

# ADDITIF AU JOURNAL MUNICIPAL DE CAVIGNAC

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavignac

Août 2019

Depuis mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Cavignac ne s'applique plus. Il a en effet été abrogé dans le cadre de l'application des dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se construit alors progressivement afin de le remplacer. Sur la base d'un diagnostic territorial, une stratégie politique locale puis un règlement écrit et graphique s'affinent.

Le **diagnostic du PLU de Cavignac** dresse un état des lieux de la commune sur des thématiques précises : l'habitat, le développement économique, les déplacements, l'environnement.

# Accueillir de nouveaux ménages tout en conservant un cadre de vie agréable

Un des points mis en avant par le diagnostic est l'augmentation de la population ces dernières années, attirée par la campagne à proximité de la métropole bordelaise, et la très bonne desserte du territoire par les réseaux routiers, ainsi que par le chemin de fer. L'accueil de cette population, qui a augmenté de près de 17% entre 2011 et 2016, majoritairement constituée de ménages avec enfants, nécessite ieunes aménagements et des équipements adaptés à ses besoins afin de jouir d'un cadre de vie agréable. Cela implique ainsi de mener des actions pour permettre aux jeunes ménages et aux actifs d'accéder au logement, tout en veillant à apporter un traitement particulier à la qualification des espaces publics.

# Experiment Le Pyrat Rose Bonin Le Pyrat Rose Cezzac Coussent Condon Con

# Une situation géographique privilégiée pour le développement économique et la fixation des emplois sur le territoire

Sa desserte favorable (deux échangeurs et une halte ferroviaire) invite la commune à accueillir de nouvelles activités économiques afin de proposer à sa population de moins dépendre du bassin d'emplois bordelais et par là même, de réduire ses déplacements. La commune se doit de répondre au choix d'installation résidentielle des jeunes ménages et des actifs en proposant une diversification de l'emploi et en développant le tissu artisanal et commercial. Le développement de la commune est, de toute façon, limité sur le territoire par les éléments naturels et agricoles, un patrimoine riche qu'il convient de préserver. Au niveau des équipements et des services publics, le diagnostic dresse un état satisfaisant, relevant un besoin de compléter l'offre en équipements culturels et d'améliorer également les déplacements vers le centre-bourg pour accéder aux commerces, équipements et services présents.

### Diagnostic environnemental

Eléments de petit patrimoine

Point de vue

Organisation du territoire

Territoire à dominante agricole

Territoire à dominante viticole

Urbanisation pavillonnaire en cou

Pôle d'emploi et de services

Réseau hydrographique

Enveloppe urbaine

Coeur de boura

Territoire boisé

Secteur de carrière

Prise en compte des périmètres de protection du site NATURA 2000 et de la ZNIEFF de type 2 de la Vallée de la Saye et du Meudon

Zones humides (source EPIDOR)

Corridors milieux humides (source SRCE-projet mars 2014)

 Réservoirs de biodiversité des boisements de conifères et milieux associés (source SRCE - projet mars 2014)

# Le projet politique retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réalisation du diagnostic du territoire a permis de donner une idée plus précise des forces et faiblesses de la commune. Les élus ont œuvré ensuite à la mise en place du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et matérialisé ce que sera la commune dans les 10 à 15 prochaines années.

Ce véritable projet de territoire exprime les objectifs d'une politique volontariste. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151.5 du Code de l'Urbanisme).

Il se dégage ainsi du PADD le souhait de maîtriser la croissance démographique : l'objectif étant d'accueillir un maximum de 440 habitants supplémentaires entre 2019 et 2029 (+1,9% / an).

Ceci implique ainsi une production de 20 logements par an, soit 200 logements sur la période. Cependant, il est estimé que 74 logements seront créés à partir du bâti existant, entraînant ainsi la création de 126 logements neufs, soit une surface de 7 ha dédiés à l'ouverture de l'urbanisation pour l'habitat. Ce développement urbain sera maîtrisé et respectueux de l'environnement, par l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain. Par rapport au précédent document d'urbanisme (le POS), un nombre important de terres agricoles et naturelles a été restitué.

Par ailleurs, le statut historique de Cavignac comme pôle local d'activités commerciales, artisanales et de services souhaite être affirmé à l'avenir.

Enfin, concernant le secteur économique du territoire, il est prévu un développement des zones à vocation économique, impliquant une ouverture de 24,4 hectares à l'urbanisation. En parallèle, des conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux seront mises en œuvre.

En outre, un projet de pôle agri-culture-tourisme grâce au legs du Domaine Yves Courpon (lieux dits Godineau/Péricou) sera développé.



Orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de Cavignac traduisant le projet d'ensemble établi pour son territoire :

# Orientation politique

Développer et aménager durablement le territoire communal en maintenant une caractéristique rurale sous l'impulsion du futur pôle agri-culturetourisme du Domaine Yves Courpon et concentrant le développement autour du Bourg ;

## Orientation politique

Mettre en œuvre une politique de développement économique en lien avec le positionnement géographique de la commune et contribuant à la « sédentarisation » des actifs locaux ;

# **Orientation politique**

Valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction du territoire et se donner les moyens de fixer une partie de sa population.