

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE CRÉON

Pièce n° 2.0

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

RÉVISION PRESCRITE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 13 FÉVRIER 2003

RÉVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 9 SEPTEMBRE 2010

RÉVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 DÉCEMBRE 2011

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal  
en date du .....

Le Maire

Revision du P.O.S. en vue de sa transformation en

# PLU

Plan Local d'urbanisme



# P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



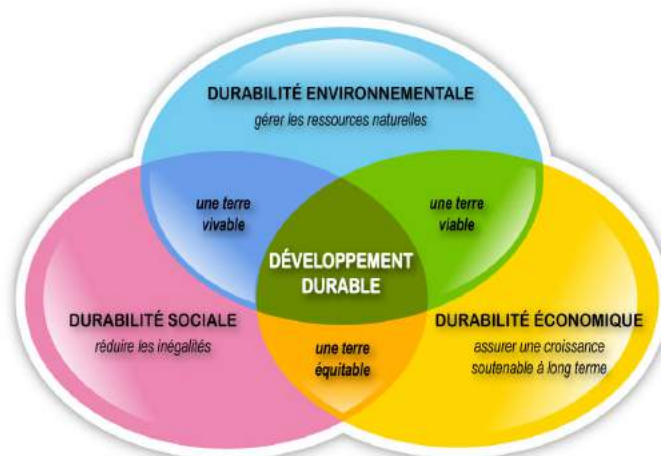
Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la « clef de voûte » du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CRÉON est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un « état des lieux » de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

**Il a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal public du 6 mars 2008.**





## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

*Trois axes d'action organisent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :*

- 1 Environnement, Patrimoine et cadre de vie
- 2 Déplacements et équipements, économique
- 3 Habitat et accueil résidentiel



## ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Une commune importante de **l'Entre-Deux-Mers** soumise à l'influence de l'agglomération bordelaise, et de ce fait appartenant au Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise, qui en connaît à la fois les avantages et les inconvénients du fait **des mouvements de population** liés à cette inscription dans le **bassin d'emploi métropolitain...**
- Deux ZNIEFF (**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique**) et une zone **NATURA 2000** (mitoyenne de la commune) traduisent l'intérêt d'une partie du milieu naturel de la commune.
- « *L'Entre-deux-mers de Créon entre Sadirac et Créon : autour de Créon, la campagne de l'Entre-deux-mers change : elle s'aplanit, se boise de feuillus avec quelques pins ; la vigne est moins présente et les friches plus nombreuses.* » (Etude FOLLEA portant sur les paysages de Gironde)
- Les espaces viticoles forment encore **des ensembles importants. Toutefois, le développement pavillonnaire a provoqué un morcellement des propriétés et une perte de richesse des terroirs.**
- Circonscrite par deux chemins de rondes, **la valeur patrimoniale et identitaire de l'ensemble de la Bastide saute aux yeux** ... l'organisation des rues, leur étroitesse, le débouché spectaculaire sur la place de la Prévôté, les arcades... Quelques hameaux tels que Génestat, Baudin ou encore Mailleau disséminés sur la commune constituent des sites possédant une forte valeur patrimoniale : ils laissent entrevoir des modèles d'organisation spatiale associés à des pratiques humaines et économiques spécifiques parfois révolues.
- **Un patrimoine architectural** qui soulève la question de **la cohabitation visuelle et fonctionnelle avec l'urbanisation contemporaine**





## GRANDES ORIENTATIONS



Préserver les paysages et milieux naturels remarquables de la commune



Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine : un urbanisme de bastide



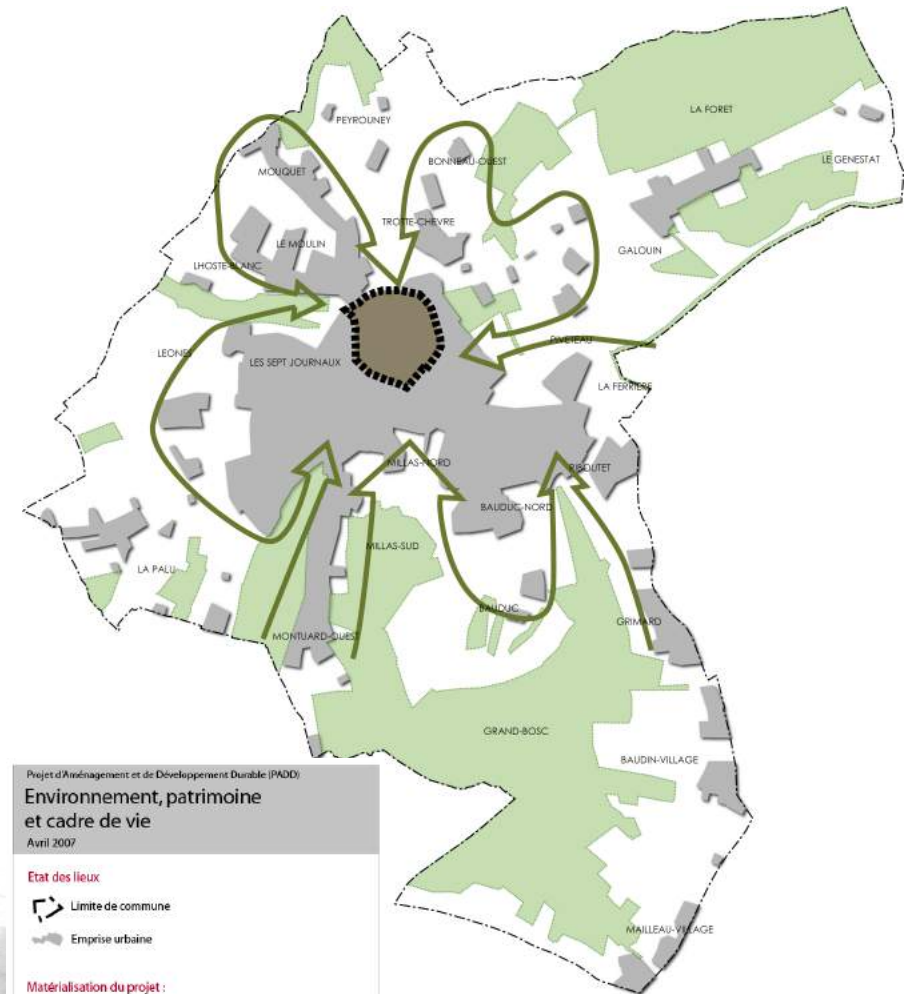
Protéger le patrimoine paysager local (bâti et non bâti) et en favoriser l'appropriation par les habitants





## O Préserver les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune

- Interdire tous les projets nuisibles sur les sites ayant un intérêt écologique notable et ceux soumis à des mesures de protection nationales ou européennes (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique - ZNIEFF). D'ores et déjà, la vallée du Lafon est acquise par la commune pour en faire un espace naturel protégé.
- Protéger certains arbres, alignements remarquables, haies ou massifs boisés notamment par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC)
- Réhabiliter des coupures vertes par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et l'urbanisation
- Préserver les espaces naturels majeurs (viticulture et boisements) dans le respect des orientations du Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise
- Limiter le développement des friches et entretenir les friches existantes
- Veiller à la préservation de l'identité paysagère de la commune en mettant en valeur les caractéristiques propres des terroirs (agricoles, viticoles, boisés et urbains). L'objectif sera de mettre en place les conditions d'un équilibre en ces différentes composantes



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)  
**Environnement, patrimoine et cadre de vie**  
 Avril 2007

**Etat des lieux**

- ▬ Limite de commune
- ▬ Emprise urbaine

**Matérialisation du projet :**

- ▬ Protéger les boisements et sites d'intérêt écologique
- ▬ Préserver des coupures d'urbanisation, des respirations
- ▬ Mettre en valeur le potentiel identitaire de la bastide

erea  
 AMÉNAGEMENT DURABLE

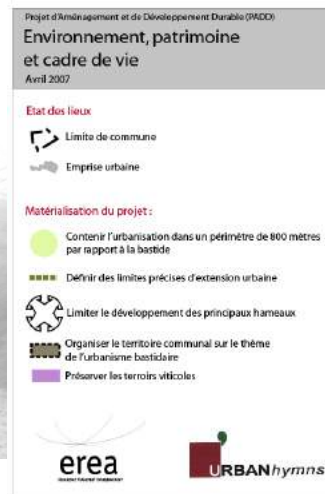
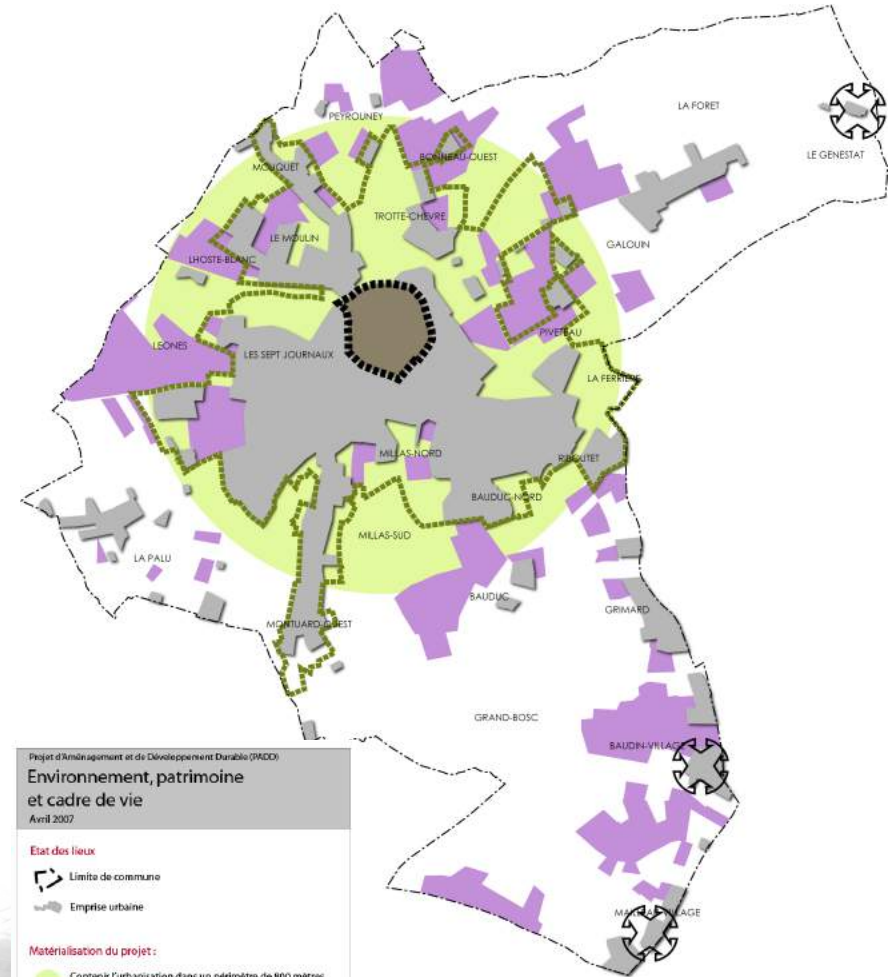
URBANhymns





## O Gérer l'identité paysagère de la commune par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine : un urbanisme de bastide

- Préserver le maximum d'espaces naturels ayant vocation à délimiter l'urbanisation et y être intégrés
- Maintenir l'intégralité des surfaces dévolues au vignoble dans les zones actuellement non urbanisées ou non urbanisables
- Limiter au maximum l'ouverture de terrains constructibles au-delà de 800 m du centre ville (Bastide)
- Garantir la couronne naturelle autour de la bastide et préserver de la construction des espaces encore libres dans le centre ville
- Au-delà de 800 m du centre ville, éviter le morcèlement des parcelles actuellement construites pour éviter une trop forte densification
- Protéger le caractère spécifique de certains hameaux de la commune en en limitant leur extension





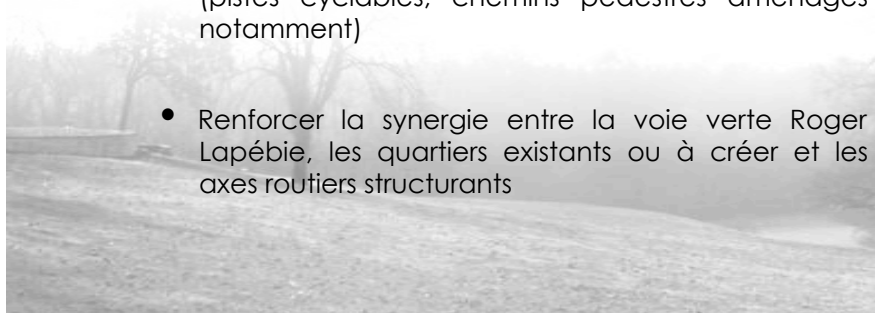
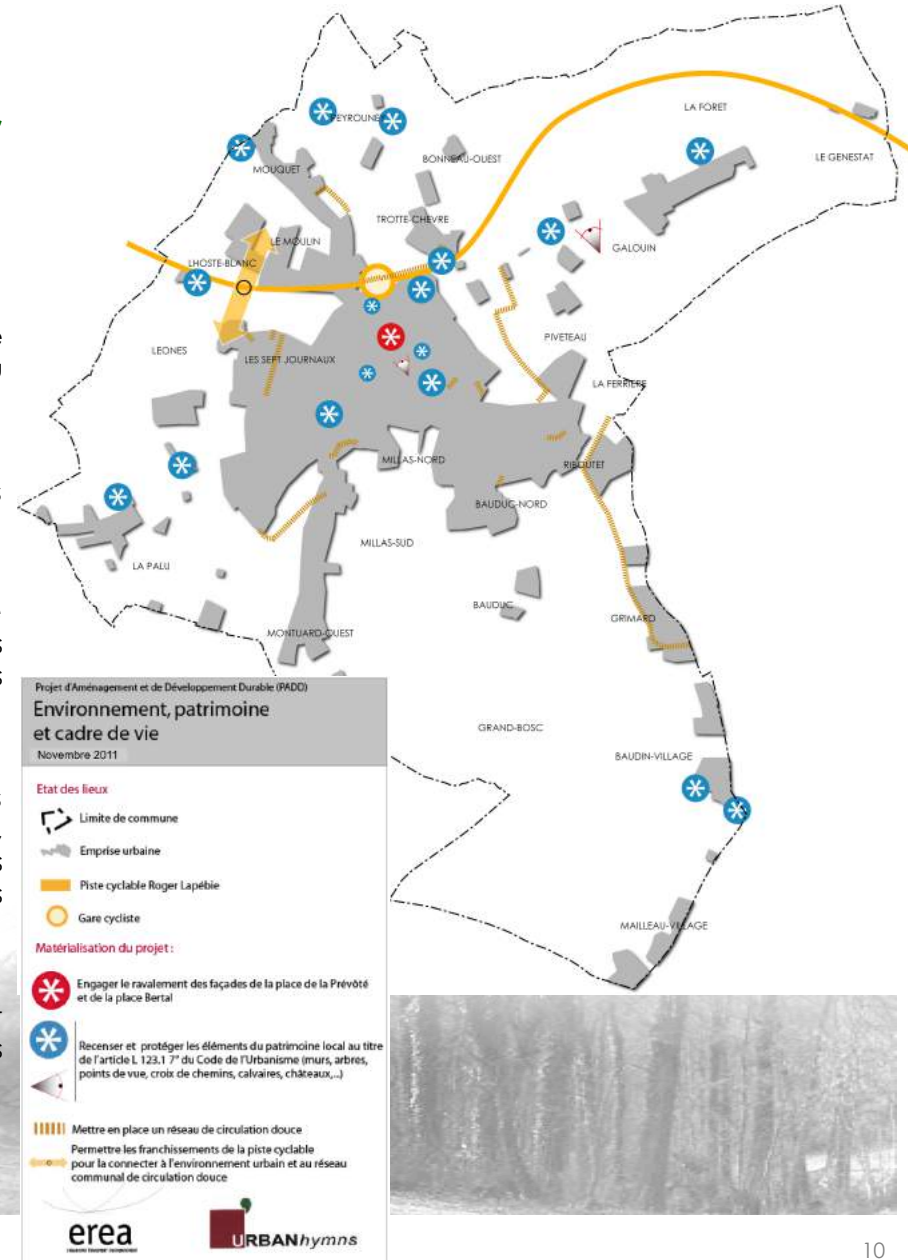
# 1

## ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE



### O Protéger le patrimoine paysager local (bâti et non bâti) et en favoriser l'appropriation par les habitants

- Soutenir la protection et la réhabilitation du patrimoine ancien bâti par la mise en œuvre de dispositions réglementaires (article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme)
- Instaurer une obligation à ravalement des façades dans l'espace de la Place de la Prévôté
- Protéger et revaloriser des éléments qualifiants de la ville-bastide par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants
- Mettre en place des liaisons « douces » alternatives à l'automobile entre la périphérie et le centre ville, ainsi que d'un lieu à l'autre, entre les quartiers (pistes cyclables, chemins pédestres aménagés notamment)
- Renforcer la synergie entre la voie verte Roger Lapébie, les quartiers existants ou à créer et les axes routiers structurants





### ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Un **réseau en étoile**, dont plusieurs routes départementales avec des flux importants (RD 671), convergeant vers la Bastide **imposant un passage par les boulevards** qui doivent absorber la plus grande part du trafic, ce qui pose la question d'une nouvelle ceinture vouée à absorber le trafic de transit. Plus particulièrement, une réflexion nécessaire concernant l'**axe Bordeaux - Sauveterre-de-Guyenne** : la question d'une déviation Nord
- Un réseau de rues qui s'est établi au rythme des nouvelles opérations groupées et qui ne joue pas suffisamment son rôle de lien (raquettes, voies sans issues..)
- Un **pôle d'équipements au Sud** de la Bastide très fréquenté qui connaît de réelles difficultés d'accès et de sécurité
- Une politique de **déplacements doux** (essentiellement cyclables) très active autour de la piste cyclable Roger Labépie et le Relais-Vélo contribuant à l'animation socio-économique
- L'**attractivité de la commune** en termes de services et de commerce est **forte** du fait de son rôle de pôle urbain rayonnant bien au-delà du canton. Elle dispose d'un **haut niveau de service**
- Le **cœur de la commune** (place de la Prévôté) **est le principal pôle de services et de commerces**, qui doit être conforté, mais il souffre de difficultés de stationnement et de l'aspect actuel de la place
- La **zone économique rue des Frères Lumières** est entièrement occupée. Son développement se heurte à l'exiguïté du territoire communal et aux dispositions du Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise
- L'activité agricole et tout particulièrement viticole, encore présente, doit être protégée d'un **développement urbain compromettant** le dynamisme des exploitations et soutenue afin d'éviter toute extension des friches préjudiciables à la qualité environnementale.





## GRANDES ORIENTATIONS



**Assurer la fluidité des grands axes routiers et libérer le cœur de la Bastide des flux de transit**



**Faciliter et sécuriser la circulation des résidents**



**Soutenir et renforcer les activités économiques dans le cœur de la Bastide**



**Diversifier l'activité économique et faciliter l'accueil**



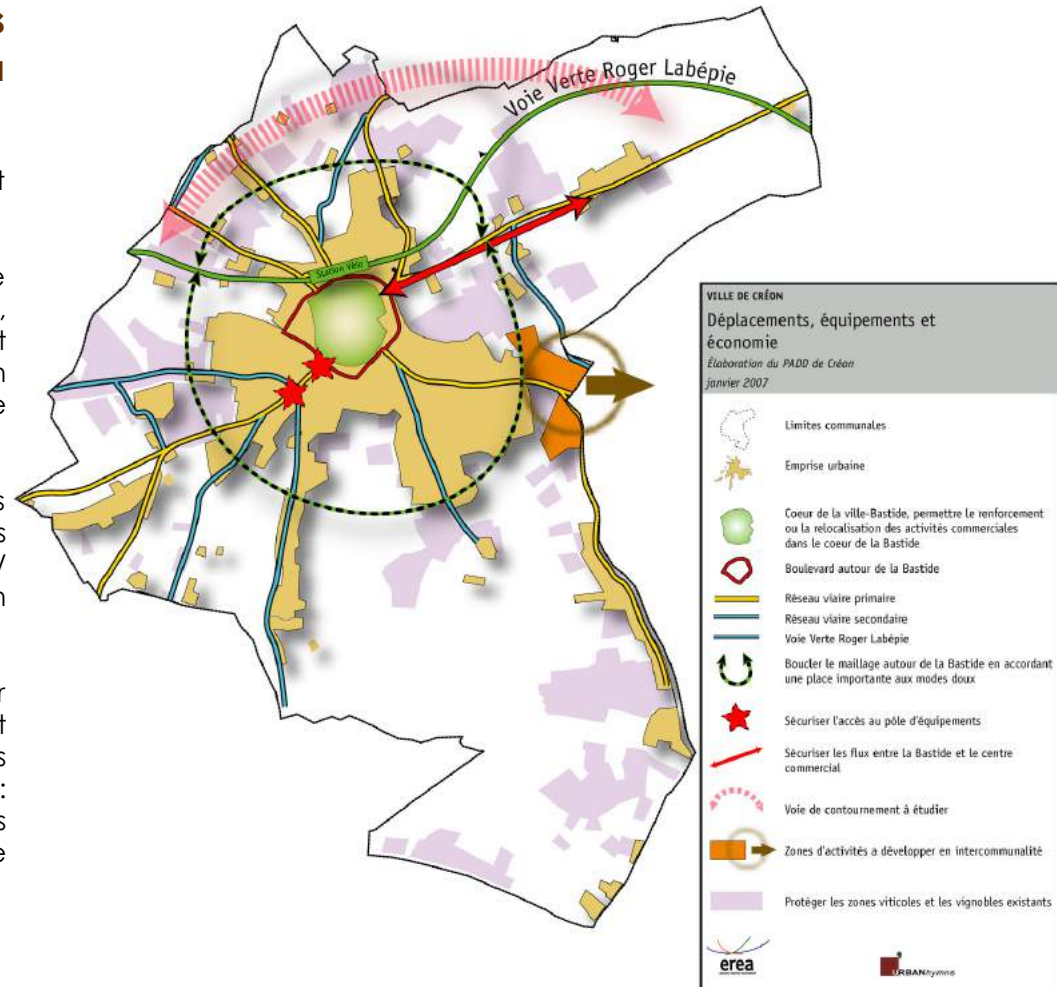
**Soutenir l'activité agricole**





### O Assurer la fluidité des grands axes routiers et libérer le cœur de la Bastide des flux de transit

- Envisager un itinéraire de contournement externe Est-Ouest de la ville-bastide
- Renforcer la hiérarchisation du réseau de voies desservant la commune (transit, desserte locale, réseau central favorisant les cheminements doux,...) en s'appuyant sur le projet de contournement
- Poursuivre l'aménagement des boulevards urbains respectant des principes de partage de la voirie (piéton/cycliste et automobile) et en restructurant leurs abords
- Création de voies nouvelles pour faciliter les déplacements intra-communaux et l'organisation des futurs quartiers (proscription des voies en impasse) : effectuer des réserves pour réaliser des voies allant d'une voie radiante à une autre



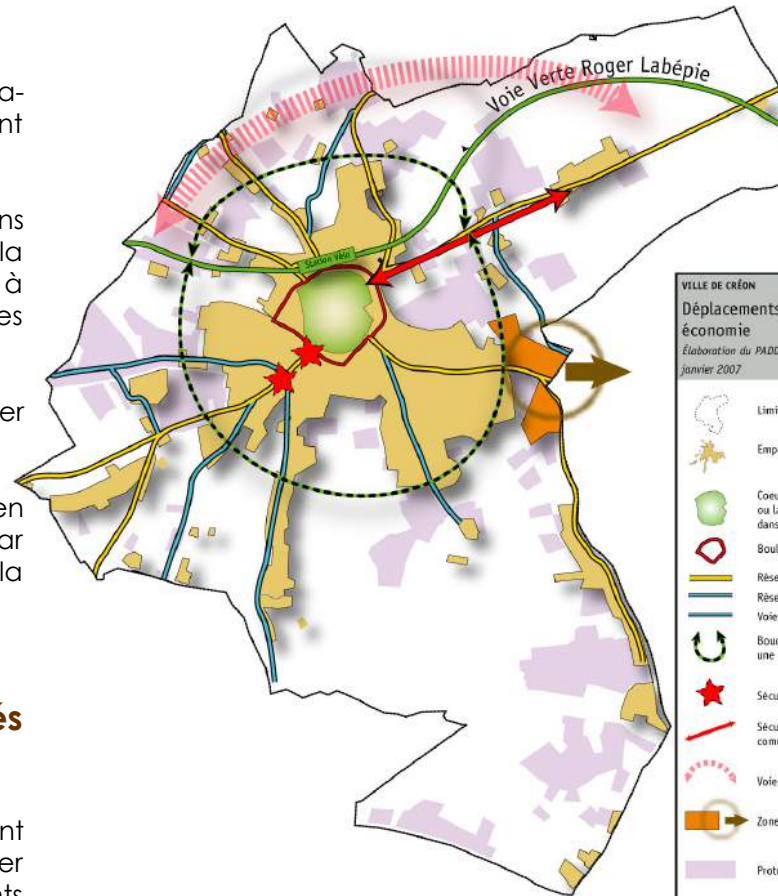
# 2

## DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENT, ECONOMIE



### O Faciliter et sécuriser la circulation des résidents

- Accentuer et faciliter les liaisons intra-communales : assurer une vie locale minimisant la place de l'automobile
- Favoriser par toutes les manières les liaisons « douces » alternatives à l'automobile entre la périphérie et le centre ville, ainsi que d'un lieu à l'autre (piste cyclable, chemins pédestres aménagés)
- Renforcer la synergie entre la voie verte Roger Labépie et les axes routiers structurants
- Favoriser l'accès aux équipements collectifs, en premier lieu le pôle d'équipements au Sud par l'aménagement des voies existantes et la création de nouvelles voies



VILLE DE CRÉON  
Déplacements, équipements et économie  
Élaboration du PADD de Créon  
janvier 2007

- Limites communales
- Emprise urbaine
- Cœur de la ville-Bastide, permettre le renforcement ou la relocalisation des activités commerciales dans le cœur de la Bastide
- Boulevard autour de la Bastide
- Réseau viaire primaire
- Réseau viaire secondaire
- Voie Verte Roger Labépie
- Boucler le maillage autour de la Bastide en accordant une place importante aux modes doux
- Sécuriser l'accès au pôle d'équipements
- Sécuriser les flux entre la Bastide et le centre commercial
- Voie de contournement à étudier
- Zones d'activités à développer en intercommunalité
- Protéger les zones viticoles et les vignobles existants

ereca  
URBANhymns

### O Soutenir et renforcer les activités économiques dans le cœur de la Bastide

- Renforcer le cœur de la bastide en améliorant l'accès aux commerces de proximité : effectuer des réserves foncières sur des emplacements potentiels d'aménagement de parkings supplémentaires dans le centre ville et restructurer la place de la Prévôté
- Développer des actions de reconquête de l'habitat en centre-ville sans compromettre les commerces



# 2

## DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENT, ECONOMIE

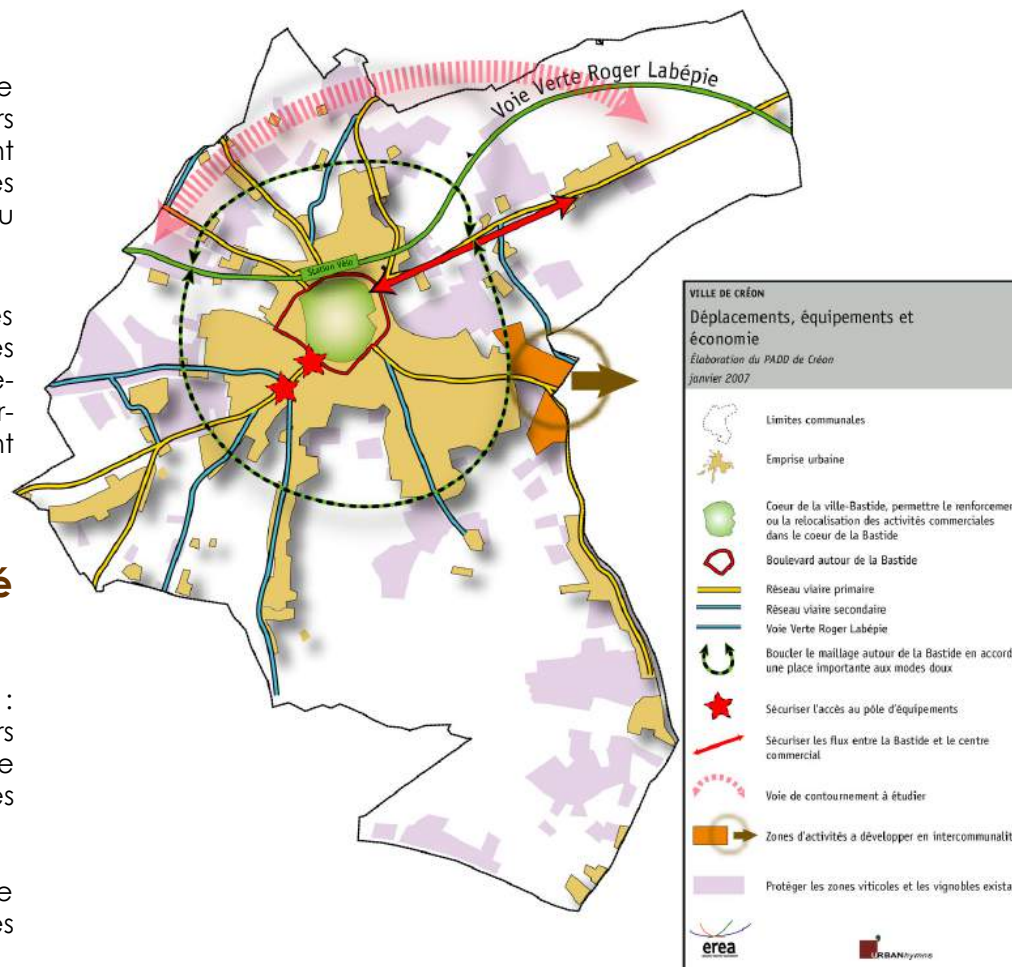


### O Diversifier l'activité économique et faciliter l'accueil

- Aménager un nouveau type de zone de développement économique orientée vers le développement durable en préparant l'accueil d'entreprises spécialisées dans les économies d'eau, d'énergie ou d'environnement
- La zone économique rue des Frères Lumières est mitoyenne de zones d'activités économiques sur le territoire de la Sauve-Majeure : volonté d'une réflexion intercommunale pour un aménagement conjoint

### O Favoriser le maintien de l'activité agricole

- Lutter contre la dilution de l'urbanisation : restreindre le droit à construire, hors rénovation, à plus de 800 m de la Place de la Prévôté et dans les zones non desservies par le réseau collectif d'assainissement
- Maintenir les surfaces dévolues au vignoble en contenant le développement des zones urbanisées ou urbanisables
- Permettre la diversification des activités agricoles (tourisme vert) en lien avec le développement des déplacements doux





### ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- Créon connaît un **fort développement depuis les années 1970** qui a eu tendance à s'accélérer depuis le début des années 1990, preuve de l'attractivité de la ville-bastide
- La ville est attractive pour les actifs et a réussi à garder une part significative de ses moins de 20 ans. Il faudra toutefois prendre en compte le vieillissement progressif d'une partie de la population
- En 30 ans, Créon est passé du statut de commune rurale à celui de petite ville, pôle local incontestable, avec le **triplément de son parc de logement**. Ce développement se manifeste par un épaississement du noyau urbain historique, mais aussi par une extension progressant largement le long des voies. La juxtaposition d'opérations d'époques diverses pose la question de la cohérence de l'ensemble
- La plus grande part des logements construits récemment répond à une demande spécifique orientée par l'augmentation du coût du foncier : **les constructions individuelles dominant largement**
- Toutefois, le **logement conventionné représente 16 % du parc immobilier** (240 logements en 2006), témoignant d'une véritable politique de logement social alors que la commune n'est aujourd'hui soumise à aucune obligation légale
- La question de **la diversification de l'offre de logement** aussi bien par la construction neuve que par la reconquête des logements vacants au cœur de la Bastide (sans pour autant empiéter sur les activités commerciales) demeure cependant un enjeu : en termes de tailles et de statuts
- **Désireuse de mieux maîtriser l'urbanisation de son territoire, la municipalité entend bâtir une stratégie globale de développement urbain, en prenant en compte de manière simultanée les thèmes des déplacements, des équipements, des services et du commerce**





## GRANDES ORIENTATIONS



Augmenter l'offre de terrains à bâtir tout en maîtrisant le développement urbain de la commune, sur le principe d'une première couronne autour du noyau historique central de la ville bastide



Poursuivre la diversification de l'offre en logements



Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente aux politiques de protection de l'environnement, des paysages, traitant des problématiques relatives aux déplacements, aux équipements, aux services et à l'activité économique

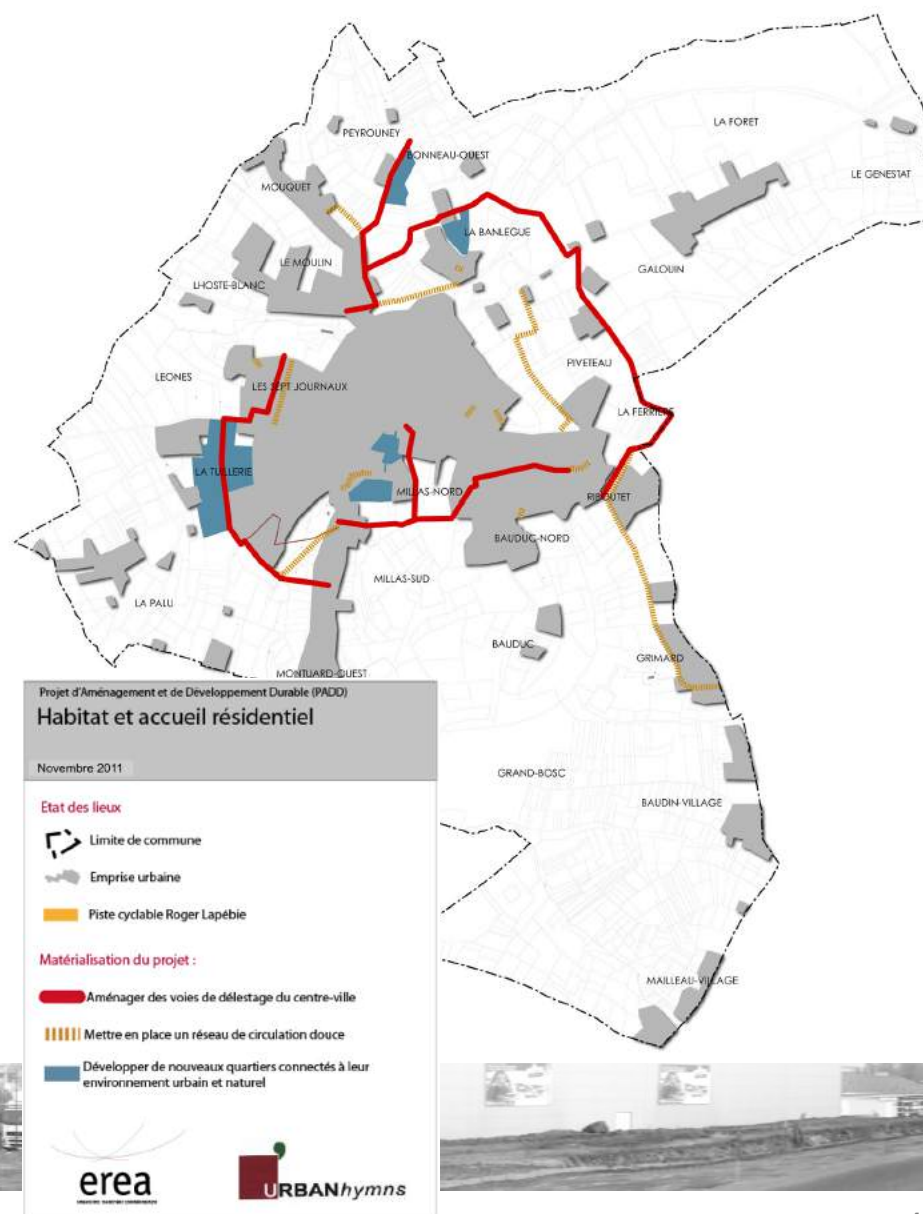
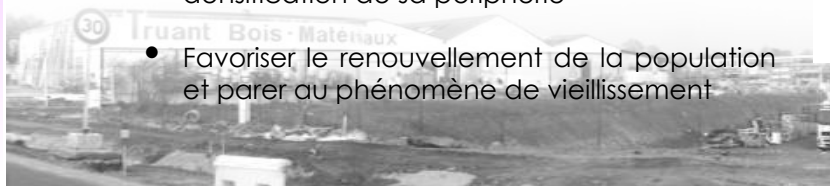






### O Augmenter l'offre de terrains à bâtir tout en maîtrisant le développement urbain de la commune, sur le principe d'une première couronne autour du noyau historique central historique de la ville bastide

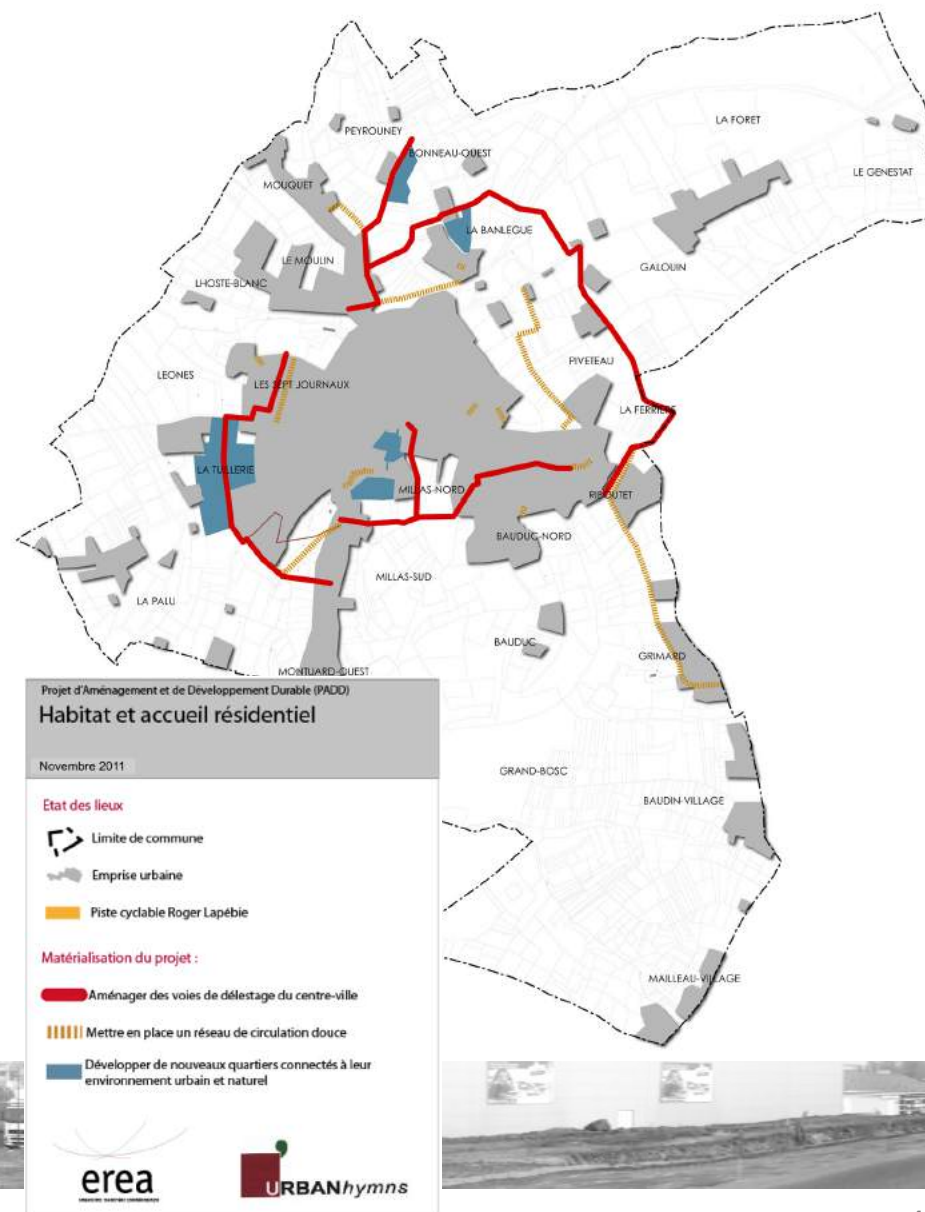
- Porter la population totale de Créon à 6 300 habitants d'ici à 2025.
- Privilégier le développement des cadrans Nord-Est et Sud-Ouest de la commune pour rééquilibrer l'urbanisation (Bonneau, La Banlègue La Tuilerie, ...) à moins de 500 m du centre
- N'ouvrir aucune zone constructible au-delà de 800 m du centre ville et, au-delà, éviter les partitions des parcelles actuellement construites. Structurer les hameaux du Génestat, de Baudin et de Maillau sur les bases actuelles de constructibilité
- Assurer une bonne transition entre le centre-ville et l'espace rural en diminuant le coefficient d'occupation des sols de l'ensemble des zones urbanisables entre 500 et 800 m du centre pour éviter une trop forte densification de sa périphérie
- Favoriser le renouvellement de la population et parer au phénomène de vieillissement





## O Diversifier l'offre en logement

- Poursuivre la politique communale de réalisation de logements conventionnés et inciter à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations groupées privées (lotissements...),
- Diversifier la forme urbaine en soutenant des projets aux parcelles de tailles variées dans les futurs opérations d'aménagement
- Anticiper le « Papy Boom » : favoriser les projets architecturaux collectifs offrant le maximum de logements de plain-pied





**O Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente aux politiques de protection de l'environnement, des paysages, traitant des problématiques relatives aux déplacements, aux équipements, aux services et à l'activité économique**

- Renforcer les contraintes sur les places de parking dans l'intérieur de la ville bastide (aménagement d'une place par logement, ou versement d'une contribution pour création de place publique)
- Préserver de la construction les jardins encore disponibles dans le centre ville
- Préserver par tous les moyens l'environnement extérieur au périmètre urbanisé et accentuer la politique de développement durable (eau, énergie...)

