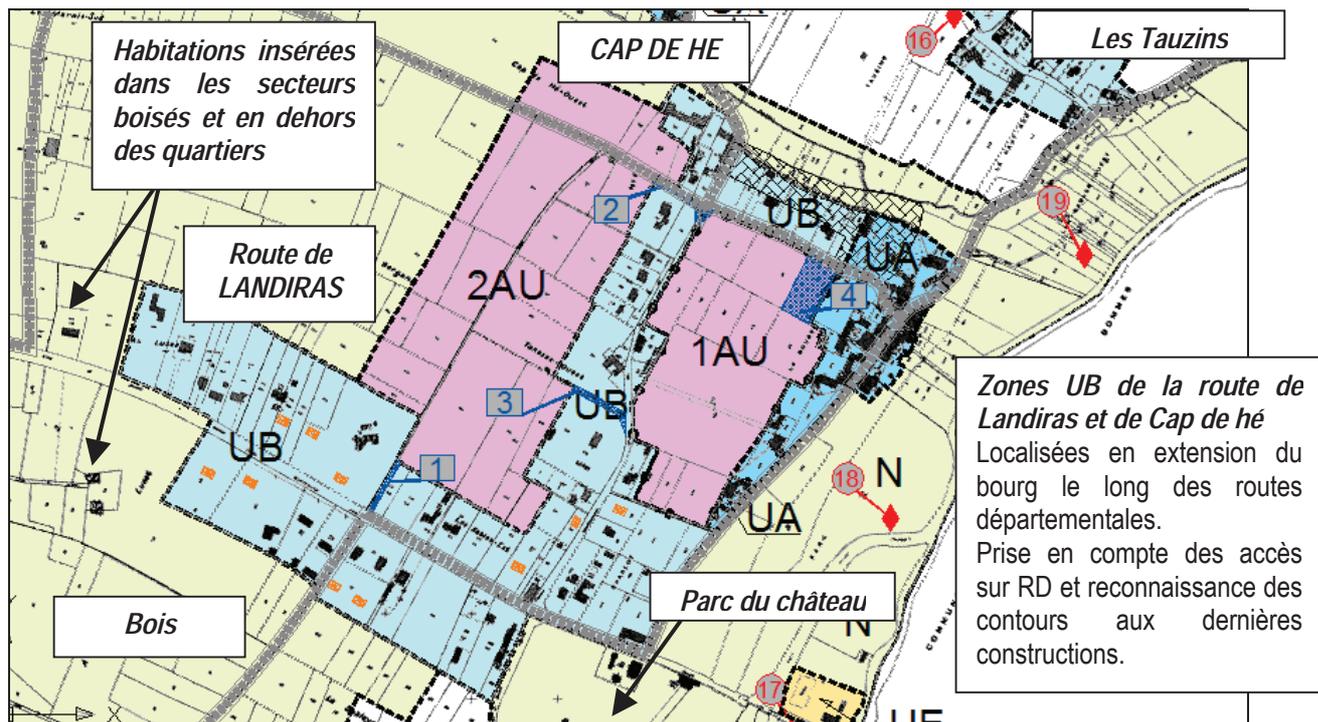
La reconnaissance de carrières souterraines par un aplatissement sur cette zone permet de n'autoriser, par mesure de précaution, aucune nouvelle construction. Cet aplatissement reproduit le repérage effectué par le bureau des carrières du Conseil Général, en pièce complémentaire de ce dossier.

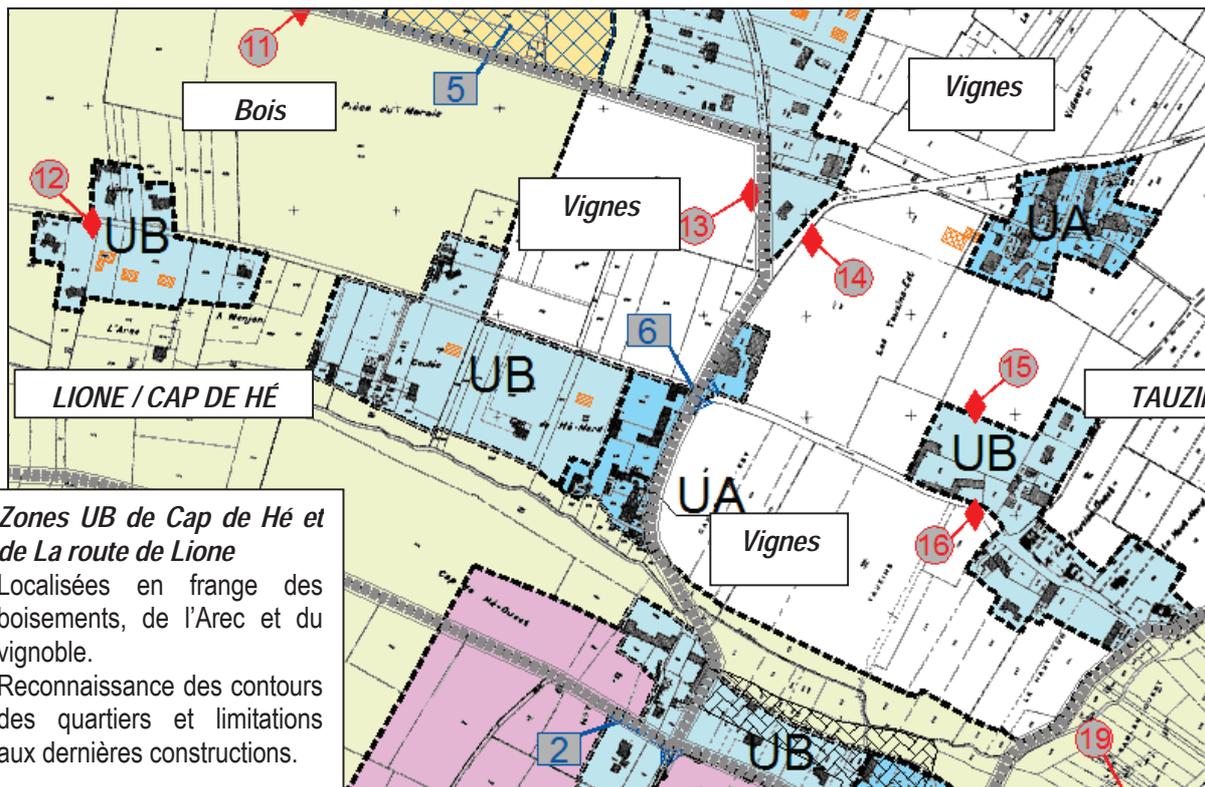
Synthèse des règles qui sont appliquées en zone UB. Le règlement intègre :

- La possibilité pour des activités non nuisantes pour l'habitat de s'installer, tout en pérennisant les activités existantes (extensions mesurées). Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions liées à l'activités agricole et viticole (chais) sont interdites, les extensions des bâtiments agricoles sont cependant permises ;
- L'implantation des constructions en retrait de l'alignement de la voie, et en semi-continu ou discontinu, en conservant le caractère moyennement dense du tissu existant ;
- La gestion des hauteurs du bâti, en fonction de l'existant, et des annexes, en relation avec une construction existante obligatoirement ;
- L'entretien et la restauration des éléments nombreux du paysage repérés au plan de zonage.

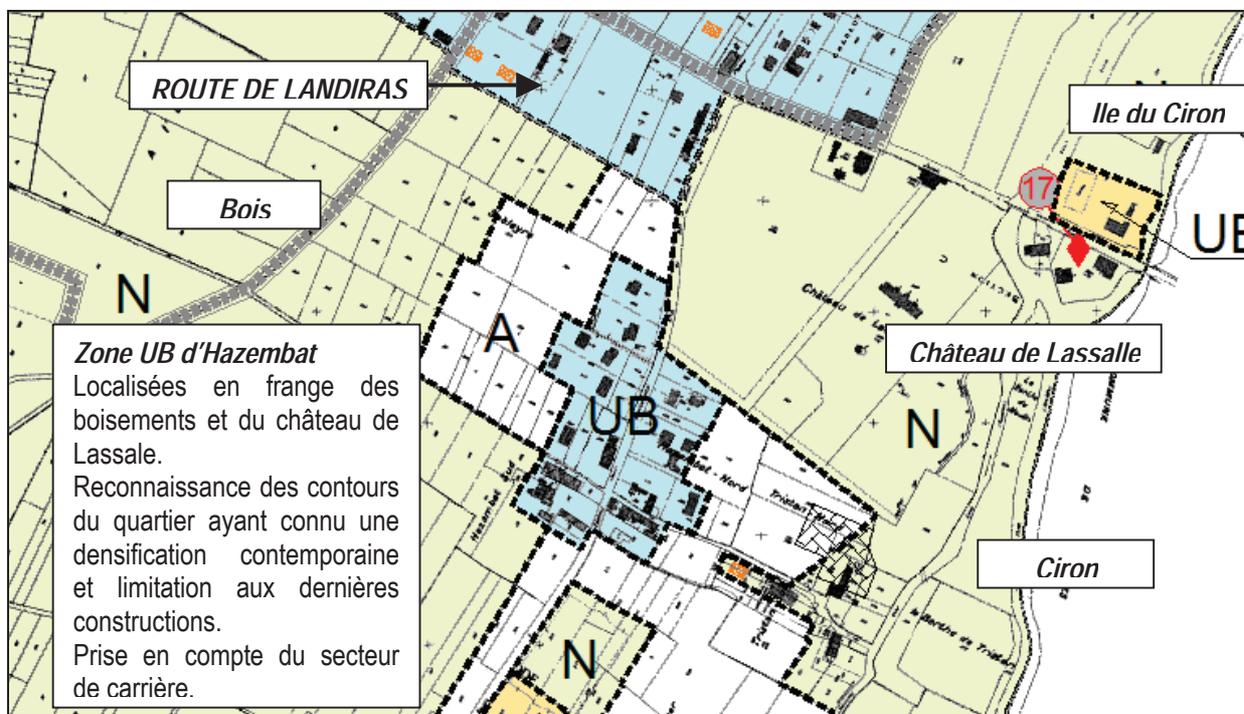
Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE UB	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	<i>Vocation de la zone, fonctions urbaines</i>	<i>Forme urbaine préconisée</i>	<i>Typologie de bâti préconisée (article 11)</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Par rapport à la voie</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale</i>	<i>Surface Habitable (COS)</i>	<i>Type d'assainissement</i>
	Mixte (habitat, commerce, artisanat)	Moyennement dense	Tissu pavillonnaire	Semi continu / Discontinu	Retrait	Non réglementée	7 mètres annexes : 3,50m	0,30	Collectif à terme pour certains secteurs
Surface de la zone UB (ha)						46,0 ha			
Surface résiduelle de la zone UB (ha)						6,9 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						6,1 %			

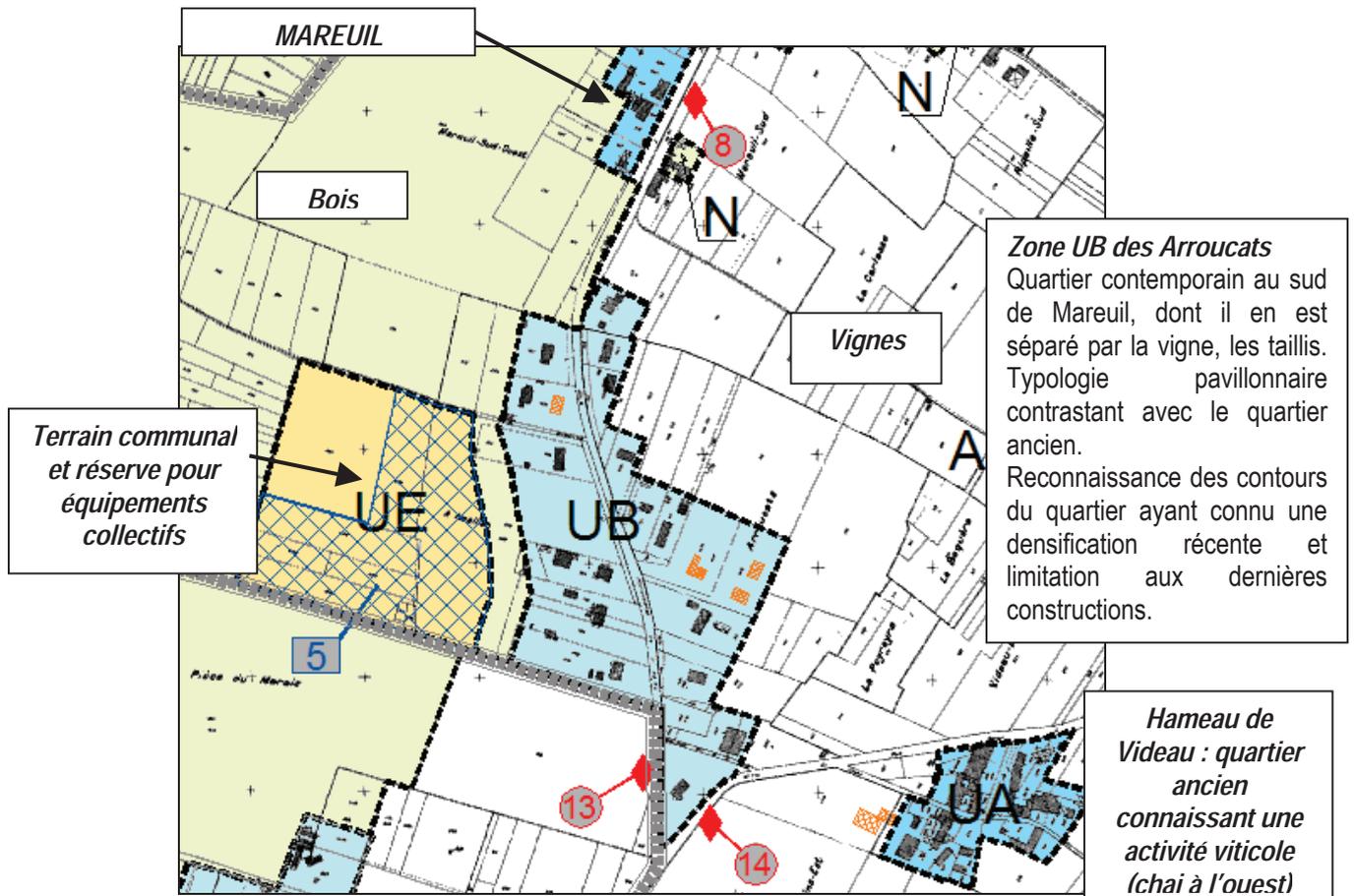




Zones UB de Cap de Hé et de La route de Lione
 Localisées en frange des boisements, de l'Arec et du vignoble.
 Reconnaissance des contours des quartiers et limitations aux dernières constructions.



Zone UB d'Hazembat
 Localisées en frange des boisements et du château de Lassalle.
 Reconnaissance des contours du quartier ayant connu une densification contemporaine et limitation aux dernières constructions.
 Prise en compte du secteur de carrière.



4.4 Zone UE

Caractéristiques de la zone UE : Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux équipements de sport et de loisirs, d'intérêt collectif. Elle concerne les secteurs de : *Hazembat (terrain de football), Ile du Ciron, Arroucats.*

De vocation majoritairement d'équipements collectifs, cette zone accueille principalement des terrains communaux, ou privés, que la municipalité souhaite acquérir. Ces zones accueillent des bâtiments existants, liés aux activités sportives (stade) et d'équipements collectifs (salle des fêtes du Ciron), maîtrisés par la municipalité.

Objectifs de classement : Il s'agit de pérenniser les bâtiments existants et de permettre l'implantation des futurs équipements qui sont et seront maîtrisés par la municipalité.

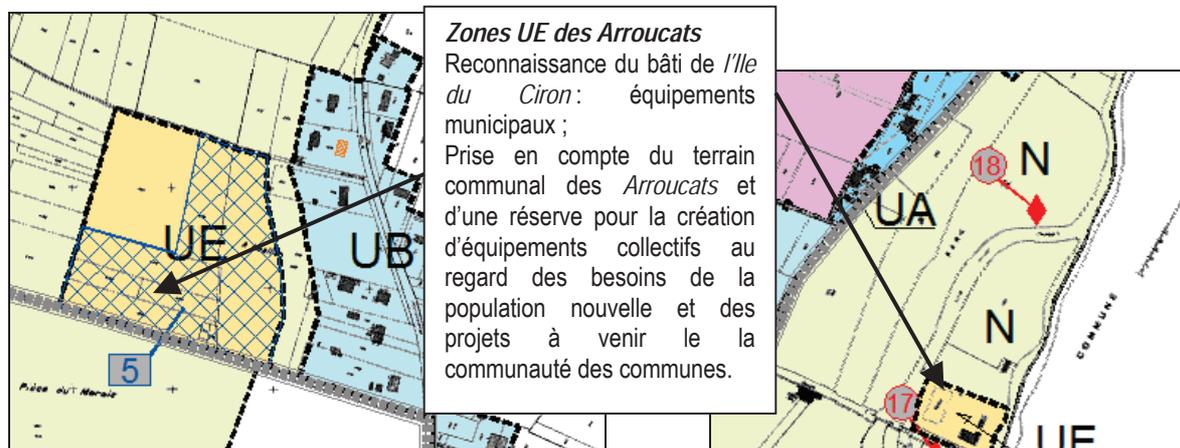
La délimitation de ces zones respecte les constructions déjà existantes à vocation d'équipements collectifs. La zone des *Arroucats* permet par ailleurs à la commune de prévoir une réserve foncière dans le cadre de projets intercommunaux, sachant que la communauté de communes, récente, en est au stade de la réflexion au sujet de leur programmation. A noter qu'1/3 de la zone des *Arroucats* est propriété de la collectivité et n'engage pas d'endettement actuellement. Par la suite, les acquisitions seront traitées par la biais de l'intercommunalité.

Synthèse des règles qui sont appliquées en zone UE. Le règlement intègre :

- La possibilité pour des bâtiments à vocation d'intérêt collectif de s'installer, tout en permettant l'extension des constructions existantes ;
- L'implantation en retrait des voies, en conservant le caractère très lâche du bâti existant ;
- L'intégration paysagère des constructions qui devront respecter l'environnement immédiat du site.

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE UE	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	<i>Vocation de la zone, fonctions urbaines</i>	<i>Forme urbaine préconisée</i>	<i>Typologie de bâti préconisée (article 11)</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Par rapport à la voie</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale</i>	<i>Surface Habitable (COS)</i>	<i>Type d'assainissement</i>
	Equipements collectifs	Très peu dense	/	Discontinu	Retrait	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	Autonome
Surface de la zone UE (ha)						4,9 ha			
Surface résiduelle de la zone UE (ha)						4,2 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						0,6 %			



4.5 Zone 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU : Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Elle concerne le secteur de densification du *bourg*.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement d'urbanisme.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement* ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone disposera d'un réseau d'assainissement collectif à moyen terme, en liaison avec le dispositif à mettre en œuvre sur le centre-bourg.

Objectifs de classement : Il s'agit de favoriser la densification du bourg qui dispose d'espaces disponibles et stratégiquement situés à proximité des équipements publics et collectifs. Cette vaste surface disponible, non bâtie, intègre à la zone constructible des terrains en prés et qui ne sont plus voués à l'activité agricole ou viticole, ou à la marge (deux parcelles en vignes).

Ce classement souhaite respecter l'identité du bourg ancien : il favorise la mixité des fonctions qui existe déjà, par la prise en compte de l'extension de l'école et la mise en œuvre d'un espace « central » commun (place, stationnement, aménagement paysager). Ce classement incite par ailleurs à une densification des « arrières » du bourg, ne donnant pas directement sur le monument que constitue l'église.

Synthèse des règles qui sont appliquées en zone 1AU. Le règlement intègre :

- La possibilité pour des activités non nuisantes pour l'habitat de s'installer. Les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les constructions liées à l'activités agricole et viticole (chais), les activités créant des nuisances pour le voisinage de l'habitat ne sont pas autorisées ;
- L'implantation des constructions en retrait de l'alignement et en semi-continu par rapport aux limites séparatives, en conservant le caractère assez dense du tissu existant et en appliquant un coefficient d'occupation du Sol de 0,4 ;
- La gestion des hauteurs du bâti, en fonction de l'existant, et des annexes, en relation avec une construction existante obligatoirement.

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE 1AU	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	Vocation de la zone, fonctions urbaines	Forme urbaine préconisée	Typologie de bâti préconisée (article 11)	Par rapport aux limites séparatives	Par rapport à la voie	Emprise au sol	Hauteur maximale	Surface Habitable (COS)	Type d'assainissement
	Mixte (habitat, commerce, services)	Assez dense	Tissu pavillonnaire, maisons de « bourg »	Semi continu / Discontinu	Retrait	Non réglementée	7 mètres <i>annexes : 3,50m</i>	0,40	Collectif
Surface de la zone 1AU (ha)						5,4 ha			
Surface résiduelle de la zone 1AU (ha)						5,4 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						0,7 %			

4.6 Zone 2 AU

Caractéristiques de la zone 2AU : Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel et pour partie boisés (taillis de châtaigniers), destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan.

Cette zone disposera d'un réseau d'assainissement collectif à long terme.

Objectifs de classement : Il s'agit de prévoir les extensions futures du centre-bourg, conformément à l'objectif de densification que s'est fixé la municipalité, en intégrant à la zone constructible, le secteur de *Tanesse ouest*, encore vierge d'urbanisation (terrains en prés et quelques parcelles boisées), de part et d'autres d'un chemin rural. Cette zone se localise cependant stratégiquement sur les arrières des dernières constructions du bourg, intégrant pour partie des fonds de vastes parcelles attenantes à ces constructions.

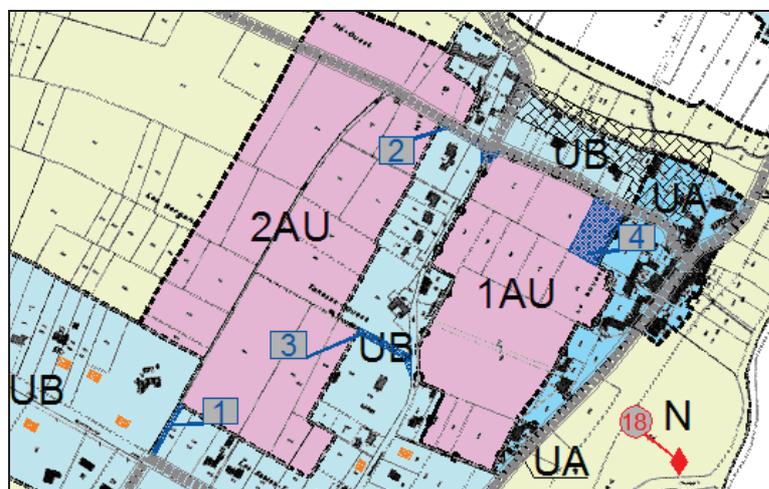
Ce secteur crée alors une nouvelle zone d'urbanisation en densification, permettant une extension raisonnée du centre-bourg et du secteur de la route de *Landiras*.

Synthèse des règles qui sont appliquées en zone 2AU. Le règlement intègre l'impossibilité de réaliser des projets sans modification du plan, hormis :

- La possibilité pour des équipements d'intérêt collectif (de type réseaux,...) de s'installer;
- Les affouillements et exhaussements de sols ;
- Les clôtures.

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE 2AU	Typologie			Modes d'implantation		Densité		Réseaux	
	<i>Vocation de la zone, fonctions urbaines</i>	<i>Forme urbaine préconisée</i>	<i>Typologie de bâti préconisée (article 11)</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Par rapport à la voie</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale</i>	<i>Surface Habitable (COS)</i>	<i>Type d'assainissement</i>
	Mixte (habitat, commerce, services)	/	/	/	/	/	/	/	/
Surface de la zone 2AU (ha)						10,0 ha			
Surface résiduelle de la zone 2AU (ha)						10,0 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						1,3 %			



Zones 1AU et 2AU

Accueil et organisation du développement urbain futur du centre bourg en terme d'habitat et d'activités non nuisantes.

Intégration de parcelles insérées dans le bâti existant, pour quelques unes en vignes (zone 1AU) ou en taillis de châtaigniers (ouest de la zone 2AU).

La zone 1AU fait l'objet d'un zone d'aménagement différé).

4.7 Zone A

Caractéristiques de la zone A : Cette zone comprend des terrains supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique. Ils ne sont que peu équipés en réseaux, au regard de leur destination.

Cette zone comprend un secteur de carrières (secteur *d'Hazemba*).

Objectifs de classement : Il s'agit de préserver les terres vouées à l'activité majoritairement viticole, centrés sur la zone d'appellation d'origine contrôlée localisée sur une large partie est de la commune. Cette zone n'a connu que peu d'évolution des constructions ces dernières années, hormis de type chai viticole, comme le nouveau chai du village de *Videau*. La qualité des terres, pour parties incluses dans le site inscrit du Sauternais (en marge est de la commune, vers le Ciron), a permis de protéger le vignoble d'un trop grand mitage. Il garde une unité que la zone agricole définie au plan reconnaît.

La reconnaissance de carrières souterraines par un aplat sur cette zone permet de n'autoriser, par mesure de précaution, aucune nouvelle construction. Cet aplat reproduit le repérage effectué par le bureau des carrières du Conseil Général, en pièce complémentaire de ce dossier.

Synthèse des règles qui sont appliquées en zone A. Le règlement intègre :

- La possibilité pour des constructions liées à l'activité agricole et viticole de s'étendre, se créer : production agricole, mais aussi installation de gîtes de type « à la ferme » au sein de bâtiments existants;
- L'implantation des constructions en retrait de l'alignement des emprise des voies de desserte, permettant notamment aux bâtiments d'exploitation de recevoir correctement les « entrée – sorties » des véhicules de l'exploitation. Le règlement prévoit par ailleurs de conserver le caractère très peu dense du tissu existant ;
- La prise en compte de l'axe de l'A62 comme axe à grande circulation : 100 mètres de retrait des constructions, zone de bruit.
- L'entretien et la restauration des éléments nombreux du paysage repérés au plan de zonage.

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE A	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	Vocation de la zone, fonctions urbaines	Forme urbaine préconisée	Typologie de bâti préconisée (article 11)	Par rapport aux limites séparatives	Par rapport à la voie	Emprise au sol	Hauteur maximale	Surface Habitabl e (COS)	Type d'assainissement
	Mixte (habitat, commerce, artisanat)	Peu dense	/	Retrait	Retrait	Non réglementée	9 m et 10m pour les bâtis d'activité agricole	/	Autonome
Surface de la zone A (ha)						313,0 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						41,6 %			

4.8 Zone N

Caractéristiques de la zone N : C'est une zone protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Cette zone englobe des terrains bâtis de manière isolée ou regroupés mais intégrés à un milieu à dominante naturelle ou boisée, ainsi que des équipements collectifs de sports ou de loisirs en milieu naturel.

Cette zone comprend des secteurs de carrières, repérés par des aplats au plan de zonage, ainsi que l'ancienne carrière et déchetterie du secteur de « Cadenne ». Cette zone comprend également un secteur de prescriptions particulières, « Nv », correspondant à une aire existante de stationnement de caravanes, au nord ouest de la commune.

Objectifs de classement : Il s'agit de préserver à la fois toute la partie naturelle boisée de la commune, correspondant à environ 1/3 du territoire, localisée globalement sur une large partie ouest ; mais également à la ripisylve de cours d'eau, Ciron et son affluent l'Arec, qui contribuent largement au paysage rural et boisé de l'est du territoire.

Cette zone comprend cependant des constructions « isolées », en général à vocation d'habitat, constituées de bâtis anciens réhabilités ou de maisons contemporaines autorisées dans un autre contexte réglementaire. Elles sont localisées en zone forestière, mais à la marge, et pour certaines en secteur viticole. Elles constituent donc des « pastilles » naturelles en zone agricole du plan, afin de leur permettre une évolution mesurée : extensions, annexes. Le stade a également été repéré en zone N.

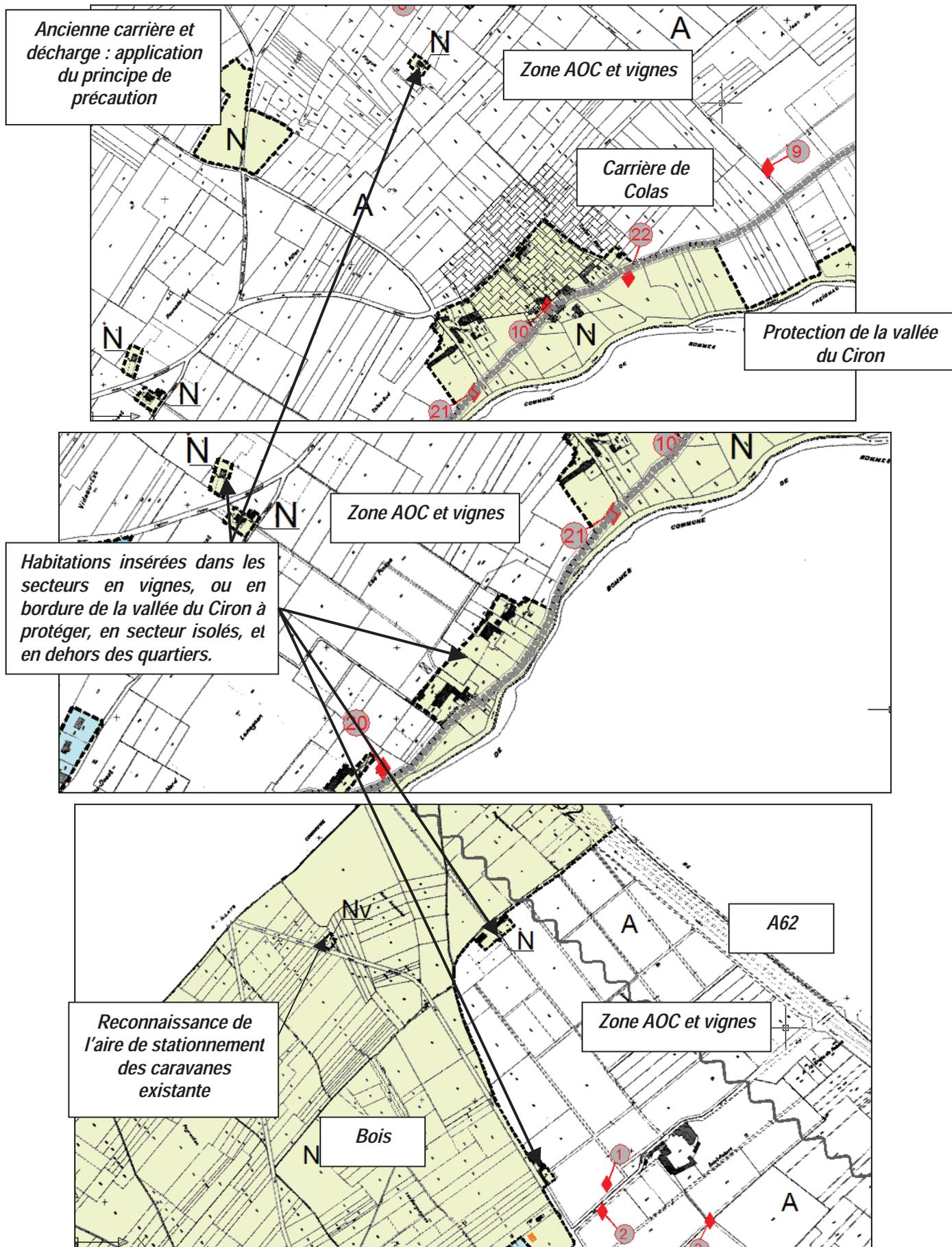
La reconnaissance de carrières souterraines par un aplat sur cette zone permet par ailleurs de n'autoriser, par mesure de précaution, aucune nouvelle construction. Cet aplat reproduit le repérage effectué par le bureau des carrières du Conseil Général, en pièce complémentaire de ce dossier.

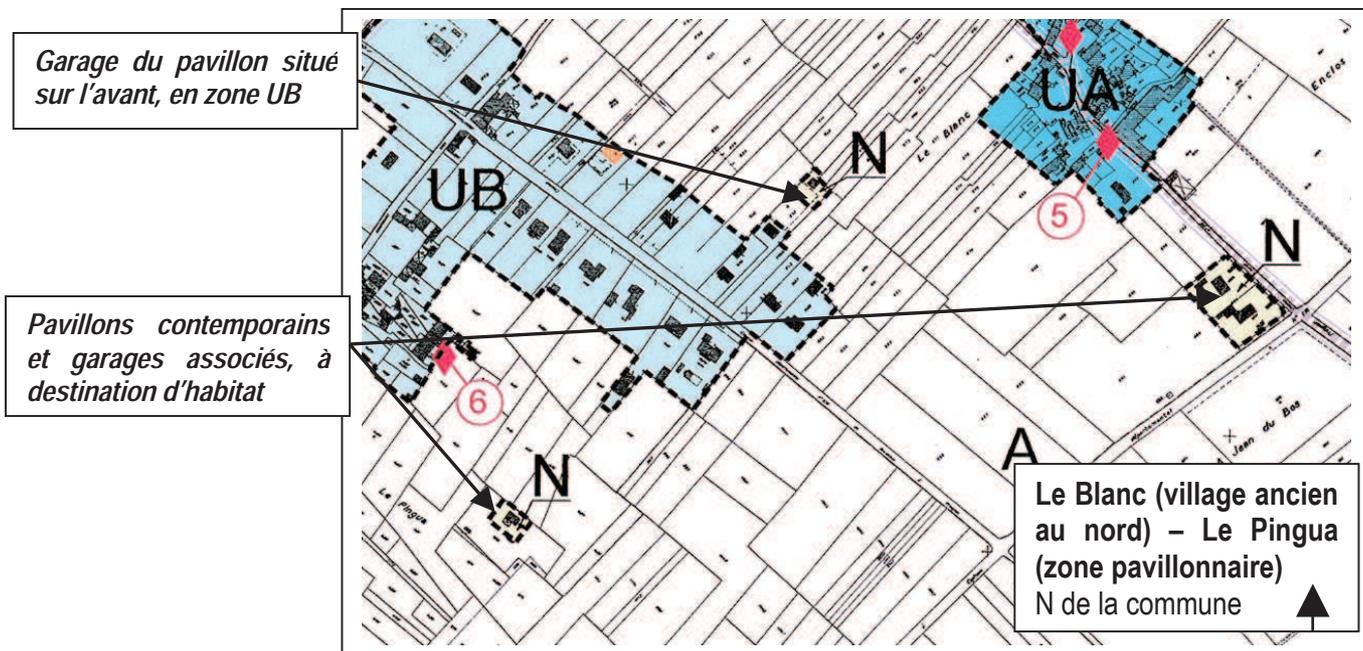
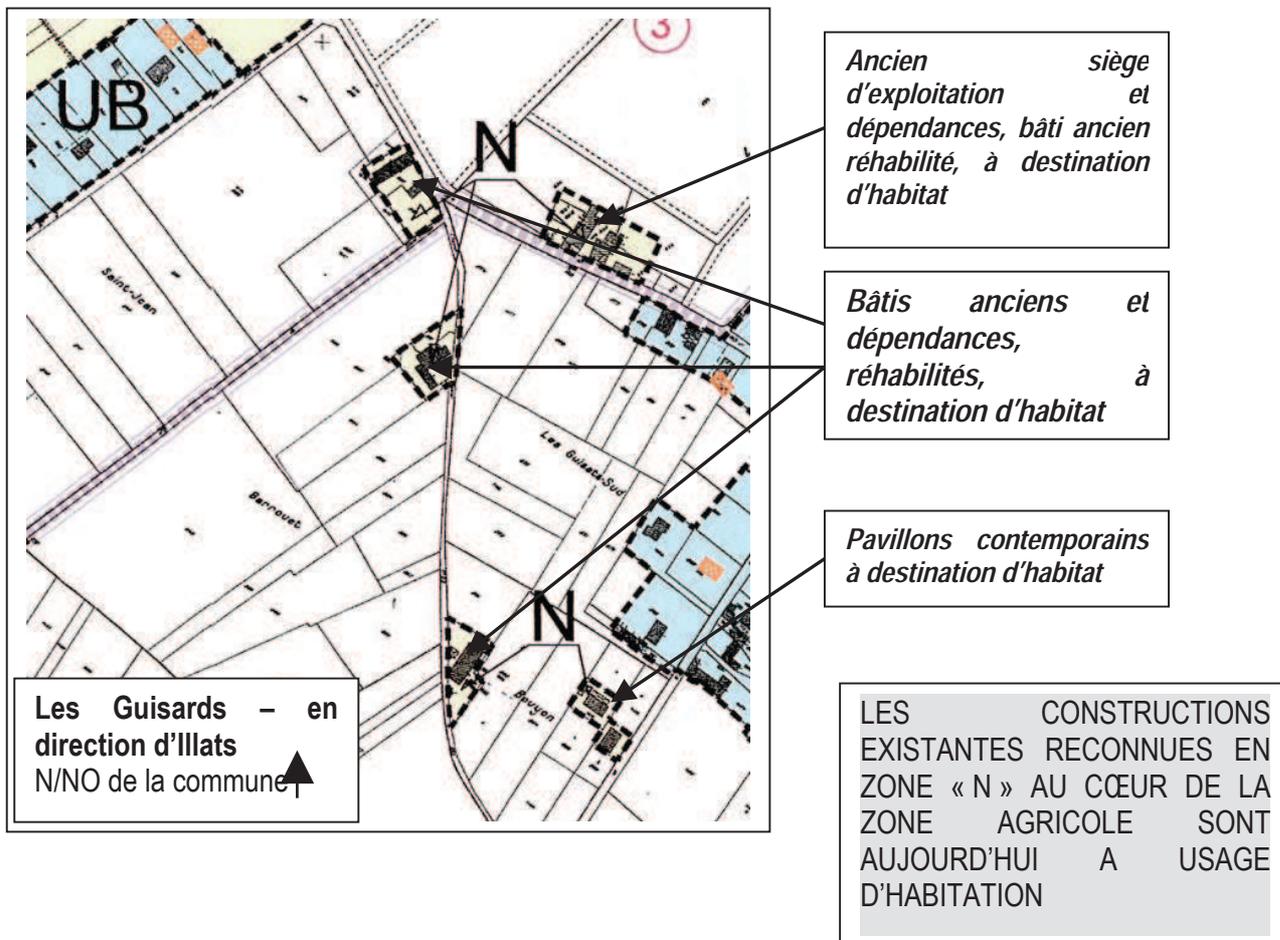
Synthèse des règles qui sont appliquées en zone N. Le règlement intègre :

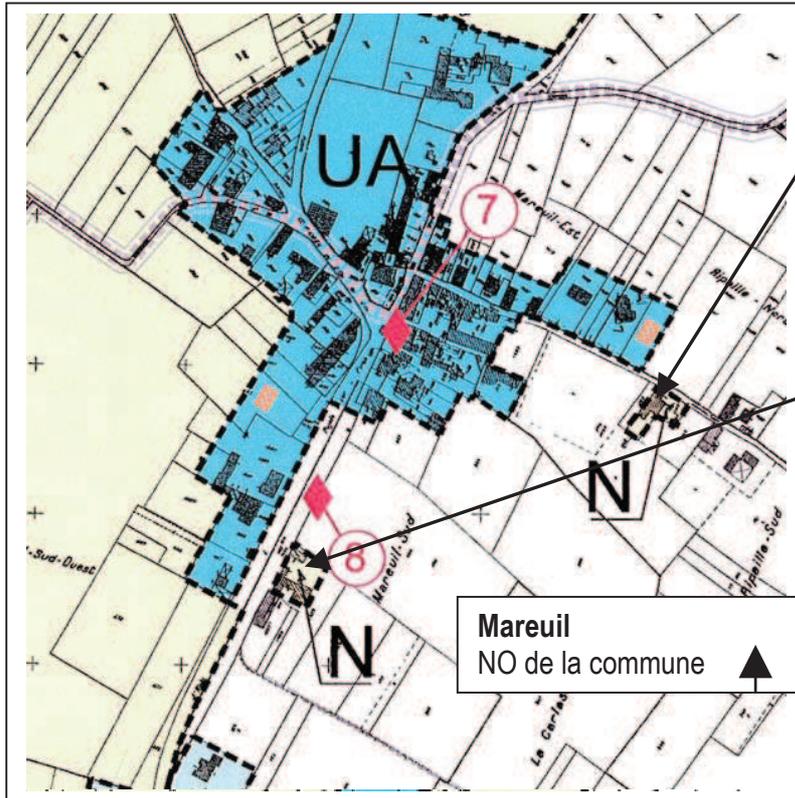
- La possibilité pour des bâtis d'activités agricoles ou forestières de s'implanter ;
- Leur implantation en retrait ou en semi-continu des constructions, en conservant le caractère très peu dense du tissu bâti existant ;
- La gestion des hauteurs du bâti, en fonction de l'existant, et des annexes, obligatoirement en relation avec une construction existante ;
- La possibilité pour les constructions existantes d'évoluer : habitat, gîtes, locations saisonnières ;
- L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage ;
- La prise en compte de l'axe de l'A62 comme axe à grande circulation : 100 mètres de retrait des constructions, zone de bruit..

Le tableau suivant fait la synthèse des principales règles appliquées au règlement du Plan Local d'Urbanisme, en terme de vocation de la zone et typologie des constructions, des modes d'implantation et de la densité du bâti préconisés, de l'accès aux réseaux publics.

ZONE N	Typologie			Modes d'implantation		Densité			Réseaux
	Vocation de la zone	Forme urbaine préconisée	Typologie de bâti préconisée	Par rapport aux limites séparatives	Par rapport à la voie	Emprise au sol	Hauteur maximale	Surface Habitable (COS)	Type d'assainissement
	Naturelle	Très peu dense	/	Retrait	Retrait	Non réglementée	7 mètres	/	Autonome
Surface de la zone N (ha)						357,0 ha			
Surface totale de la zone en % du territoire communal						47,5 %			



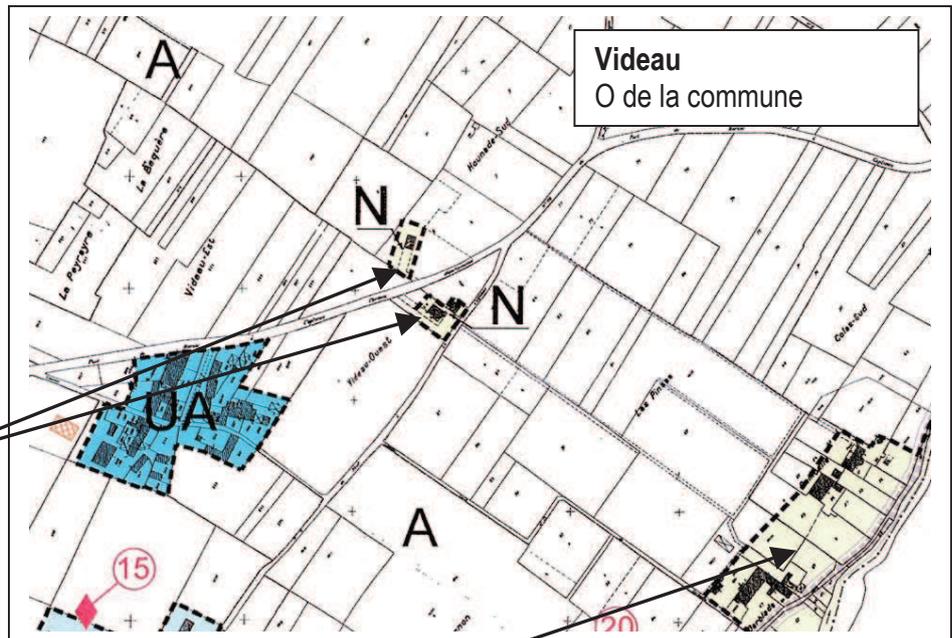




Ancien bâti agricole et dépendances aujourd'hui à destination d'habitat

Ancien bâti agricole aujourd'hui à destination d'habitat

Mareuil
NO de la commune



Videau
O de la commune

Pavillons contemporains et garages associés, à destination d'habitat

Bâti intégré à la zone N de la Vallée du Ciron

5. SURFACES DEGAGEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le tableau suivant reprend l'ensemble des zones définies par le Plan Local d'Urbanisme, ainsi que leur surface, présentées en proportion de la superficie communale et en fonction du total des surfaces libres de construction dégagées, notamment pour les zones à vocation d'habitat.

Zones	Surface total (ha)	Surfaces résiduelles (ha)	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces résiduelles en % du territoire communal	Surfaces résiduelles en % du total des surfaces résiduelles à vocation d'habitat
Zone UA	16,7	1,6	2,2	0,2	5,7
Zone UB	46,0	6,9	6,2	0,9	24,5
Total des zones UA, UB	62,7	8,5	9,0	1,1	30,2
Zone UE	4,9	4,2	0,6	0,5	14,9
Total des zones U	67,6	12,7	9,0	1,6	45,1
Zone 1AU	5,4	5,4	0,7	0,7	19,2
Zone 2AU	10,0	10,0	1,3	1,3	35,7
Zone N	356,96	-	47,4		
Zone Nv	0,04	-	-		
Total de la zone N	357,0	-	47,4		
Total de la zone A	313,0	-	41,6		

→ voir tableau détaillé par secteur en annexe 4 de ce rapport.

6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La zone à urbaniser « 1AU » du bourg constitue à la fois un enjeu de densification urbaine et de localisation des équipements collectifs pour le bourg de PUJOLS-SUR-CIRON.

6.1 Une réflexion « en amont »

Une réflexion a été menée par la municipalité, dès le début des études. En effet, ce secteur étant un enjeu prioritaire, la municipalité a étudié l'ensemble des possibilités tant techniques, qualitatives que stratégiques, afin de développer harmonieusement cette zone d'urbanisation future.

Ainsi, elle a travaillé avec le bureau d'études sur des solutions stratégiques et techniques, ayant aboutit :

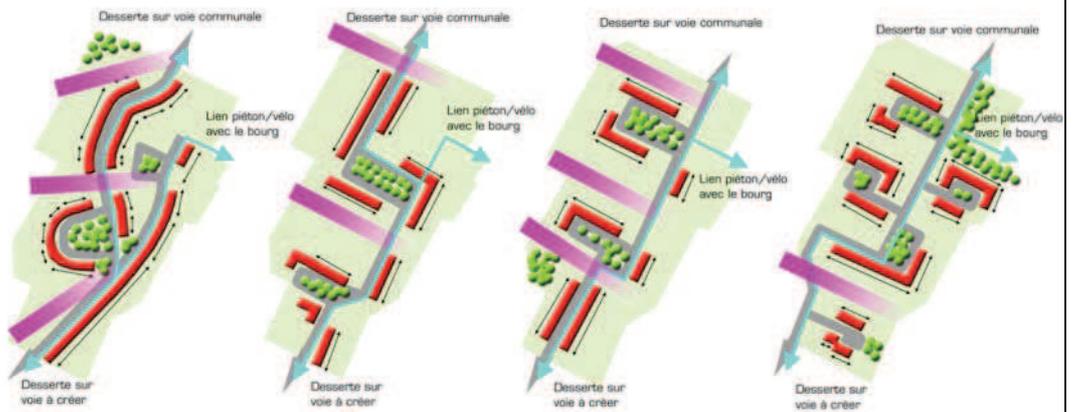
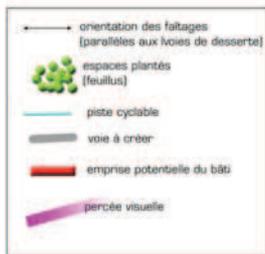
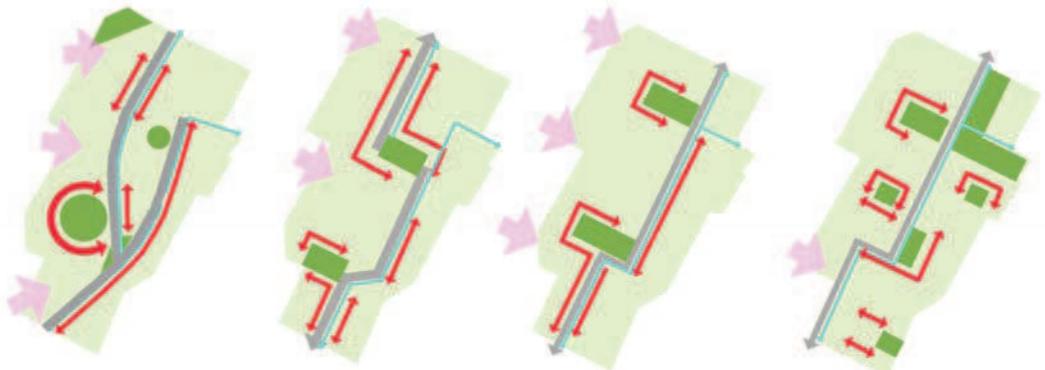
- à des échanges avec les propriétaires, afin d'expliquer la démarche, les possibilités d'aménagement et de portage de la maîtrise d'ouvrage (privée, communale,...)
- à la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Différé ;
- à l'esquisse de ce que pourrait devenir la zone, en terme de destination : habitat, commerces, extensions de l'école et création d'une entrée de bourg au nord, cheminement piéton vers le bourg, rejoignant l'itinéraire de randonnée, intégration de la piste cyclable existante ;
- création d'une nouvelle rue avec une réflexion sur la traversée du bourg et raccordements possibles (sens unique aujourd'hui mis en place sur la traverse existante, pour des raisons de sécurité). Les raccordements avec la RD 114 ayant été écartés du fait d'impossibilité technique et surtout du fait de la sécurité à terme de l'accès.

Les réflexions avec des services de la DDE ont permis d'aboutir à une orientation d'aménagement donnant les éléments de programme de la future zone, avec un travail en amont sur des esquisses de la forme urbaine et de l'espace public à créer. Les réflexions suivantes illustrent les hypothèses de développement de la zone, suivant les éléments de programme définis.

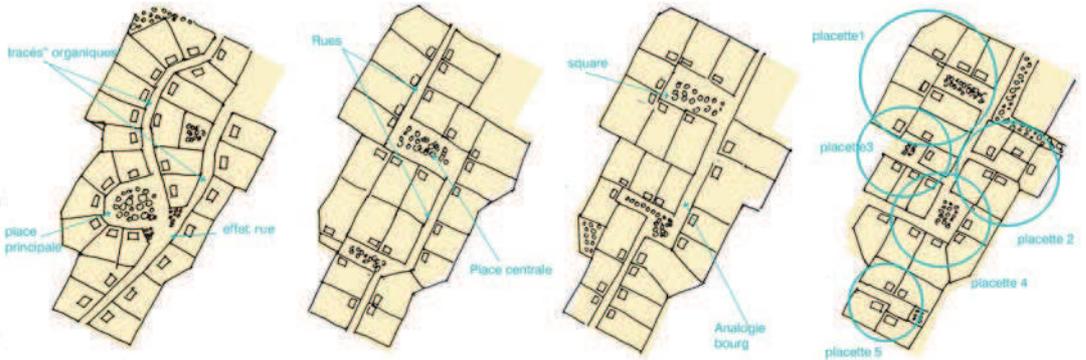
→ cf. schémas et esquisses suivants, issus de la réflexion.

Déclinaisons des esquisses d'aménagement en schémas d'orientations d'aménagement

006/003/1346 Décembre 2007



- 1 - Le tracé courbe sur une des deux voies à créer donne une perception plus "organique" de l'espace, et favorise le ralentissement des véhicules. L'effet rue sur l'autre voie est produit par un tracé plus ouvert, la présence d'une place principale son implantation concentrique du bâti, rappelle la notion de centralité de bourg.
- 2 - 3: Le tracé rectiligne des voies organise le bâti selon un alignement de typologie plus urbaine. La succession de rues dans le même axe est interrompue par deux places favorisant un style de vie communautaire propre aux places de village.
- 4: Un axe central dessert des placettes arborées, privilégiant des espaces intimes.

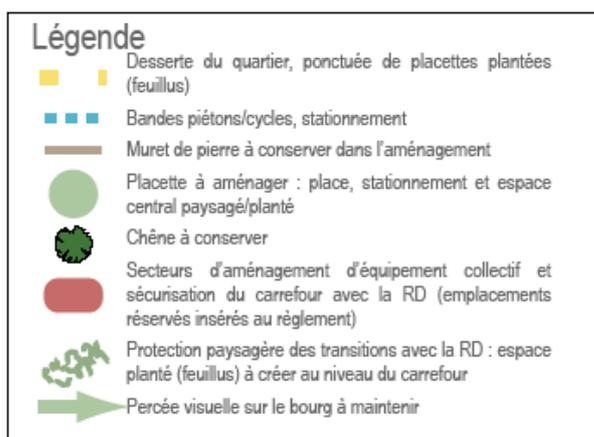


6.2 L'orientation d'aménagement

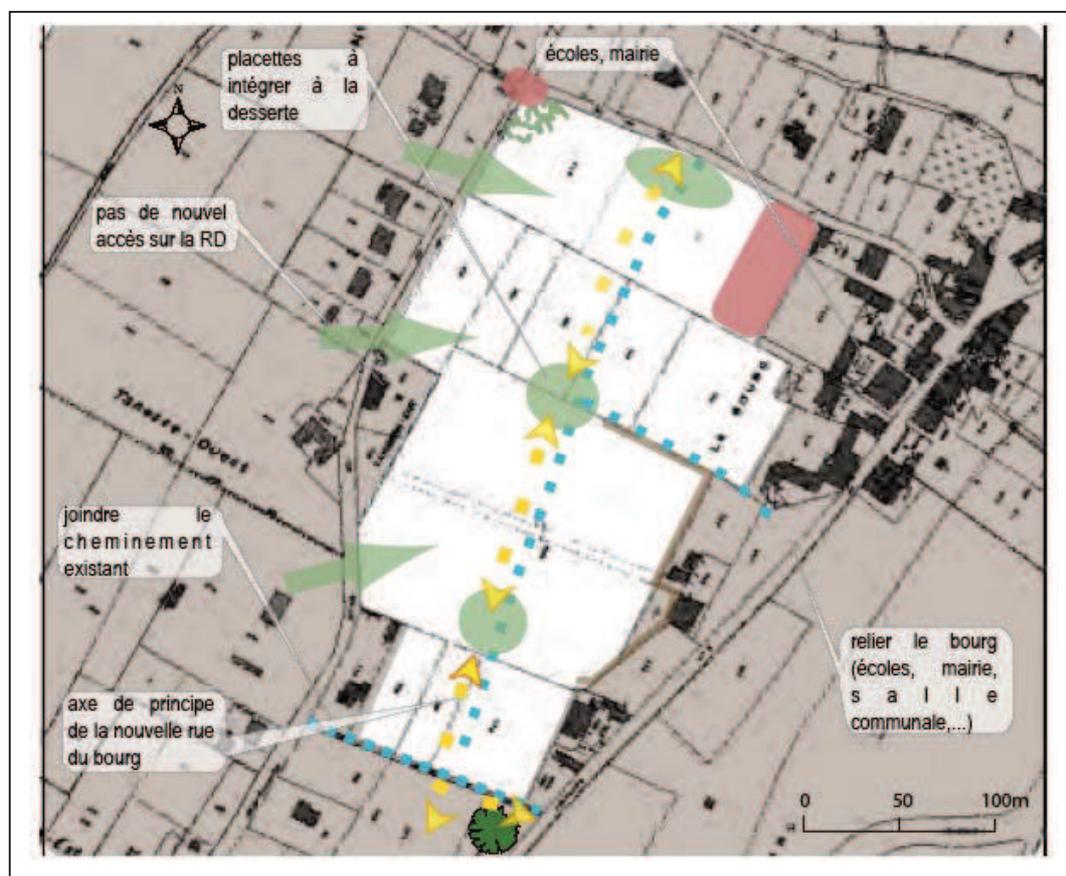
La réflexion a permis d'aboutir à la définition d'une orientation intégrant les éléments de programme souhaités par la municipalité. Ainsi, l'axe de développement à créer est guidé par une voie de desserte centrale, créant une nouvelle rue du bourg de PUJOLS-SUR-CIRON, autour de laquelle s'organise les espaces publics du nouveau quartier, en tenant compte de la vocation "mixte" de la voirie (auto / cycles / piétons).

Une place centrale est donnée à l'espace public, qui structure le nouveau quartier, avec un esprit « place de village », comme cela existe déjà au sud du bourg.

Elle s'insère donc dans un tissu bâti existant, qui lui confère une centralité importante, mais devient également un nouveau quartier de PUJOLS-SUR-CIRON.



Présentation du schéma de la pièce « Orientation d'aménagement »



7. ESPACES BOISES CLASSES

La municipalité a choisi de classer les boisements en zone naturelle. La municipalité n'a pas classé d'espace au titre des espaces boisés classés, au regard notamment des servitudes et reconnaissances qui existent déjà en liaison avec la vallée du Ciron et de son affluent l'Arec (Zone naturelle d'intérêt Faunistique et Floristique, Espace Naturel Sensible) et le classement du château de Lassalle au titre des Monuments Historiques. Cela a conduit à n'intégrer aucune surface consacrée à leur protection au sein d'espaces boisés classés.

8. EMBLEMES RESERVES

Un certain nombre d'Emplacements Réservés ont été créés, imposant des limitations administratives à l'utilisation des sols sur la commune de PUJOLS-SUR-CIRON. Au total, ils s'étendent sur **32 102,5 m²**, soit **3 ha 21 a** environ.

Un emplacement ne peut être réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements énumérés à l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme : voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts publics. Cette liste a un caractère limitatif.

Le classement en emplacements réservés contraint à une interdiction des constructions et le respect de la destination initiale.

Cette interdiction de principe des constructions qui concerne aussi bien les terrains bâtis que non bâtis ne vaut que pendant la période précédant la réalisation de l'équipement pour lequel l'emplacement a été réservé. Une fois le terrain acquis, l'équipement pourra naturellement être édifié dans le respect des règles de la zone dans laquelle il se situe. Cependant, seul l'équipement initialement prévu pourra être réalisé.

Au sein du Plan Local d'Urbanisme de PUJOLS-SUR-CIRON, leur vocation est de permettre d'élargir et de sécuriser certaines voies existantes, de développer les équipements collectifs comme des espaces publics ou équipement scolaire. La liste en est ainsi la suivante :

NUMERO	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE	OBJET
ER1	Commune	260 m ²	Elargissement de la voie (RD116 / chemin rural n°1)
ER 2	Commune	271,5 m ²	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
ER 3	Commune	101 m ²	Aménagement du carrefour (RD114 / chemin rural n°6)
ER4	Commune	2 775 m ²	Réserve pour un espace public et l'extension de l'école
ER5	Commune	28 495 m ²	Réserve pour un équipement d'intérêt collectif
ER6	Commune	110 m ²	Aménagement du carrefour (RD114 / voie communale n°11)
ER7	Commune	90 m ²	Aménagement du carrefour (RD114 / voie communale n°11)

9. ELEMENTS DE PATRIMOINE

La Municipalité a choisi d'inventorier, au titre de l'article L.123.1 7° du code de l'urbanisme, 23 éléments de patrimoine, caractérisant l'identité « rurale » et « naturelle » de la commune de PUJOLS-SUR-CIRON.

→ voir annexe 1.

PARTIE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSE DE LA MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit en dernier lieu évaluer les incidences de ses orientations sur l'environnement, au sens de la réglementation en matière d'urbanisme et de planification.

Cette partie se décompose ainsi en six paragraphes.

1. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE

Dans quelle mesure le PLU encourage-t-il la densité et la diversité des fonctions de la ville, de façon à limiter les extensions urbaines sur des territoires nouveaux et à limiter les déplacements automobiles engendrés par des espaces monofonctionnels, trop étalés ou éparpillés ?

1.1 Restructuration du tissu urbain, et par ce biais, valorisation de l'environnement urbain

L'état des lieux du tissu urbain caractérisant la commune aujourd'hui souligne une tendance à un développement par extension urbaine qui s'est produite, jusqu'à une période récente, sous forme linéaire, et très localisé sur des extensions du bourg vers la route de Landiras. A ceci s'ajoute la création de quartiers contemporains et pavillonnaires, créant de nouvelles poches d'urbanisation en dehors de hameaux pré existants.

Le PLU dans son zonage rend compte de ce développement de l'urbanisation, et choisit de le reconnaître sans l'étendre:

- d'une part, autour du bourg : *Route de Landiras*,
- d'autre part, au sud et à l'est du hameau de Mareuil, en secteur viticole : *Les Arroucats, le Pingua*.

La délimitation des hameaux proposée s'appuie sur le tissu urbanisé existant et encourage la densification par urbanisation des « dents creuses » incluses dans la zone bâtie existante : les limites des zones définies s'arrêtent aux dernières constructions existantes, sans donc « gagner » d'espaces urbains supplémentaires sur les espaces viticoles ou boisés.

La récupération des délaissés et des secteurs enclavés permet donc une densification du bâti et son recentrage au niveau du bourg quasi exclusivement, du fait de la moindre incidence sur l'activité viticole et des zones boisées.

Deux zones à urbaniser vont dans le sens d'une densification de l'urbanisation. Elles sont situées :

- pour l'une, au cœur du centre-bourg, desservie par les réseaux, est ouverte à l'urbanisation à cours terme.
- pour l'autre, à l'ouest du bourg, fermée à l'urbanisation à cours terme, pour partie concernée par des taillis.

Cette structuration des zones permet d'abandonner l'urbanisme de « chemin » et de donner de l'épaisseur au tissu urbain en évitant les réalisations repliées sur elles-mêmes en cul de sac.

1.2 Sollicitation de zones de prairies, de vignes et de bois pour la création de zones d'urbanisation future

Le présent document a des incidences sur des sites repérés comme étant « naturels ». En effet, les zones d'urbanisation future, notamment celle à vocation future d'habitat se trouvent sur des secteurs

actuellement, pour l'essentiel, en prairie, pour deux parcelles en vignes (dans le bourg), et pour la zone 2AU, en partie ouest du chemin rural, boisée.

Cependant, il est à noter que la plupart de ces secteurs sont aujourd'hui peu adaptés pour la pratique agricole, situés à proximité immédiate du tissu urbain, et connaissent des problèmes d'accès et de nuisances (incompatibilité des pratiques).

Le secteur boisé de la zone 2AU est directement relié à la zone d'habitat de la route de Landiras et au bourg. Les prairies qui la composent sont des prés d'agrément, constituant les arrières immédiats de la zone pavillonnaire du bourg (le long de la RD 114).

2. IMPACT DU P.L.U. SUR LA BIODIVERSITE

Dans quelle mesure le PLU protège et met en valeur le patrimoine végétal présent sur son territoire?

La création d'une vaste zone naturelle couvrant les zones boisées présentes sur le territoire communal, mais aussi les secteurs des cours d'eau et de leur ripisylve, assure la mise en valeur du territoire communal en le dégagant de toute nouvelle construction. Elle couvre près de 50% (47,5%) du territoire communal.

Cette couverture végétale préserve la continuité des corridors dits « de biodiversité » que constituent notamment les vallons des cours d'eau : la rivière le *Ciron* et son affluent *l'Arec*, traversant le territoire communal. Ils assurent la continuité de l'habitat de la faune et de la flore spécifiques de ce territoire, en reliant les parties boisées et autres zones d'habitat « naturel » de la commune.

3. IMPACT DU P.L.U. SUR LA QUALITE DE L'EAU ET LES RISQUES LIES A L'EAU

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à une gestion durable des ressources en eau et intègre-t-il les risques liés à l'eau (ruissellements, inondations) ?

L'inscription des **zones humides**, en zone naturelle, n'a pour effet que de confirmer la présence importante de l'eau sur le territoire de la commune. Le restant du territoire communal est principalement dévolu à la viticulture, avec un impact important des prairies et des terres plantées sur la structure paysagère de la commune.

Le projet de PLU prévoit, concernant **l'imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation nouvelle envisagée**, environ 1,3% du territoire occupé par des constructions nouvelles en majorité individuelles, avec environ 50% d'imperméabilité potentielle de ces surfaces.

Ces secteurs constructibles sont effectivement prévus dans le présent document et vont donc générer une augmentation de l'imperméabilité des sols. Cependant, il est prévu d'éviter une surdensification des zones urbaines et à urbaniser pour ne pas aggraver le ruissellement des eaux pluviales par un Coefficient d'Occupation des Sols limité.

4. IMPACT DU P.L.U. SUR LES PAYSAGES

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à la mise en valeur du cadre de vie, du patrimoine bâti et des paysages urbains et ruraux ?

4.1 Protection du paysage urbain

La création d'une **zone naturelle** couvrant les zones boisées et en prairies présentes sur le territoire communal assure la mise en valeur des paysages urbains étroitement imbriqués, en les dégagant de toute nouvelle construction par « mitage ». Le paysage urbain est en effet , sur la commune

étroitement lié aux espaces ruraux, au regard des quartiers de *Mareuil, Le Blanc, Jean Dubos, Menaut...*

A noter, par ailleurs qu'un recensement minutieux des éléments de patrimoine communal remarquables a été fait afin de protéger ces richesses communes à l'ensemble des habitants et des visiteurs de la commune : sont dénombrés notamment plusieurs arbres.

4.2 Mise en cohérence des pratiques avec la réglementation pour une préservation optimale du paysage rural

L'ensemble des **espaces naturels** de la commune, vierges de constructions, et de valeur paysagère, mais également écologique, a été classé en N inconstructible.

Seules la réhabilitation et la transformation (changement de destination) du bâti est permis dans cette zone par le biais d'un règlement (pièce écrite), adapté, spécifié en zone naturelle.

Concernant, les **zones agricoles**, le présent document n'y autorise que les constructions à usage agricole et y prohibe tout changement de destination hormis pour des constructions liées et nécessaires à la pratique agricole.

Les bâtis à vocation d'habitat et insérés en milieu viticole ont été repérés et bénéficient du règlement de la zone naturelle (réhabilitation et la transformation (changement de destination)).

Il s'agit ainsi d'offrir les meilleures conditions pour une pratique optimale de l'agriculture, garante de la préservation de la variété et de la richesse des paysages naturels.

5. IMPACT DU P.L.U. SUR LA SANTE HUMAINE

Dans quelle mesure le PLU participe-t-il à limiter les risques et les nuisances portant atteinte à la santé humaine (risques technologiques, pollutions de sol et nuisances sonores) ?

Le territoire communal, parce qu'il n'a jamais été le support d'activités économiques et industrielles intenses, n'est pas marqué par l'existence de risques et de pollutions qui, non maîtrisés, induiraient des impacts forts sur la santé et la salubrité publiques.

On notera cependant la présence d'anciennes carrières souterraines à proximité du bourg et des secteurs d'*Hazemat*, de *Jean Dubos* et de *Colas*.

Le présent projet de P.L.U. prévoit donc, d'après des « aplats » de reconnaissance intégrés au zonage, et issus de l'étude du Conseil général, que ces zones soient inconstructibles. Chaque secteur en zone urbaine, agricole ou naturelle concerné le spécifie.

Par ailleurs, le projet de zone d'équipements collectifs des *Arroucats* est volontairement localisé en retrait de la zone habitée : bande inconstructible « N » créée. Cette zone a pour but également de trouver de l'espace « naturel » pour des équipements de loisirs.

6. IMPACT DU P.L.U. SUR LA CONSOMMATION DES RESSOURCES ENERGETIQUES ET DE LA QUALITE DE L'AIR

Dans quelle mesure le PLU contribue-t-il, au travers notamment des mesures prises pour limiter les déplacements automobiles et encourager les modes de déplacement doux, à une meilleure gestion des ressources énergétiques et à une protection de la qualité de l'air ?

A PUJOLS-SUR-CIRON comme ailleurs, la mobilité croissante des personnes et des biens conduit à l'urgente nécessité de maîtriser les pollutions et nuisances induites, en proposant notamment des modes de transport efficaces alternatifs à l'automobile. Cet enjeu est intégré dans le nouveau PLU par la création de cheminement doux dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser, permettant de faire le lien entre les zones bâties existantes.

ANNEXES

- **ANNEXE 1 : Inventaire des éléments de patrimoine**
- **ANNEXE 2 : Secteurs de sensibilité archéologique – DRAC Aquitaine**
- **ANNEXE 3 : Données environnementales – DIREN Aquitaine**
- **ANNEXE 4 : Tableau détaillé des surfaces dégagées par le Plan Local d'Urbanisme**

ANNEXE 1 : INVENTAIRE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7 DU CODE DE L'URBANISME

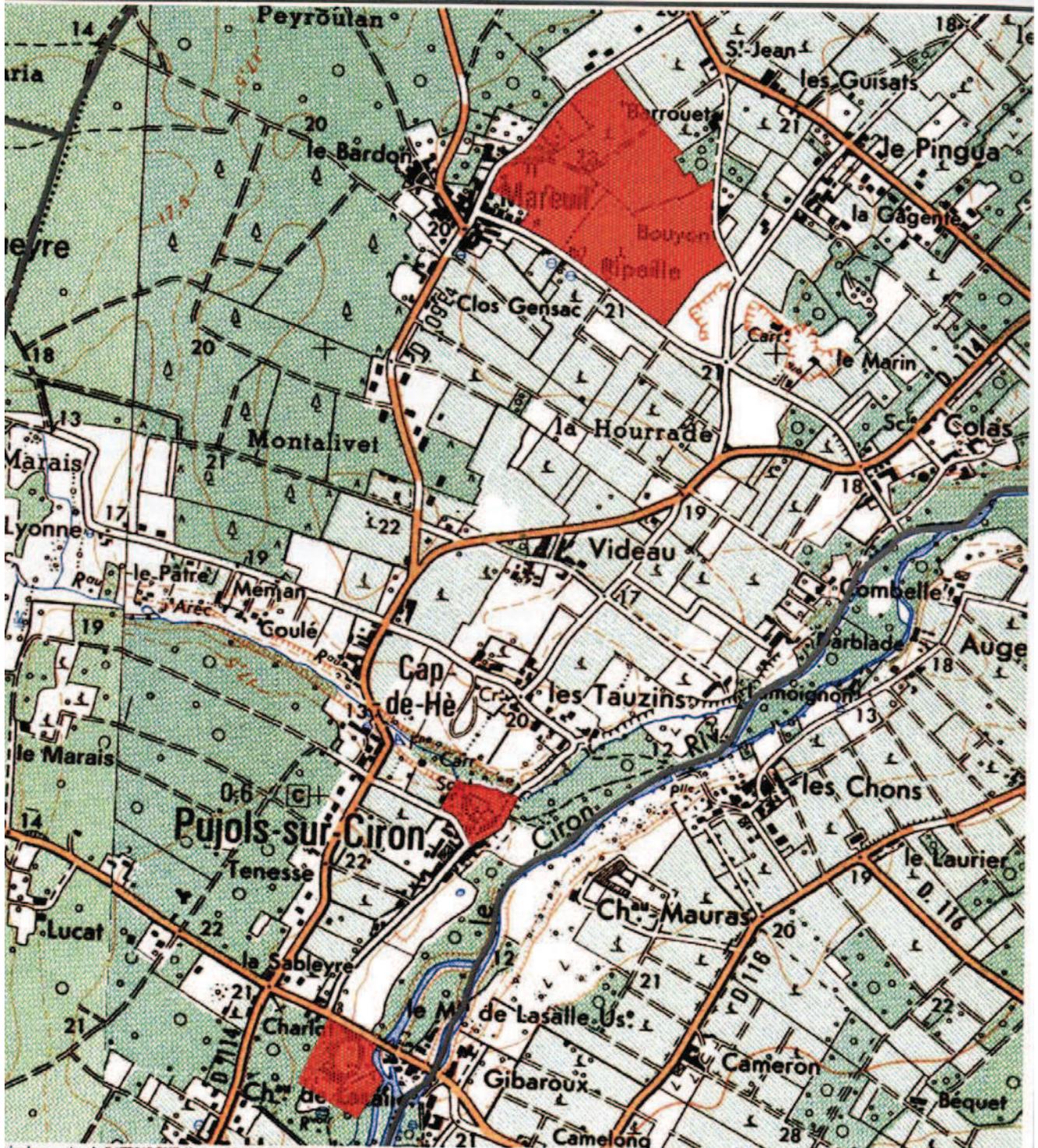
Extrait de l'article L123.1 7° du code de l'urbanisme (Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 4) : Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Article L.442-2 du code l'urbanisme (L. n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-III)- « Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un « plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ».

NUMERO	ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE
1	Muret – Clos saint-robert
2	Muret – Clos saint-robert
3	Pin – Clos saint-robert
4	Puits – Le Blanc
5	Puits – Le Blanc
6	Puits – Le Pingua
7	Puits – Mareuil
8	Muret – Mareuil
9	Muret – Jean Dubos
10	Puits – Colas
11	Muret – la Grande Pièce du Marais
12	Puits – la Grande Pièce du Marais à « Lionne »
13	Muret – Arroucats
14	Muret – Les Tauzins
15	Muret – Les Tauzins
16	Muret – Les Tauzins
17	Moulin – Ile du Ciron
18	Muret – Château de Lassalle
19	Pin Maritime – le Bourg
20	Chêne pédonculé – Le Haut
21	Peupliers noirs – Colas
22	Chêne pubescent - Colas
23	Chêne vert – Jean Dubos

planche éléments de patrimoine

ANNEXE 2 : SECTEURS DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE – DRAC AQUITAINE

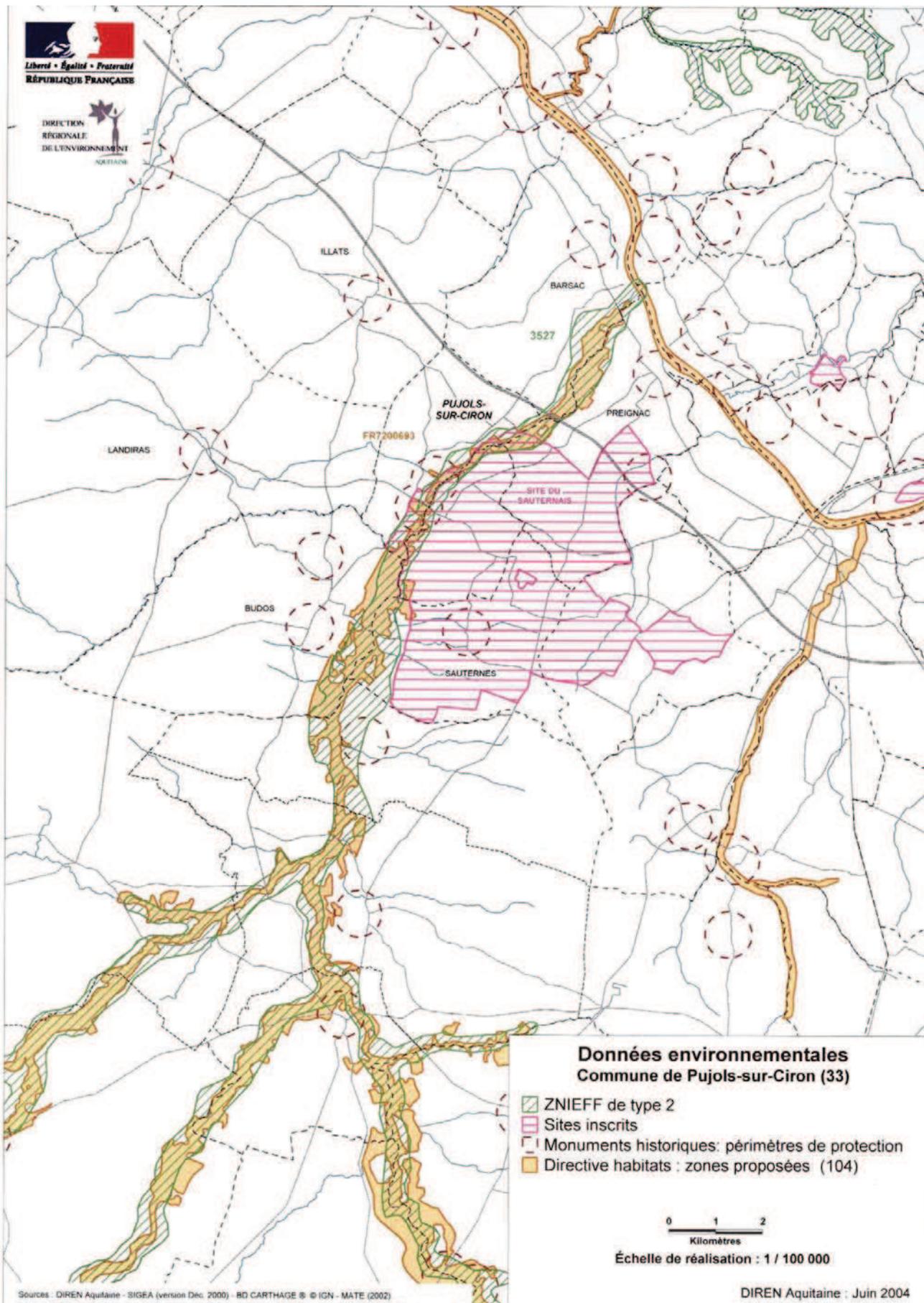


à base nationale PATRIARCHE (état au 17 / 06 / 2005), fond (c) IGN

P.L.U.
PUJOLS-SUR-CIRON
Zones archéologiques



ANNEXE 3 : DONNEES ENVIRONNEMENTALES – DIREN AQUITAINE



ANNEXE 4 : TABLEAU DETAILLE DES SURFACES DEGAGEES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

ZONES	LIEU DIT	SURFACES en ha	SURFACES RESIDUELLES en ha	Surfaces totales en % du territoire communal	Surfaces résiduelles en % du territoire communal	Surfaces résiduelles en % du total des surfaces résiduelles à vocation d'habitat
UA	LE BLANC	2,0	0,2	0,3	0,0	0,7
UA	JEAN DUBOS	1,7	0,1	0,2	0,0	0,3
UA	MAREUIL	5,5	0,6	0,7	0,1	2,2
UA	VIDEAU	1,4	0,0	0,2	0,0	0,0
UA	CAP DE HE	1,3	0,0	0,2	0,0	0,0
UA	BOURG	2,9	0,5	0,4	0,1	1,8
UA	MENAUT	1,9	0,2	0,2	0,0	0,7
Somme UA		16,7	1,6	2,2	0,2	5,7
UB	LES GUISSATS	7,9	1,6	1,0	0,2	5,7
UB	LES BARGUEYRES	1,4	0,2	0,2	0,05	0,6
UB	LES ARROUCATS	6,0	0,6	0,8	0,1	2,6
UB	LES TAUZINS	3,0	0,4	0,4	0,1	1,4
UB	CAP DE HE	3,8	0,3	0,5	0,1	1,1
UB	LE MARAIS	1,9	0,2	0,3	0,05	0,6
UB	HAZEMBAT	3,0	0,0	0,4	0,0	0,0
UB	TANESSE / Route de Landiras	19	3,6	2,6	0,3	12,5
Somme UB		46,0	6,9	6,2	0,9	24,5
UE	LA GRANDE PIECE DU MARAIS	4	4,0	0,5	0,5	14,3
UE	CHATEAU	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
UE	AU VERGER	0,4	0,2	0,1	0,0	0,6
Somme UE		4,9	4,2	0,6	0,5	14,9
Total des zones U		67,6	12,7	9,0	1,6	45,1
1AU	LE BOURG	5,4	5,4	0,7	0,7	19,2
Somme 1AU		5,4	5,4	0,7	0,7	19,2
2AU	TANESSE OUEST	10,0	10,0	1,3	1,3	35,7
Somme 2AU		10,0	10,0	1,3	1,3	35,7
Total des zones AU		15,4	15,4	2,0	2,0	54,9
N	-	356,96	-	47,4		
Nv	-	0,04	-	0,0		
Total de la zone N		357,0	-	47,4		
A	-	313,0	-	41,6		
Total de la zone A		313,0	-	41,6		
TOTAL		753,0	28,1	100		

SOURCES

Les documents-source pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Porter à la Connaissance – Préfecture de la Gironde ;
- Etude des zones inondables – Préfecture de la Gironde / Sogelberg 1993 ;
- Etude sur les carrières souterraines – Conseil Général de la Gironde – 2006 ;

- Recensement de la population de 1999 (et recensement partiel de 2005) ;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue* ;
- Photographie aérienne IGN de la commune – 2004 ;
- Atlas de la Gironde, Patrick Ranoux et Guy Talazac, Association Géographie Active, 1993 ;

- Diverses données transmises par la Municipalité : relevé des autorisation de construire, relevé sur les éléments du patrimoine communal, relevé de la visite des carrières souterraines ;

- Relevés UrbAm : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.

