

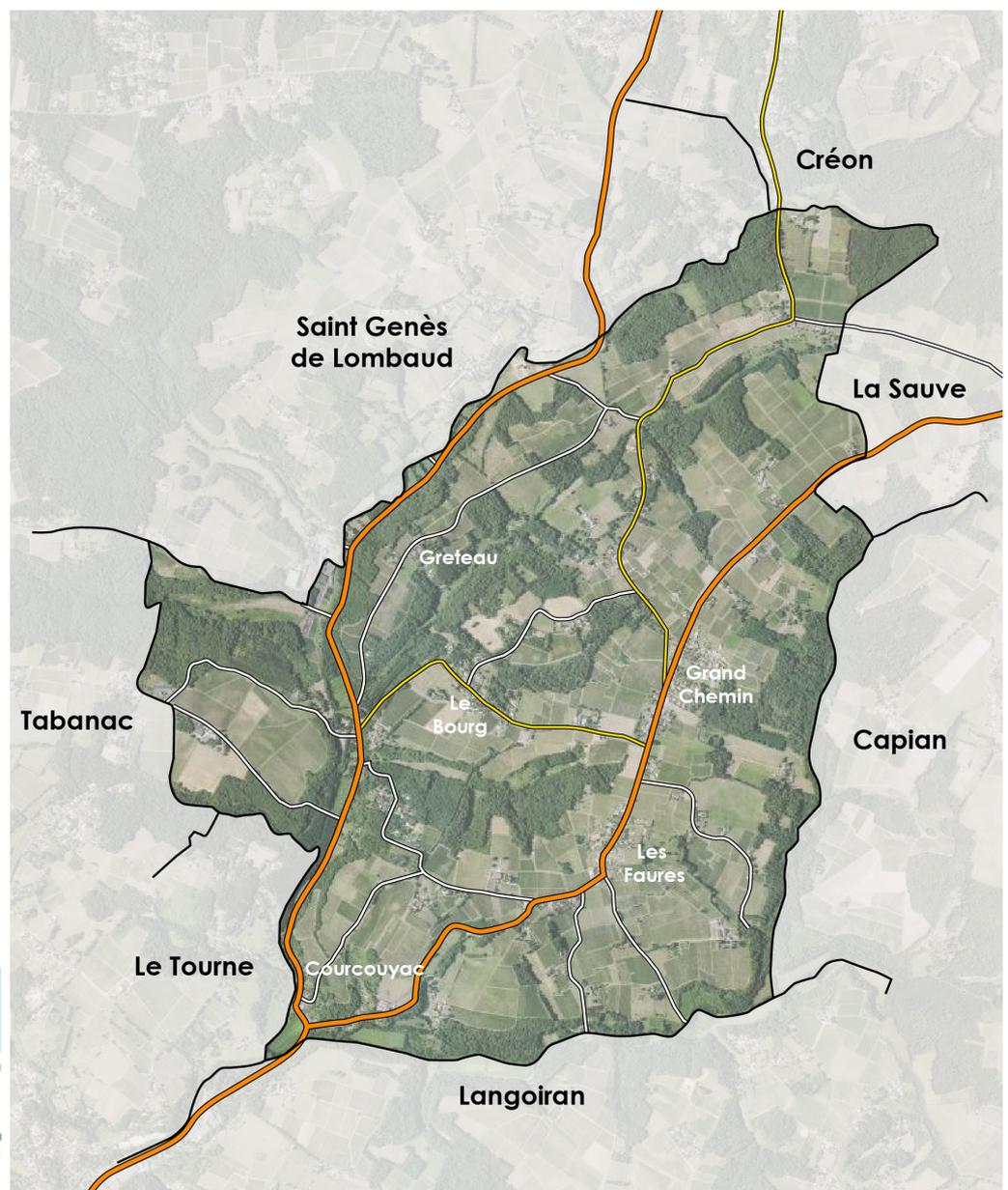


Révision du PLU de Haux

Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

(version 10 du Novembre 2016)

HAUX



HAUX ET SES DOCUMENTS TECHNIQUES: AVANT TOUT, DONNER A VOIR.

Les collectivités sont faites de citoyens. Ils doivent tous comprendre le sens des documents réglementaires.

La lecture de ces documents doit nous inviter, à nous retourner, regarder loin autour de nous et à nous élever, dans un souci de respect des préoccupations de nos voisins. Le voisinage n'est pas seulement la parcelle ou l'habitation qui jouxte la nôtre, c'est aussi le hameau, la ou les communes voisines, la Communauté de Communes et au-delà le territoire auquel il appartient.

Il ne faut pas oublier en effet qu'un territoire est une organisation, une géographie historique homogène.

Les Hauxois d'hier avaient appris à exploiter intelligemment leur environnement (relief difficile, eau en abondance, matières premières (bois, sable, argile, calcaire...)) pour répondre à leurs besoins essentiels. Les projets d'urbanisme à venir veulent s'inscrire dans le respect de cette histoire ; dans une transformation raisonnée et raisonnable de l'environnement.

Il est aujourd'hui nécessaire de suivre les schémas administratifs plus vastes (PDH, SCOT, PLUi...) qui se réclament, eux, d'une vision transfrontalière ; mais sans oublier que Haux ne doit pas disparaître au profit d'un tout beaucoup plus grand. Les enjeux définis dans les lois SRU et Grenelle sont incontournables, mais pas suffisants à la sauvegarde des petits Bourgs.

Tout en suivant le cadre défini par la loi, le PLU est donc là pour nous accompagner et nous aider dans le développement maîtrisé et économe de notre commune, éviter ainsi notre dilution dans un ensemble plus vaste, accompagner une démarche d'harmonisation et de sauvegarde de notre patrimoine quel qu'il soit, et empêcher la désertification par l'abandon et l'isolement de notre commune.

C'est donc la physionomie actuelle qui doit être notre point de départ et c'est la physionomie future de Haux qui doit être notre point d'arrivée.

L'histoire a décidé de séparer l'ancien bourg et son église (le Bourg) du nouvel axe de vie avec son école, commerces, bibliothèque et mairie (le Grand Chemin).

Aujourd'hui cette physionomie s'impose à nous comme une évidence. Cette perpendiculaire a toute sa raison d'être.

Pour autant, cela ne signifie pas que l'urbanisation doit s'y imposer pour en faire la jonction. Cet environnement préservé doit être ponctué de points de verdure, de chemins et d'habitations s'intégrant harmonieusement dans le paysage.

Il faudra aussi tenir compte des hameaux qui maillent le territoire communal. Ils représentent quasiment la moitié de la population hauxoise. En améliorant la communication Hameau avec les centres de vie, nous créerons des conditions propices à l'échange et au vivre ensemble.

Les cartes à venir auront à révéler la physionomie et le visage de Haux ainsi décrits.

Partons de là.

Le Projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement pour l'ensemble de la commune. Il fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

Selon l'article 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.(...)

Le Projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Haux prévoit huit objectifs principaux, qui seront développés dans les pages suivantes :

1- Mettre en évidence les particularités déterminantes de l'environnement naturel du territoire communal et protéger les biodiversités.

2- Recenser et protéger les éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune.

3- Assurer un développement démographique compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT), basé sur des formes d'habitat plus denses, reliées aux bourgs et hameaux, accueillant des populations diversifiées.

4- Accorder le développement de l'urbanisation avec les réseaux de voiries, d'énergie, le développement des communications numériques, les autres réseaux.

5- Améliorer la qualité et la sécurité de tous les modes de déplacements, en favorisant les déplacements non polluants (piétons et cyclistes).

6- Confirmer le centre économique et administratif de Haux au lieu-dit « Grand chemin ».

7- Protéger et relancer les activités économiques du territoire communal.

8- Tenir compte des risques naturels dans les dispositions réglementaires du PLU.

-  Hameaux anciens à protéger
-  Zones bâties récentes à densifier
-  Zones à urbaniser
-  Constructions récentes (depuis 2005)
-  Extension de zones bâties potentielles
-  Activité viticole de transformation
-  Activité artisanale existante
-  Activité industrielle existante
-  Activités nouvelles artisanales et de services
-  Axes principaux
-  Sentiers de randonnées
-  Continuité piétonne à créer
-  Activité viticole
-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques semi-ouverts
-  Risques carrières souterraines
-  Monuments historiques (périmètre de protection de 500 mètres)
-  Vues remarquables à préserver
-  Domaines et châteaux
-  Moulins à eau
-  Moulins à vent
-  Corridors écologiques relatifs aux cours d'eau
-  Zone inondable

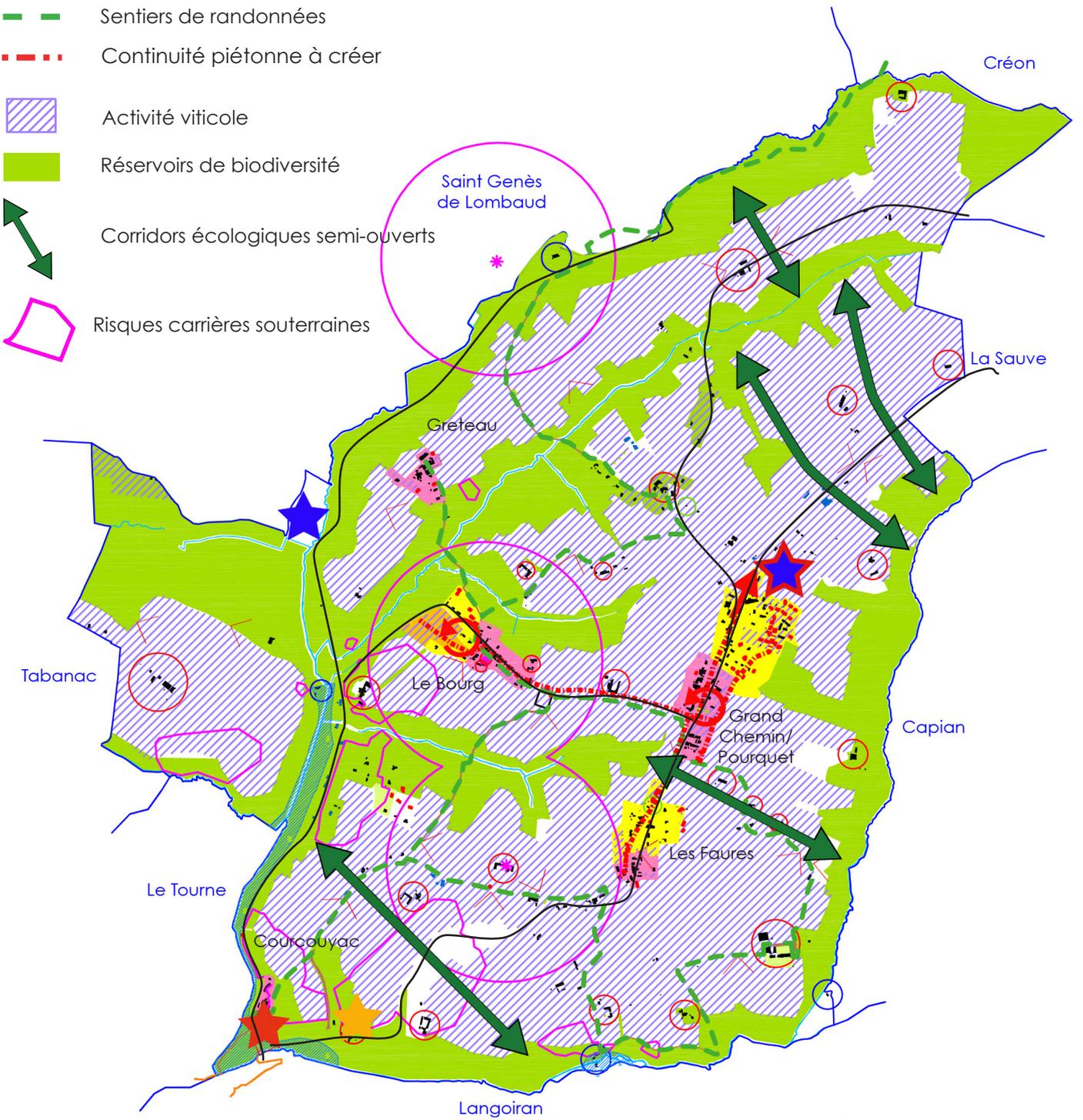


Schéma de synthèse des enjeux du PADD

1- Mettre en évidence les particularités déterminantes de l'environnement naturel du territoire communal et protéger les biodiversités

Constat :

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 (ces arbres tendent à disparaître pour cause de maladie), la vallée et les coteaux du Gaillardon pour ses prairies humides et boisements, et la vallée et coteaux du Lubert, pour la diversité des milieux naturels.

L'étude environnementale menée par IDE a permis de dessiner la trame verte et bleue de la commune, et a mis en évidence les réservoirs existants ou potentiels de bio-diversité : milieux ouverts-prairies, milieux semi-ouverts (bocage) milieux humides, rivulaires et ripisylve associées ainsi que les milieux forestiers.

Enjeu :

Prendre en compte les continuités écologiques et substituer la notion de discontinuité urbaine à celle de continuité naturelle.

Placer l'eau et ses dynamiques au cœur du projet d'aménagement.

Conforter le réseau écologique du territoire et contribuer à en préserver la biodiversité

Projet :

Restaurer la biodiversité et fabriquer les continuités écologiques nécessaires

Respecter et mettre en œuvre les logiques du projet de trames vertes et bleues sur les espaces agricoles et urbains :

- Mettre en évidence les secteurs à protéger et les classer en zone naturelle ou prévoir des espaces boisés classés (EBC).
- Concentrer, limiter, voir interdire les extensions urbaines, de façon à préserver des corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
- Instaurer des coefficients de biotope, si nécessaire, dans les zones à enjeux soumises à de fortes pressions urbaines.

Mettre en place une politique de protection et de ré-création des haies



-  Zones urbanisées
-  Réservoirs de biodiversité
-  Corridors écologiques semi-ouverts
-  Corridors écologiques relatifs aux cours d'eau



Schéma des corridors et réservoirs de biodiversité

2- Recenser et protéger les éléments du patrimoine paysager, urbain et architectural de la commune

Egalement, s'inscrire dans une volonté de renouveau architectural et vernaculaire de l'Entre deux Mers. Mais aussi promouvoir les processus participatifs d'habitat groupé axé sur la mutualisation, le vivre ensemble, la préservation des paysages et l'économie de territoire.

Constat :

Les éléments archéologiques remarquables, les monuments historiques et les sites classés, les paysages remarquables, les parcs de châteaux, les haies d'arbres structurant le paysage agricole seront répertoriés dans le diagnostic du PLU.

En parallèle de l'existant les constructions récentes ne sont que très rarement à la hauteur de leurs aînés que ce soit dans leur dessins ou dans le choix de leur matériaux et celle-ci ont tendances à occuper trop de territoire créant un sentiment de disharmonie.

Enjeu :

Il faut faire exister une primordiale et nécessaire harmonie entre l'ancien et le nouveau.

La protection des éléments du patrimoine doit permettre de maintenir la physionomie 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, qui ont besoin d'être préservées.

- La conception et la construction d'un habitat neuf moins gourmand en surface, en énergie et ambitieux en qualité architecturale doit être cohérente avec la défense du patrimoine ainsi décrit.

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'alignements d'arbres, mises en évidence des limites franches à l'urbanisation, cônes de vues à préserver dans les zones à urbaniser.

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

- Les périmètres où le permis de démolir est obligatoire seront définis dans le règlement sur l'ensemble du territoire communal.

- 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. Les techniques employées dans les rénovations devront respecter les contraintes propres aux bâtis anciens. Elles ne devront pas mettre en péril le caractère de l'édifice, ni son intégrité patrimoniale. De même on veillera à donner aux nouveaux bâtiments d'usage agricole un caractère qui puisse s'accorder au patrimoine paysager.

 Zones urbanisées

 Monuments historiques (périmètre de protection de 500 mètres)

 Vues remarquables à préserver

 Calvaires et lavoirs

 Domaines et châteaux

 Moulins à eau

 Moulins à vent

 Bâtiments agricoles ou logements de caractères pouvant être reconvertis

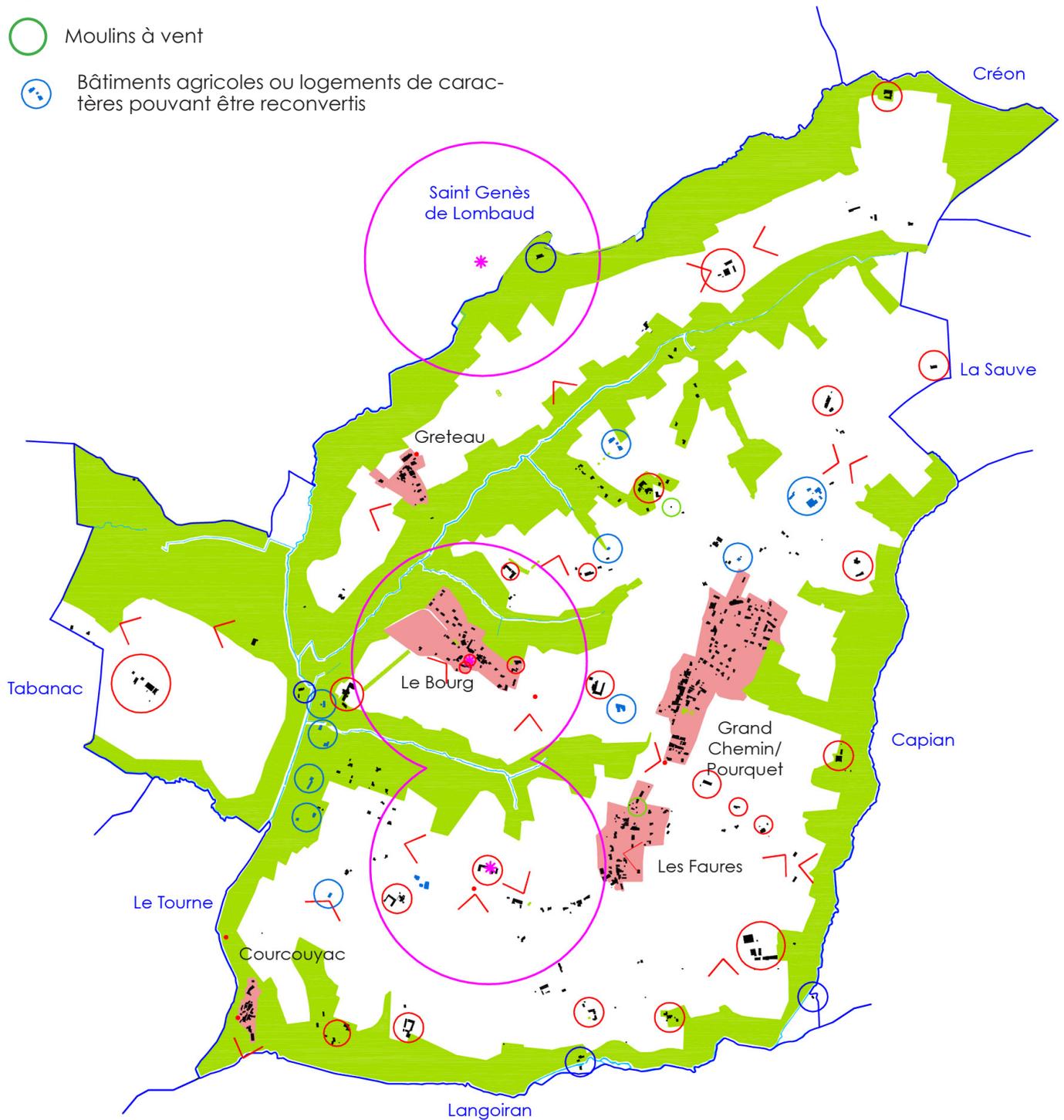


Schéma du patrimoine bâti et paysager remarquable

3- Assurer un développement démographique compatible avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCOT) , basé sur des formes d'habitat plus denses, reliées aux bourgs et hameaux, accueillant des populations diversifiées.

Constat :

La population de Haux augmente depuis plusieurs années de façon mesurée (population légale INSEE de 771 habitants en 2008, 805 habitants en 2013).

Cette population est vieillissante, ce qui ne garantit pas un renouvellement des effectifs scolaires et fragilise les activités économiques.

Enjeu :

Si l'on applique à Haux les évolutions moyennes de la communauté de communes du Créonnais indiquées au SCOT, Haux pourrait atteindre à l'horizon 2030 une population autour de 900 habitants, soit 0,9% par an correspondant à 100 habitants supplémentaires.

Les seules réhabilitation des logements vacants ou densification des hameaux existants ne seront pas suffisantes pour atteindre cet objectif.

Le manque de logements locatifs, sociaux et de petite taille montre que l'offre actuelle n'est pas en adéquation avec les besoins réels. La commune de Haux souhaite continuer d'accueillir de nouveaux habitants de façon mesurée, et régulière, en leur proposant une offre de logements adaptés.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain:

Le document actuel (PLU de 2007), autorise une consommation de presque 12 hectares sur les zones U et AU (surfaces constructibles mais non artificialisées à ce jour).

La municipalité s'engage à réduire ces zones dans le but de modérer la consommation de terrains agricoles ou naturels.

La mesure de l'étalement urbain sur des zones agricoles et naturelles ces 15 dernières années fait apparaître une consommation de 5,6 hectares soit une moyenne annuelle de 0,37 hectares, correspondant à une augmentation de population de 59 habitants et un nombre de logements supplémentaires de 68 (recensements de 1999 et 2013).

La commune fixe le maximum de surface à artificialiser pour les 15 prochaines années à 4 hectares, soit une moyenne annuelle de 0,27 hectares, correspondant à une augmentation de population de 100 habitants et un nombre de logements de 40, soit un ratio de 1000 m² artificialisés par logement.

Projet :

- Dans les hameaux peu denses: Le règlement des zones urbaines 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. Cette densification est autorisée dans les secteurs jaunes du SCOT qui prévoient « d'encadrer l'évolution de secteurs de constructions isolées ». Il s'agit de Courcuyac, Les Faures et Pourquet, Greteau.

- 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

- Dans les hameaux «le bourg» et «Grand Chemin», deux opérations groupées sont possibles, totalisant une surface de 4 hectares constructibles.

**Assurer un développement démographique mesuré conforme au schéma directeur (SCOT):
les secteurs de la commune concernés**



- Hameaux anciens à protéger
- Zones bâties récentes à densifier
- Secteurs d'extension urbaine
- Constructions récentes (depuis 2005)
- Densification des zones bâties existantes
- Extension de zones bâties potentielles
- Bâtiments agricoles ou logements de caractères pouvant être reconvertis (Liste non exhaustive)

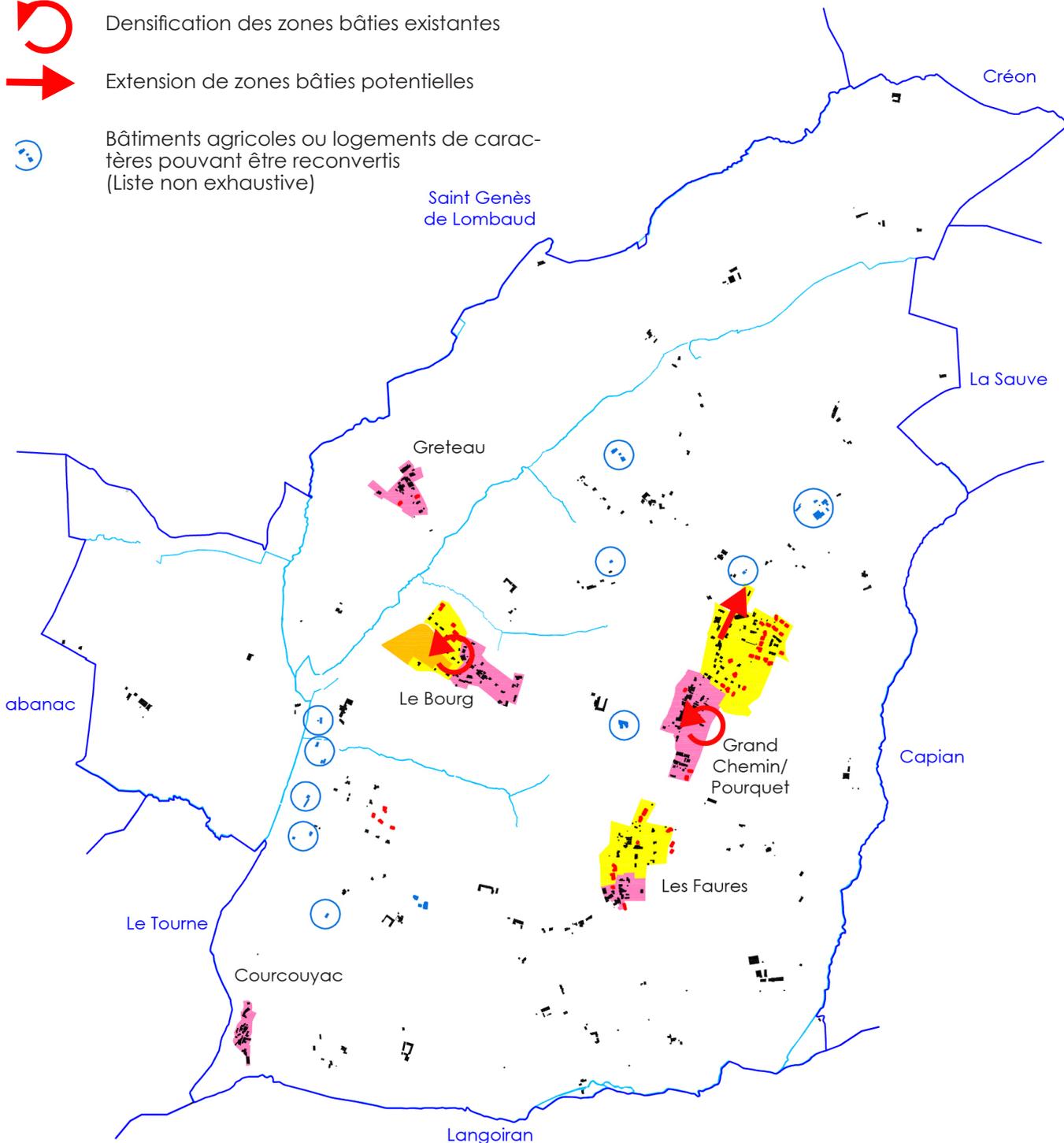


Schéma d'extension du bâti

4- Accorder le développement de l'urbanisation avec les réseaux de voiries, d'énergie, le développement des communications numériques, les autres réseaux

Assainissement :

Enjeu :

Poursuivre l'assainissement collectif selon le schéma directeur, promouvoir des solutions d'assainissement individuel non polluantes.

Eau :

Enjeu :

Retrouver de l'autonomie dans la production d'eau potable. Inciter aux solutions d'économie d'eau potable pour préserver la ressource.

Réseaux électriques associés aux énergies renouvelables :

Enjeu :

Initier l'émergence d'un nouvel habitat plus autonome et économe en énergie.

Réseaux numériques :

Enjeu :

Permettre aux sociétés, artisans, commerces, habitants actuels et futurs d'accéder à un réseau numérique de bonne qualité.

Collecte des ordures ménagères, gestion des encombrants et déchets verts...

Enjeu :

Permettre une meilleure gestion des déchets issus des particuliers, des professionnels et de l'agriculture.

Eviter la pollution des sols, de l'air, de l'eau en préservant l'environnement et la biodiversité

Déchets alimentaires :

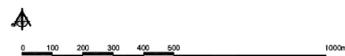
Installer des systèmes pour la valorisation des déchets alimentaires (poulaillers individuels ou collectifs, composteurs...),

Déchets verts :

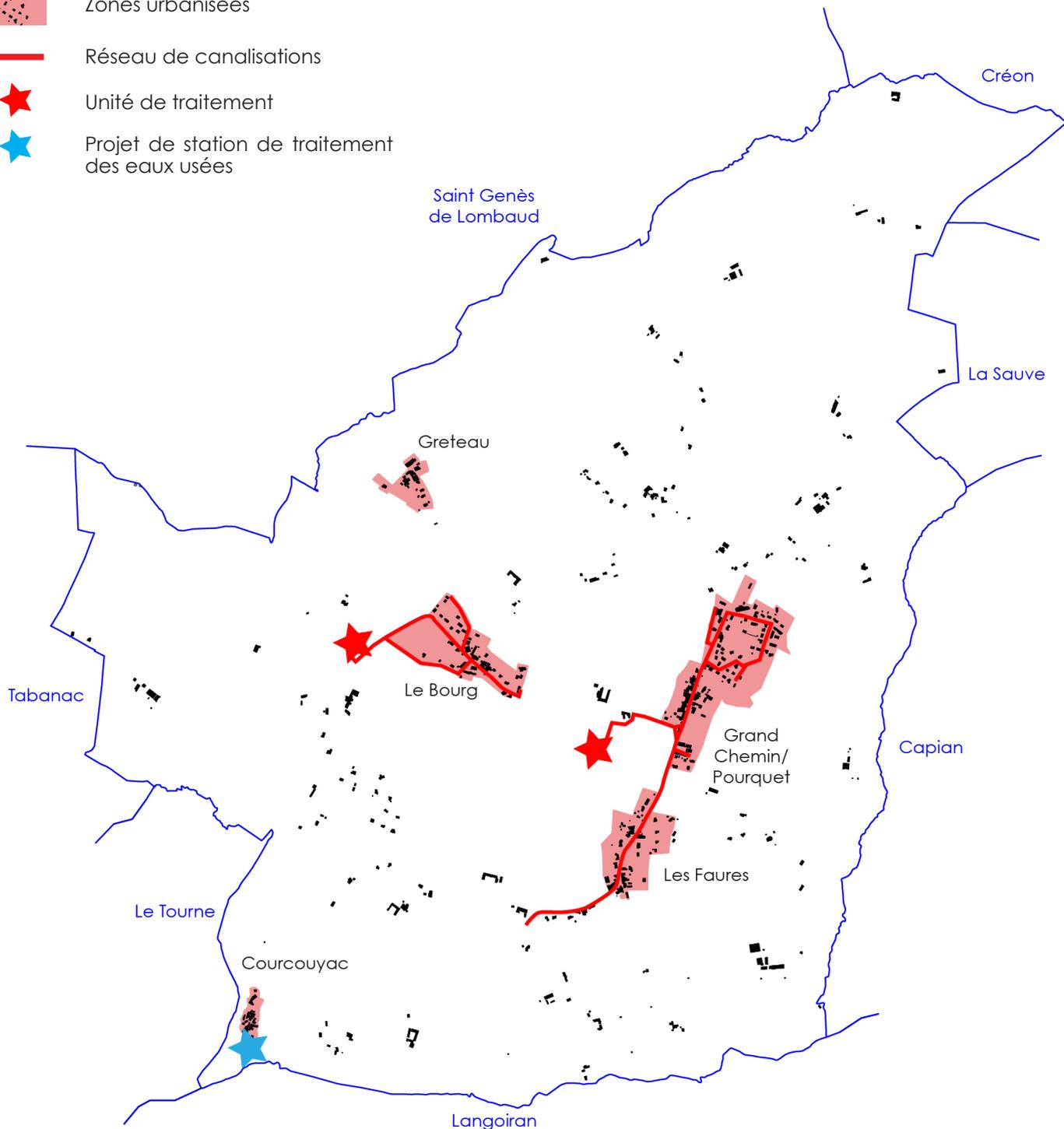
Mettre en place des séances régulières de broyage.

Gestion de la levée :

Militer pour une collecte responsabilisante (collecte à la levée ou à la pesée par exemple), Favoriser la collecte porte à porte aux bacs collectifs.



-  Zones urbanisées
-  Réseau de canalisations
-  Unité de traitement
-  Projet de station de traitement des eaux usées



Carte du schéma du réseau d'assainissement - document projet
(source: advice ingénierie en date du 08/09/14)

5- Améliorer la qualité et la sécurité de tous les modes de déplacements, en favorisant les déplacements non polluants (piétons et cyclistes).

Constat :

La commune de Haux est traversée ou longée par des routes départementales assurant une circulation de desserte, de transit ou de trajet pendulaire domicile/travail vers les agglomérations proches (Langon, Créon, agglomération bordelaise).

Des voies communales jouent un rôle de maillon transversal important entre ces départementales : VC1 de Grand Chemin au Bourg, VC2 de Grand Chemin à Créon via la Lande) 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 réalisés 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 tranquilles, 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 du Bourg et de Grand Chemin se développeront en épaisseur, par la création de voies de desserte reliées en un ou plusieurs points aux voies principales. Ces voies pourront faire l'objet d'emplacements réservés au PLU, ou de servitudes d'accès à des terrains non desservis directement. 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.

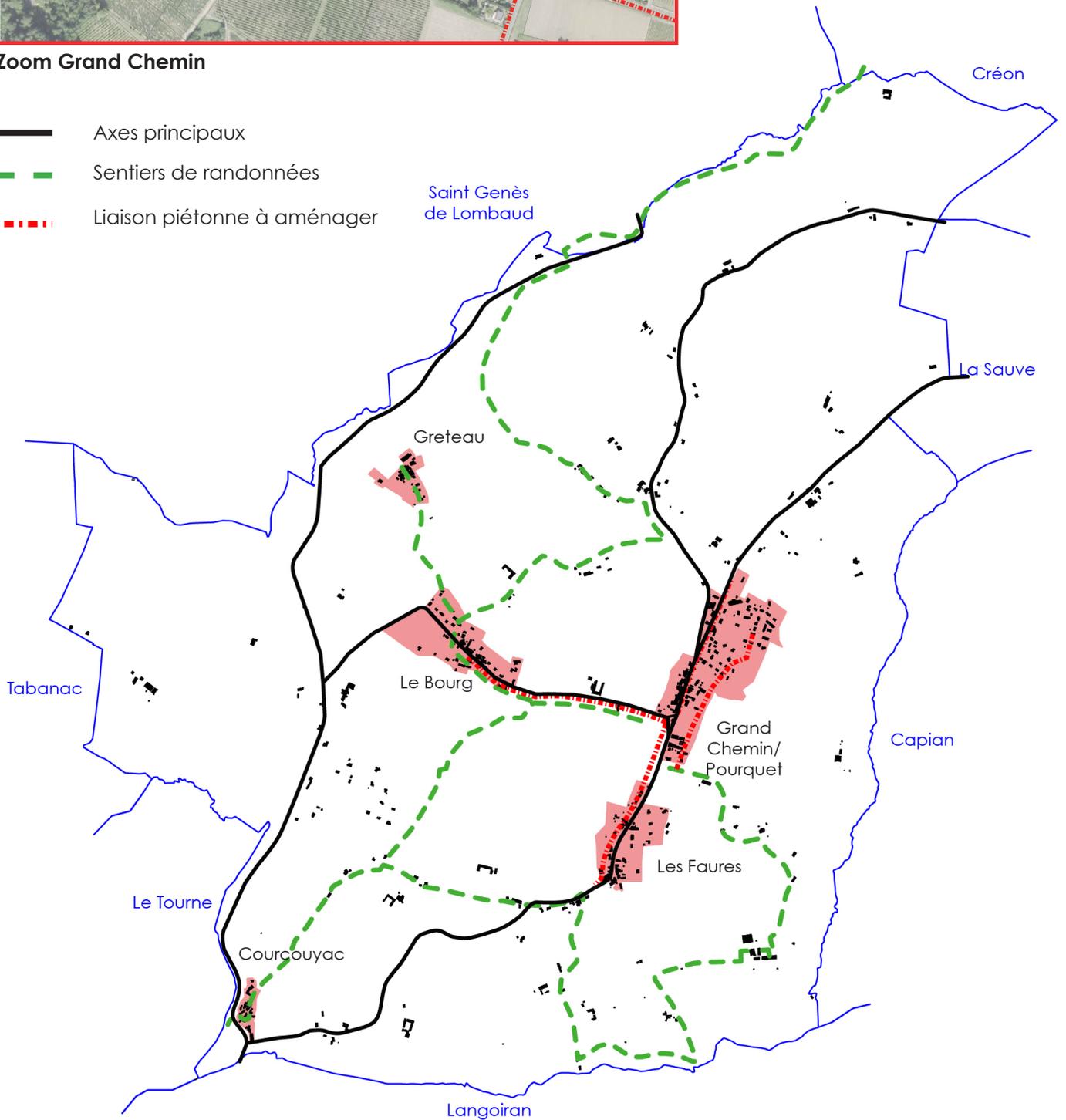
On implantera une aire de co-voiturage (inscrite au SCOT) sur la place principale du lieu-dit Grand Chemin, au bord de la RD 239.

On aménagera la route départementale afin de ralentir le trafic, et favoriser l'appropriation des espaces par les passants.



Zoom Grand Chemin

-  Axes principaux
-  Sentiers de randonnées
-  Liaison piétonne à aménager



6- Confirmer le centre économique et administratif de Haux au lieu-dit « Grand chemin », relier ce quartier au hameau du bourg

Constat :

Le centre de Haux est situé au hameau de Grand Chemin : il rassemble les équipements principaux (mairie, école, bibliomédia, salle des fêtes, restaurant...) et concentre la population la plus nombreuse de la commune. La route départementale RD 239 qui le traverse, de par son image routière, ne joue pas un rôle de lien fort entre les services qui sont dispersés le long de l'axe.

Le Bourg représente le second regroupement de population, et représente le noyau historique de la commune . A ce titre il constitue un appui potentiel du « Grand Chemin », avec lequel une meilleure liaison assurerait une meilleure lisibilité de la physionomie de la commune

Enjeu :

Confirmer le pôle de centralité à « Grand Chemin », restructurer et développer les équipements existants, et améliorer les liaisons avec les quartiers d'habitat anciens et nouveaux. Il convient de rendre « Grand Chemin » à la fois plus hospitalier aux piétons, et plus facile au stationnement.

Maitriser l'urbanisation au Bourg, en favorisant une programmation cohérente avec les caractéristiques du site (co-visibilités avec l'Eglise, urbanisme dense, etc.).

Accompagner la possibilité d'une urbanisation dense au Bourg en favorisant, en proportion avec son importance, l'animation et la vie sociale de ce pôle secondaire.

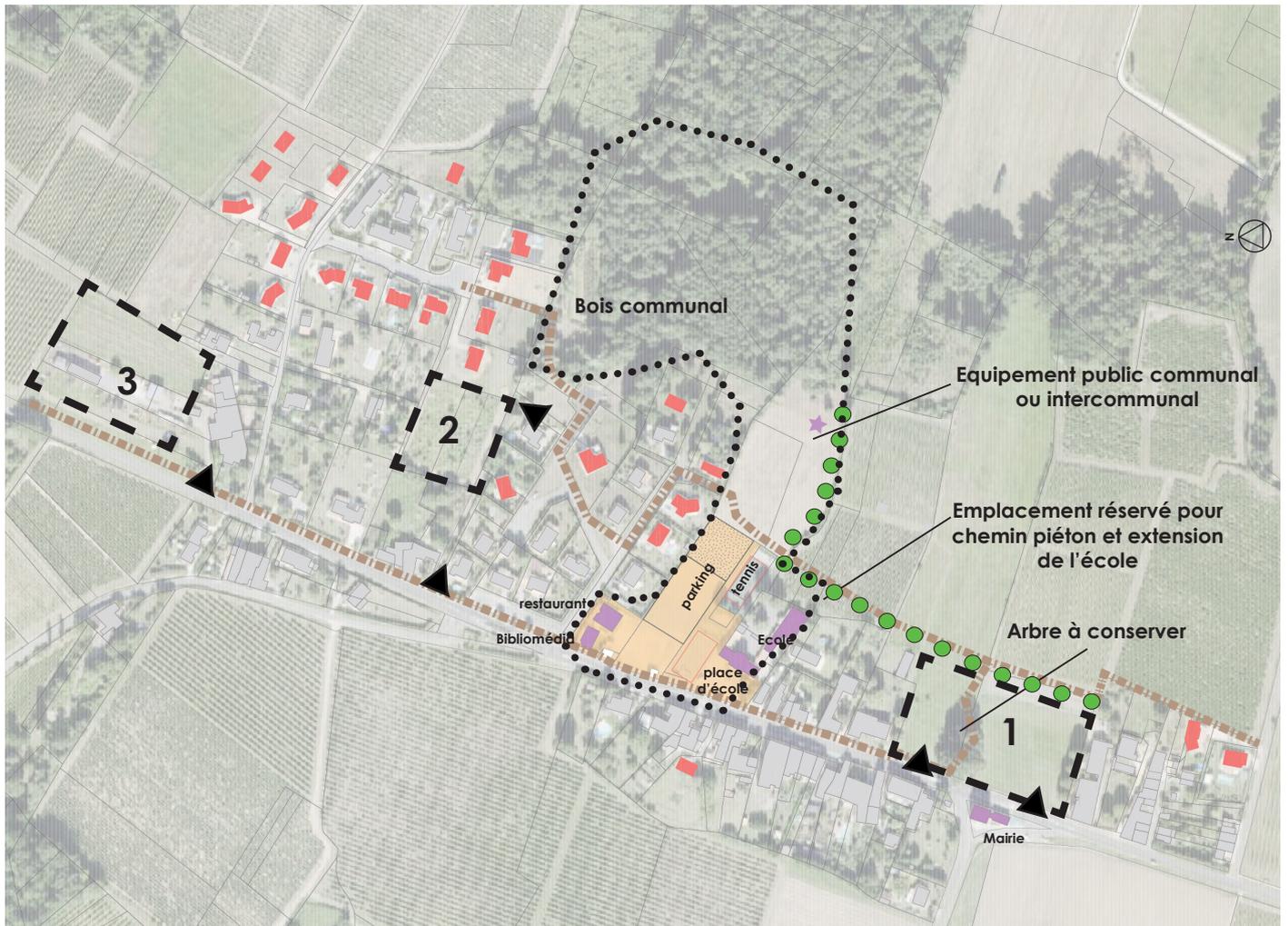
Projet :

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, en y introduisant une trame de plantations et des cheminements reliés aux quartiers d'habitations.

Ce site présente la possibilité d'implantation d'une nouvelle salle des fêtes multi-activités d'intérêt communautaire, avec la possibilité d'y implanter des commerces, mais aussi de façon raisonné des logements de type sociaux, habitations groupées, constructions participatives...

Toute programmation au Bourg pourra en conséquence de sa densité, et de l'augmentation relative de la population, favoriser une mixité fonctionnelle (habitat, activité) et sociale.

Grand chemin : Schéma de restructuration et de développement



- Maisons construites depuis 2005
- Bâti
- Place de village aménagée
- Equipements publics
- Espace public à aménager

secteur de projet à vocation publique autour des écoles

îlots constructibles

Desserte d'îlots à bâtir

Plantation à réaliser

Continuité piétonne à créer

Alignement des façades

7- Protéger et relancer les activités économiques du territoire communal: artisanat, agriculture, viticulture, sylviculture, activités de transformation et services, en favorisant celles ayant un impact vertueux sur l'environnement, et pas ou peu d'impact négatif.

Favoriser dans le développement économique, et notamment dans l'habitat, l'utilisation des ressources locales, et renouvelables : bois construction, bois énergie, paille, terre, fibres de construction, solaire thermique, géothermie de profondeur... Permettre quand c'est possible la cohabitation des activités et des logements.

Ce recours aux énergies et matériaux disponibles et/ ou renouvelables doit être organisé, afin de les économiser, par une mutualisation intelligente. Ce qui suppose une économie de l'espace : la mutualisation des ressources et des moyens afférents pour les exploiter suppose une protection des parcelles ressources présentes sur le territoire de la commune, ainsi qu'une politique pour maîtriser leur morcellement.

Constat :

- Une vulnérabilité croissante de l'emploi local, et des services de proximité. Alors que l'attractivité du territoire est reconnue, et que de nombreux ménages souhaitent s'y maintenir ou s'y installer durablement, pour y vivre et travailler localement il manque une offre adaptée d'équipements locaux,
- Une économie locale dont l'artisanat est en situation de « résistance », mais qui pourrait avoir une ambition plus large que la seule « économie résidentielle » ;
- Un accroissement de la dépendance au bassin d'emploi des grands pôles urbains, renforcement du réseau routier pour les déplacements domicile-travail

Enjeu :

Pour maintenir la cohérence des exploitations viticoles, le PLU doit empêcher leur morcellement par les constructions d'habitations et doit protéger les terres propices à la viticulture.

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 des constructions.

Pour autoriser la poursuite ou le déploiement des activités de transformation, le zonage du PLU doit prévoir des surfaces affectées aux activités économiques et artisanales: zone d'épuration des effluents de l'activité de raffinerie, zone permettant la construction de bâtiments pour une entreprise de transformation de produits viticoles, zone permettant l'accueil de nouvelles activités artisanales au lieu dit Grand Chemin.



-  Zones urbanisées actuelles
-  Activité vinicole de transformation
-  Activité artisanale existante
-  Activité industrielle existante
-  Activités nouvelles artisanales et de service
-  Activité viticole

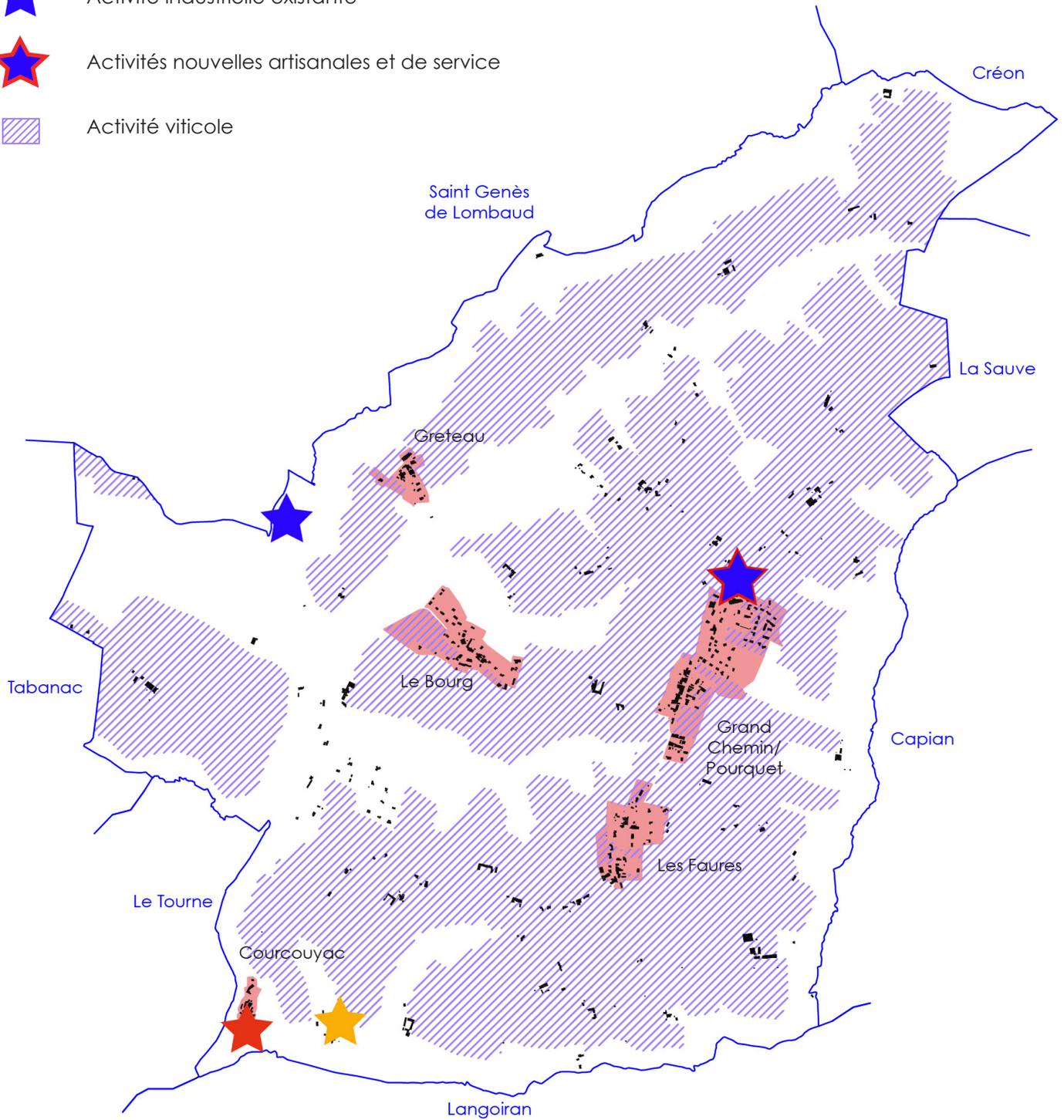


Schéma des activités économiques

8- Tenir compte des risques naturels dans les dispositions réglementaires du PLU.

Constat :

Les carrières souterraines ont fait l'objet de relevés par le service départemental dans plusieurs hameaux du sud de la commune et ont généré des périmètres de risques d'affaissement qui seront inconstructibles.

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

Les intempéries de l'été 2014 ainsi que les nombreuses tempêtes et phénomènes météorologiques depuis 1999 deviennent de plus en plus fréquents,

Les zones de collecte et de bas de vallons ainsi que les creux collecteurs sur ces terrains pentus devront être considérées avec beaucoup de vigilance.

Les risques « retrait gonflement des argiles » concernent tout le territoire communal, avec un aléa fort dans la partie nord. Un repérage des zones ayant fait l'objet d'inondation en juillet 2014 sera porté sur le plan de zonage, en vue de préconiser des cotes relatives entre les constructions et les voiries.

Enjeu :

L'enjeu est la prise en compte des risques naturels dans la définition des zones constructibles et dans les pratiques de construction.

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. Les nouvelles zones identifiées suite aux intempéries de l'été 2014 (où pouvant raisonnablement être considérées comme à risque) devront être exclues par principe de précaution de futures constructions. Une vigilance particulière sera portée aux zones de collectes de vallons, aux parties basses de ceux-ci, ainsi qu'aux creux collecteurs des terrains à forte pentes et des points hauts non abrités.

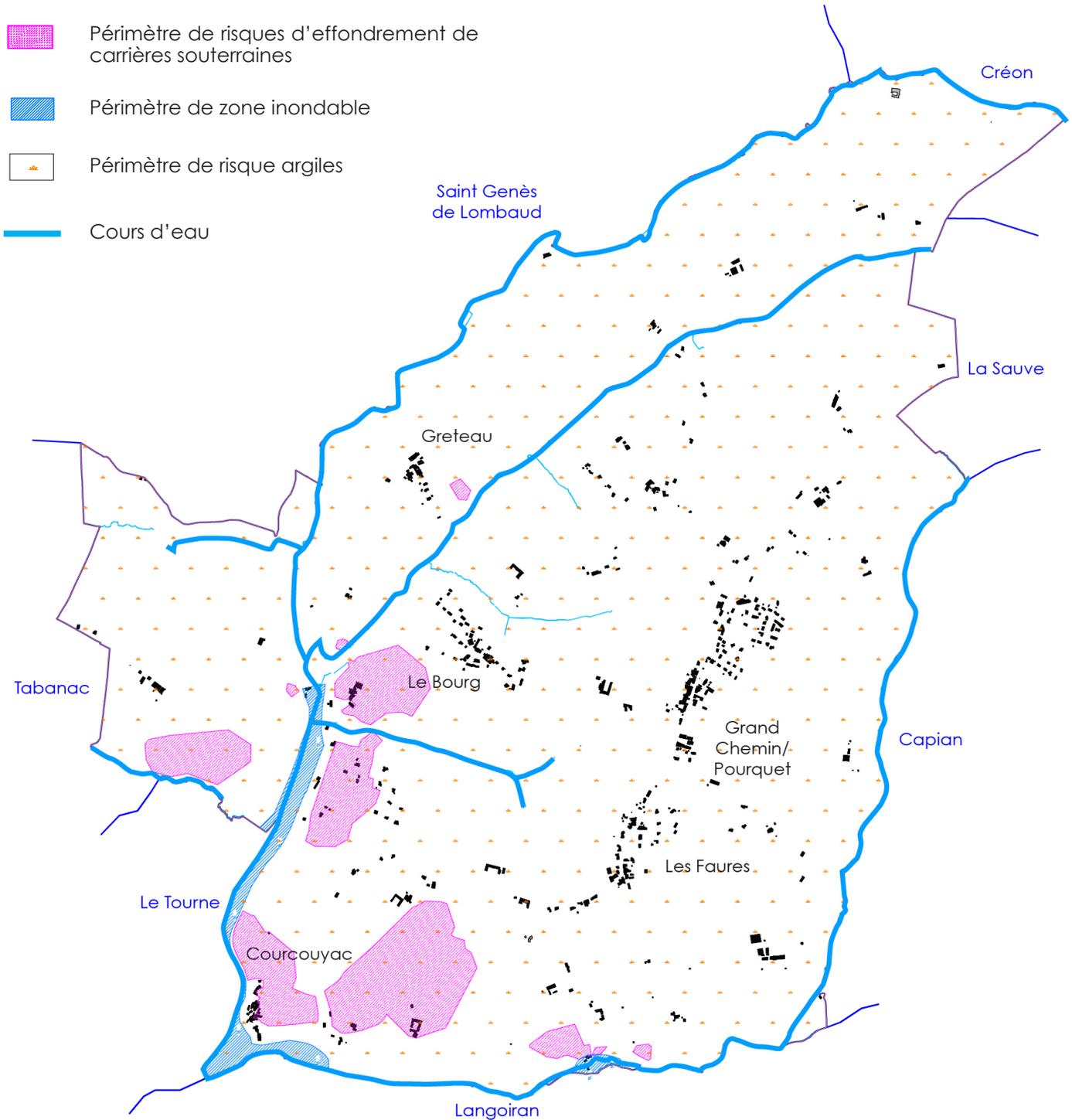


Schéma des risques naturels (effondrement de carrières souterraines, inondation)