

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**Haux**

**P.A.D.D.**

Date du PLU arrêté : CM du 1 Février 2007

Date du PLU approuvé : CM du 6 Septembre 2007

**2**

**Le Projet d'Aménagement  
et de développement durable  
de HAUX (GIRONDE)**

**ORIENTATIONS GENERALES  
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT**

La mise en œuvre des principes de développement durable renvoie aux enjeux d'aménagement suivants (art 121-1 de la loi SRU) :

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

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

-une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise la qualité de l'air, de l'eau, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## **Les objectifs du PADD de Haux sont :**

### **1-Assurer un développement démographique mesuré conforme au schéma directeur (SCOT) par une densification et un développement des hameaux principaux**

constat : La population de Haux reste stable de 1999 à 2005 autour de 740 habitants, alors que le contexte des communes voisines est à la hausse forte (+ 20% pour la communauté de communes entre 1999 et 2004)

Entre 1999 et 2005, on assiste à une augmentation des classes d'âges de 40 à 60 ans, à une baisse des classes d'âge supérieures à 60 ans, et à un maintien des proportions des classes jeunes (de 0 à 39 ans) .

Le nombre de logements recensés est en légère diminution autour de 304 en 2005, ce qui représente une moyenne de 2,43 habitant par logement.

Les constructions en cours (permis 2005/2006 et lotissement locatif et accession Chanteloup), laissent prévoir une augmentation de la population municipale autour de 820 habitants fin 2006.

Enjeu : Pour permettre de maintenir et de développer ses équipements (scolaires, sportifs), pour permettre une politique d'aménagement des espaces publics (convention d'aménagement de bourg), la commune de Haux a besoin de fixer les habitants existants et d'en accueillir de nouveaux en leur proposant un habitat adapté. L'objectif est de permettre à l'horizon 2015 une population autour de 1000 habitants, conforme aux hypothèses du SCOT.

Projet : L'accueil de nouvelles populations s'envisage dans trois types d'environnement :

- Dans les hameaux et constructions existantes: Le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant ou de bâtiments désaffectés, à la densification sur les grandes parcelles, à la reconversion de parcelles non construites ou occupées par des friches au cœur des hameaux.
- Autour des hameaux existants, en proposant des nouveaux quartiers reliés à l'habitat existant, de typologie et densité variée. Cette extension se réalisera de façon ponctuelle et maîtrisée, avec des exigences précises de forme urbaine pour permettre la plus grande homogénéité des hameaux agrandis.
- En territoire agricole et viticole, on autorisera la rénovation et le changement de destination de bâtiments agricoles de caractère, qui seront identifiés dans le plan de zonage, en bonne intelligence avec les exploitations agricoles et sans nuire au paysage.

**2- Améliorer la qualité et la sécurité des déplacements : organiser le développement des hameaux autour d'un maillage de voies de desserte et de cheminements doux. Prévoir les aménagements de sécurité sur les points dangereux des axes principaux de déplacement.**

constat : La commune de Haux est traversée ou longée par des axes de transit domicile/travail entre Langoiran et Créon: (principalement les routes départementales 239 et 20).

Les constructions récentes individuelles ont eu tendance à s'installer le long des routes, en entrée ou sortie de hameaux, créant un étalement des zones urbanisées sans épaisseur et multipliant les accès riverains le long des départementales. Inversement, les opérations groupées et lotissements se sont réalisées en poche, et sont insuffisamment reliées aux voies existantes (impasses).

Enjeu : Par l'élaboration de schémas d'aménagement, il s'agit d'organiser le développement des nouveaux quartiers autour de voies de desserte reliées aux axes principaux , de favoriser les cheminements réservés aux vélos et piétons à proximité des équipements scolaires et de loisirs , ou entre les quartiers.

Projet : Les hameaux se développeront en prioritairement en épaisseur, par la création de voies de desserte reliées en plusieurs points aux voies principales. Ces voies seront en général réalisées par les propriétaires fonciers selon le principe de la PVR, ou pourront faire l'objet d'emplacements réservés. Les cheminements piétons et vélos seront prévus, entre quartiers, vers les équipements, vers les espaces naturels remarquables proches.

Des emplacements réservés pourront permettre des élargissements ou aménagements de carrefours sur les axes principaux de déplacement pour des raisons de sécurité.

### **3- Planifier, en concomitance avec le développement démographique, un schéma d'assainissement collectif.**

constat : Le réseau actuel d'assainissement collectif dessert les hameaux de Grand chemin, Manos-Bergueil, du bourg et des Faures / Régis. Le réseau fonctionne en gravitaire, ou avec des postes de refoulement. L'épuration est réalisée par un lagunage situé au lieu dit Au Coureau ( parcelles 466 et 467) d'une capacité de 400 équivalents habitants, pour 150 abonnés et atteint donc sa capacité maximum aujourd'hui. Ce dispositif ne peut plus être étendu.

Enjeu : Il ressort du rapport de présentation de l'étude de modification du zonage d'assainissement que certains hameaux doivent être raccordé à un réseau collectif, pour des raisons physiques d'impossibilité d'assainissement autonome ( Courcouyac), de densité d'habitations (Saint Laurent, Greteau, Le Bourg , Lalande) et d'augmentation du nombre habitations ( Grand Chemin/ Bergueil).

#### Projet :

Le développement de l'assainissement collectif, s'il est mis en œuvre sur la Commune de HAUX, va entraîner la création d'une ou deux unités de traitement distinctes de la station existante pour tenir compte du développement de la population. De ce fait, des capacités de traitement seraient libérées sur le lagunage existant pour le développement du hameau du Grand Chemin/ Manos.

#### **4- Restructurer et requalifier le centre économique et administratif de Haux au lieu dit « Grand chemin » en permettant le développement des équipements publics et des services :**

constat : Le centre économique et administratif de Haux est situé au hameau de grand chemin, qui rassemble les équipements principaux ( mairie, école, salles associatives, salle des fêtes et restaurant) et la population la plus importante de la commune.

Enjeu : L'enjeu est de confirmer le pôle de centralité à « Grand Chemin », de restructurer et développer les équipements existants, et d'améliorer les liaisons avec les quartiers d'habitat anciens et nouveaux.

Projet : Un espace public central, sur un foncier communal de près d'un hectare, comprenant une place publique devant l'école, un plateau ludique et sportif qu'il faut réaménager et étendre en y introduisant une trame de plantations et des cheminements reliés aux quartiers d'habitations

## **5- Recenser et protéger les éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune, préserver les vues lointaines sur les éléments emblématiques du paysage**

constat : Les éléments archéologiques remarquables, identifiés par le service régional de l'archéologie, les monuments historiques et sites, les paysages remarquables sont recensés au porter à connaissance . Les parcs de châteaux remarquables sont répertoriés dans le diagnostic du PLU.

La commune de Haux abrite des espaces naturels particulièrement intéressants d'un point de vue écologique (trois ZNIEFF sont répertoriées : le bois de Degans, pour ses charmes et hêtres, la vallée et les côteaux du Gaillardon pour ses prairies humides et boisements , et la vallée et coteaux du Lubert, pour la diversité des milieux naturels.

Enjeu : La protection de ces éléments du patrimoine doit permettre de maintenir l'identité de la commune de Haux, autour de bâtiments, de lieux et d'espaces naturels remarquables. Cet enjeu de paysage est accentué par les vues lointaines depuis les routes principales qu'on s'attachera à préserver.

Projet : Le document (zonage et règlement) recensera et protégera les zones naturelles, les bois, les arbres isolés remarquables, le patrimoine architectural rural et viticole, le patrimoine urbain (respect de la trame parcellaire et des alignements).

Les vues lointaines et les entrées de hameaux feront l'objet d'une attention particulière : emprises permettant la plantation d'arbres d'alignement, marquage de limites franches à l'urbanisation, cônes de vues à préserver dans les zones à urbaniser.

Les servitudes de protection des monuments et site seront reportées dans le dossier de PLU.

Le périmètre où le permis de démolir est obligatoire sera défini dans le règlement sur l'ensemble du territoire communal.

## **6- Tenir compte des risques naturels (effondrement de carrières souterraines, retrait-gonflement des argiles, inondation) dans l'évolution des hameaux.**

### constat :

Les carrières souterraines ont fait l'objet de relevés au hameau de Courcouyac, et sont repérées dans le porter à connaissance. Elles concernent le Sud-Ouest de la commune.

Les zones inondables ne concernent que la pointe Sud Ouest de la commune.

Les risques « retrait gonflement des argiles » concernent tout le territoire communal.

Enjeu : L'enjeu est la prise en compte des risques naturels dans la définition des limites à l'urbanisation.

Projet : Le projet de zonage et de règlement prévoira des secteurs naturels inconstructibles autour des cours d'eau, des vallées sensibles, des bois et pour les secteurs à risques.

## **7-Protéger l'économie agricole et viticole du territoire :**

constat : Le recensement agricole 2000 fait apparaître une superficie totale de 530 ha de vignes pour 12 exploitations , dont 389 ha plantés. Une partie de ces vignes est de plus classée « espace naturel majeur » dans le schéma directeur SCOT et doit être protégée à ce titre.

Les autres surfaces agricoles se répartissent entre terres labourables ( 81ha), prairies en herbe (42 ha) et jachères (20ha).

Les élevages recensés sont les volailles (1 exploitation en forte croissance) et les équidés.

Enjeu : Pour maintenir la cohérence des exploitations, on évitera les morcellements par les constructions d'habitations, et on privilégiera le maintien des unités foncières importantes ( notamment les châteaux viticoles)

Projet : Le zonage prévoira le maintien des surfaces agricoles autour des sièges des exploitations et sur les terres favorables à la vigne ou l'agriculture, situera les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevages. Il recensera l'habitat et les dépendances agricoles pouvant faire l'objet de reconversions et prévoira un zonage adapté permettant la rénovation ou l'extension mesurée..