

PLASSAC



Révision du POS en PLU prescrite par D.C.M. du 15 juin 2009
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 16 mars 2015
Dossier soumis à Enquête publique du 22 juin au 4 juillet 2015 et du 16 novembre au 18 décembre 2015
PLU approuvé par D.C.M. du 13 juin 2016

PLAN LOCAL URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

METROPOLIS, atelier d'urbanisme
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX



LE MAIRE Céline, architecte dplg
10 rue du 19 mars 1962
33 130 BEGLES



GLOBAL Environnement Ingénierie
Rue Sainte Monique
33 000 BORDEAUX

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Plassac a décidé de réviser son Plan d'occupation des sols (POS) et de le remplacer par un Plan local d'urbanisme (PLU).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, comme pour les Plassacais de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités qui sont ceux de leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, pour proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Plassac.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1. 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 des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2. 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 ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

3. une 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, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Plassac s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par la juste prise en compte du cadre qualitatif, quantitatif et technique de la commune et l'émergence d'un projet raisonnable privilégiant et garantissant le cadre de vie des habitants actuels avant d'envisager la venue de nouvelles populations.

Dans ce cadre le projet répond pleinement à la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». À ce titre, le présent document s'inscrit dans une perspective de développement du bourg sur le long terme, développement qui devrait épouser la forme de la RD669, centré sur le cœur historique du bourg. L'actuel projet s'inscrit dans cette forme générale, en ambitionnant de n'urbaniser que ce qui est dans les moyens de la commune aujourd'hui, mais en ménageant les perspectives à plus long terme.

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté et débattu au sein d'un comité de pilotage rassemblant les élus et différents services de l'Etat ou associés.

INTRODUCTION

Présentation du Village ...

A 3 Km de Blaye, sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde, Plassac occupe une superficie de 1 333 Ha (dont 584 Ha d'estuaire et 111 Ha sur l'île Verte) et compte près de 900 habitants. Le bourg labellisé « village ancien » est construit en bordure du fleuve. Il est traversé par la RD 669, un axe routier très fréquenté, reliant Saint-André de Cubzac à Blaye. Le vignoble, qui couvre près des deux tiers de son territoire, s'étend harmonieusement sur de petites collines dominant l'estuaire. Les vestiges d'une villa gallo-romaine et son musée archéologique, un port de plaisance avec 44 emplacements, une cale de mise à l'eau et diverses promenades parcourant la corniche du fleuve et de verdoyantes frondaisons, en font incontestablement un village à vocation touristique.

Etat des lieux

Le bâti du bourg ancien constitue le noyau du village. Il s'étend surtout le long, et de part et d'autre, de la RD 669. Le tissu urbain est caractérisé par la présence d'espaces vides, il est discontinu et érodé. Les constructions périphériques sont regroupées dans de petits hameaux et le long de voies communales ou départementales. Au centre du bourg ainsi que dans les implantations excentrées, on trouve quelques logements vacants, certains en bon état, d'autres vétustes, voir inhabitables qui sont à réhabiliter. Des îlots de verdure, comme le parc « Saquary » près du centre –bourg ou plus loin, le bois du Valentin, s'ajoutent au caractère rural de l'environnement.

Les enjeux du PLU

Ces enjeux constituent le produit du bilan et de la synthèse du diagnostic du village. Ils sont à la base d'une réflexion globale de développement :

- Développement de l'espace à bâtir selon l'étude du potentiel d'accueil
- Optimisation des réseaux existants : électricité, eau potable, gaz, assainissement collectif, télécommunications et défense incendie.
- Prise en compte des risques inondations
- Concentration des nouvelles zones à urbaniser : lutter contre l'étalement urbain
- Renforcement de l'image urbaine : reconnaissance et respect du patrimoine existant.
- Développement intercommunal : projets avec la Communauté de Communes et le Pays de Haute Gironde

Les décisions

Construction d'un P.L.U. du type « Réparation »

- Identification et préservation de 3 zones patrimoniales : historique, architectural et paysager - Définition de zones à urbaniser 1AU et 2AU : concentrées dans le cœur du village pour éviter l'étalement urbain, selon la disponibilité et la qualité des réseaux existantes.- Autres zones à urbaniser : combler les « dents creuses » sur la Route du Paradis vers Montuzet et Chante-alouette.
- Installation des défenses incendie : protection du bâti et du vignoble.
 - Conservation et Protection des zones viticoles, patrimoine historique de Plassac
 - Maintien des services actuels favorisant l'installation de l'artisanat et des commerçants - locaux existants et disponibles.
 - Réhabilitation de l'Équipement Urbain : accueil des activités culturelles, sportives et de loisirs -

1. PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

Plassac dispose de vastes espaces agricoles, naturels qu'il convient de ménager en tant que garants de l'occupation traditionnelle du territoire et de ses principaux échanges écologiques. Ils constituent un cadre, dans lequel doit s'inscrire le projet de développement urbain, mais aussi des vecteurs de projets, sur lesquels appuyer une politique de développement durable ainsi qu'une ambition pour l'ensemble du territoire.

Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Plassac souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le PLU doit être un outil (parmi d'autres) pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES DE LA COMMUNE

L'Estuaire de la Gironde, espace naturel protégé en Natura 2000, constitue le patrimoine naturel le plus emblématique de la commune. Il est constitué de la Gironde et de l'espace insulaire dénommé « île verte ». La préservation des écosystèmes présents constitue un enjeu majeur.

La commune compte en outre un grand nombre d'espaces naturels remarquables, et en particulier de ripisylves en bordure des ruisseaux du Gadeau et du Brouillon. La commune souhaite protéger ces espaces et ainsi les écosystèmes existants, en connexion directe avec la zone Natura 2000 de l'Estuaire de la Gironde.

La commune compte également des espaces de palus, s'étendant de la limite communale de Blaye au Nord jusqu'au Brouillon au Sud, le long de l'Estuaire de la Gironde. Ces espaces participent à la connexion au réseau hydrographique du Brouillon et du Gadeau ; il permet d'offrir une continuité écologique, un corridor biologique entre ces espaces et doit à ce titre être préservé.

Les quelques boisements épars, mais néanmoins remarquables, présents principalement sur les coteaux ou au sein des fonds de vallons représentent une richesse naturelle locale. Les quelques « massifs » boisés existants, doivent être préservés pour leur contribution à la variété des paysages et des milieux existants.

De plus, la préservation de certains boisements, même moins remarquables, constituent un véritable enjeu au sein de Plassac. En effet, la commune ne compte pas beaucoup de boisements, et certains jouent un véritable rôle dans le maintien des sols des coteaux et le ralentissement de l'écoulement des eaux pluviales. Les boisements à proximité du Bourg et certains parcs dans le Bourg, de certains hameaux ou de certains châteaux (les garennes) font ainsi l'objet d'une protection particulière, pour des motifs paysagers et techniques (rôle de maintien des sols).

DONNER PLUS DE PLACE AUX PIETONS ET AUX CYCLISTES

L'évolution récente de Plassac s'est accompagnée d'une intensification des usages automobiles, rendant certains secteurs dangereux pour les piétons.

L'absence d'itinéraires alternatifs dans certains secteurs est un souci de l'équipe municipale, qui souhaite proposer des connexions inter-quartiers vers les équipements structurants de la commune. Des connexions alternatives devront être trouvées, afin que les déplacements usuels vers le centre bourg, ses services et ses équipements (l'école notamment) ne se fassent plus systématiquement en voiture.

En s'appuyant d'une part sur le tracé de chemins piétons existants et d'autre part sur une mutation progressive des usages et des manières d'appréhender certains parcours de la vie quotidienne, les requalifications d'espaces publics accorderont davantage de place aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile. À plus ou moins long terme, les principales voies de communication communales doivent bénéficier d'aménagements allant dans ce sens.

Néanmoins, cette politique ne doit pas être portée exclusivement par la maîtrise d'ouvrage publique. Il sera demandé aux futurs aménageurs de contribuer à l'ouverture des quartiers aménagés et à leur mise en connexion avec les autres quartiers de la ville. La somme de ces actions contribuera à dégager une cohérence communale dans l'aménagement des espaces publics.

Certains axes devront bénéficier d'opérations de sécurisation des espaces publics afin d'améliorer les conditions de déplacements sur des voies parfois inadaptées à l'intensification des usages, comme la RD 669 en a bénéficié notamment.

En parallèle de cet axe majeur, une réflexion sur l'utilisation des chemins de vignes et des chemins d'exploitation peut conduire à une réorganisation des déplacements alternatifs à l'automobile, qu'il s'agisse de déplacements piétons ou cyclistes. En effet, l'existence de ces chemins en dehors du système de circulation automobile constitue un support considérable en la matière. Il s'agit dans un premier temps de vérifier leur praticabilité avec les propriétaires fonciers sans créer de conflit avec les usages agricoles des terrains que ces chemins traversent. Dans un second temps, un repérage et un fléchage adapté, favoriseront l'utilisation de ces chemins alternatifs.

Enfin, la municipalité s'inscrit dans le développement du projet de piste cyclable reliant Blaye et sa citadelle vers Bourg le long de la Gironde. Plassac serait donc une étape historique et culturelle dans ce circuit touristique plus vaste.

DEDIER DES ESPACES À L'AGRICULTURE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'activité et les paysages agricoles s'inscrivent, sur l'ensemble de la commune, dans la continuité des espaces naturels. Ils ont pu être victimes de l'étalement urbain, qui n'a cependant pas menacé leur continuité. Ils doivent désormais être considérés comme des éléments incontournables de la qualité du cadre de vie local, conférant une véritable dimension rurale à la commune. Le projet de valorisation du paysage communal entend s'appuyer sur ces espaces et sur leurs qualités en les préservant du mitage et des pressions urbaines, tout en permettant les évolutions des bâtiments qui s'y trouvent (nécessaires à leur occupation et à leur entretien).

Il s'agit d'espaces où la pratique de l'agriculture, en l'occurrence de la viticulture, repose sur des entités confortables pour le travail et la pérennité des exploitations. Il est nécessaire d'y limiter les conflits d'usage entre agriculture et habitat, et souhaitable de privilégier la vue sur les espaces cultivés. Au-delà de l'enjeu agricole, le fait que du vin puisse être produit sur le territoire communal relève d'une grande importance symbolique pour Plassac et pour son appellation. La viticulture conserve une influence considérable sur l'image de la commune, sa notoriété et son attrait touristique et économique.

Il est donc essentiel de conforter ces terres agricoles en les protégeant contre les pressions foncières et en favorisant la cohérence des zones d'exploitation. Les espaces agricoles existants seront donc confirmés et pérennisés dans le zonage, après repérage et vérification des différents sièges d'exploitation ainsi que des bâtiments d'exploitation liés, et nécessaires, aux activités de l'agriculture.

Les spécificités culturelles des différents secteurs agricoles seront prises en compte, afin de correspondre le mieux possible aux réalités de l'agriculture sur le terrain.

FAIRE DU PATRIMOINE HISTORIQUE UN VECTEUR DE PROJET : DES SYMBOLES À SE RÉAPPROPRIER

Pour Plassac, la question de l'appropriation du patrimoine constitue un véritable défi. La villa, est, certes, un monument reconnu, mais doit aujourd'hui entrer dans la logique urbaine.

La municipalité souhaite souligner son ambition de réduire la distance entre cet héritage imposant, d'une grande valeur historique et le quotidien des plassacais. Il s'agit d'intégrer ce patrimoine qui contribue à l'identité estuarienne de la commune et constitue, avec l'ensemble des éléments

patrimoniaux de la région (du « verrou de Vauban » classé UNESCO à Bourg), son principal atout touristique.

Si la villa gallo-romaine est un élément d'identité marquant pour la commune, le patrimoine plassacais est également intéressant, que ce soit dans le bourg, sur le site historique de Montuzet, et dans les hameaux périphériques à travers la forme urbaine traditionnelle spécifique de la qualité architecturale. Ceci représente une véritable richesse, et des points de vue et panoramas que la commune offre tout au long des chemins et des voies de communication. La municipalité souhaite donc également préserver et valoriser ce patrimoine.

Outre le projet de requalification des îlots anciens et de son habitat dense, les traces des implantations rurales, châteaux, anciens hameaux ou maisons de maître à l'origine du paysage plassacais, méritent d'être mis en avant dans le projet urbain communal. Le travail avec les élus dans le diagnostic territorial a permis de constater la fragilité de ce patrimoine local face à l'implantation de constructions contemporaines, quels qu'en soient leurs usages. Ce patrimoine bâti, mais aussi paysager, de jardins, parcs, garennes et espaces arborés, contribue à la qualité paysagère de la commune, qui valorise d'autant le cadre de vie urbain.

Les châteaux font partie, pour la plupart, de domaines viticoles plus vastes. Afin de permettre une valorisation de ces propriétés, certes privées, mais qui font partie du patrimoine commun de Plassac, il est nécessaire d'intégrer ces châteaux et leurs dépendances dans le projet communal.

Ainsi, il est souhaitable de permettre à ces châteaux viticoles une évolution de leur usage au travers de projet d'hébergement touristique, complémentaire à l'activité agricole.

Au sujet de l'oeno-tourisme il convient de signaler que la commune de Plassac consciente de la synergie à trouver entre le site historique de la villa gallo-romaine et l'activité viticole, souhaite permettre le développement d'une diversification économique pour les châteaux viticoles, en particulier pour développer des équipements d'accueil (surtout d'hébergements). Plassac pourrait ainsi devenir un village d'étape au « cœur » de l'Estuaire.

UN VILLAGE TOURNE VERS L'ESTUAIRE – UNE FACADE ESTUARIEENNE A DEVELOPPER

La commune de Plassac possède un port et une cale de mise à l'eau. Ces deux équipements sont des structures qui sont investies par les locaux et qui fonctionnent très bien.

La commune compte deux esteys (chenal d'échouage), dont celui situé au cœur du village a fait l'objet de valorisation et d'aménagements propices à l'accueil des bateaux (44 places).

Historiquement, l'Estuaire représentait la porte d'entrée de la commune, jouant un rôle important de l'histoire urbaine du village comme en témoignent la présence de nombreuses maisons ayant appartenu à des capitaines au long court (Cap-horniers).

Plassac dispose d'atouts importants en matière d'aménagements (port, cale de mise à l'eau, zone nautique et de loisirs du Peyrat, digues aménagées,...), que la commune souhaite continuer à faire fonctionner et à développer.

L'île Verte, propriété privée, bordée par le chenal de grande navigation de l'Estuaire de la Gironde propriété du Grand Port de Bordeaux), est entièrement dédiée à l'activité agricole. Il n'y a pas de voirie communale. Les bâtiments existants servent à la vinification et à l'entrepôt du matériel. D'autres accueillent les familles travaillant sur place et l'école. Les liaisons se faisaient depuis le *continent* par l'embarcadère au « Peyrat », elles étaient quotidiennes. Depuis peu, un des bâtiments est destiné à l'accueil en chambres d'hôtes. L'île Verte occupe une place importante dans le cœur des plassacais même si les échanges restent difficiles, notamment depuis l'interdiction d'accès au Peyrat. Sa vocation agricole et la tentative de diversification touristique doivent être reconnues dans le PLU tout en gardant à l'esprit son caractère spécifique naturel.

La façade estuarienne est le vecteur d'une autre forme de tourisme, fluvial et maritime, autre élément fort de l'identité locale avec la villa gallo-romaine....

Un projet d'aménagement global de pôle touristique et nautique au nord du port est envisagé afin de développer l'accueil et l'offre touristiques.

Des projets tels que :

- le réaménagement de la place du port,
- la réalisation d'une halte nautique,
- l'implantation d'une « guinguette »,
- ...

en connexion avec la future piste cyclable, s'inscrivent dans le prolongement de cet effort d'embellissement et d'amélioration des équipements, à la fois destinés aux habitants et à l'agrément touristique.

Enfin, le tourisme fluvial constitue une piste de développement d'autant plus intéressante qu'elle représente une alternative à l'automobile pour les visiteurs.

2. ORGANISER LES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT URBAIN A LONG TERME

OPÉRER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU BOURG DE PLASSAC

Le bourg de Plassac joue, localement, un rôle important en tant que pôle de services et d'équipements notamment de son école. La pérennité et le renforcement de ce statut comptent, davantage encore que l'accueil de population, pour dynamiser et développer la commune, tout comme pour assurer la durabilité de ce développement.

L'urbanisation de Plassac doit être pensée à court, moyen et long termes. Le bourg de Plassac dispose de nombreuses dents creuses et cœurs d'îlots non bâtis, ou encore de vastes parcelles divisibles, qui sont prioritaires afin d'accueillir de nouvelles populations. Mais elles sont, en même temps, relativement qualitatives d'un point de vue paysager, permettant des respirations dans les tissus urbains et contribuant à une image et à une qualité de vie rurale.

La logique de préservation du cadre rural impose de limiter les constructions qui viendraient le remettre en cause. Il s'agira notamment de limiter les constructions « en second rideau », forme susceptible de nuire à la qualité de la composition urbaine comme à la sécurité des entrées sur la voirie publique.

L'objectif est de parvenir à composer une urbanisation relativement cohérente et dense tout en ménageant et en rationalisant les réseaux présents dans le bourg de Plassac. Cet objectif sera traduit dans les orientations d'aménagement. La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine de « village », avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics. La recomposition de certains espaces publics devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune, notamment le long de la RD n°669 qui traverse le village.

La densité et la diversité des opérations doit garantir la capacité de la commune à accueillir une plus grande mixité de population, notamment en développant une offre à destination des jeunes ménages. Un traitement paysager soigné doit être pensé pour prendre en compte les spécificités des sites : en particulier celles liées à la proximité de certains sites avec des espaces agricoles à l'ouest du bourg, ou à la proximité des espaces naturels boisés et des zones humides entre le bourg et l'estuaire de la Gironde, qui valorisent les paysages alentours.

Le projet de développement de la commune, en particulier du point de vue démographique, s'appuie sur la nécessité de pérenniser les équipements publics, notamment les équipements scolaires. Ces équipements sont les garants, pour les années à venir, du dynamisme de la vie locale dans le bourg. La pérennisation de l'équipement scolaire passe par une stabilisation voire une croissance de population qui permette à Plassac de renouveler ses habitants d'ici à 2025.

L'effort de la municipalité dans le domaine des **services** ne s'est pas arrêté à l'école. Depuis 1995, des locaux communaux ont été mis à disposition de professionnels tels que boulanger, assureur ou coiffeur pour développer une vie économique limitée alors à un bar restaurant. De nouvelles réserves foncières pourront se faire pour envisager d'autres opérations. Notamment près de la Place du Rey ou près de celle-ci le long de la route de l'Estuaire qui doit être considérée comme le bourg de la commune où la vie commerciale est implantée.

La commune entend retravailler sa structure urbaine, réparer les conséquences de son développement récent et améliorer la qualité de vie de ses habitants. L'accueil de nouvelles populations doit donc être concentré là où leur venue aura davantage de valeur stratégique. Il s'agit de réorienter l'offre d'habitat pour combler les espaces urbains résiduels de périphérie, mais aussi pour initier un retour vers le bourg, marqué par une certaine vacance des logements.

CONCENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITÉ DU BOURG

Du fait d'une urbanisation historiquement diffuse sur l'ensemble du territoire et de surcroît entretenue par l'urbanisation des dernières décennies (Montuzet, la petite Roque, Maisonnnette,...), Plassac possède un bourg qui constitue une centralité « forte » mais aussi des écarts qui se développent en « compétition » avec bourg.

Partant de ce constat et des logiques de développement de l'urbanisation qui prévalent aujourd'hui à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire, l'objectif est de faire du Plan Local d'Urbanisme le premier outil qui permettra à la commune d'affirmer pleinement le centre de gravité communal dans le bourg. L'ambition est que celui-ci puisse, à terme, atteindre une taille et une attractivité suffisantes pour l'accueil de petits commerces de proximité, nécessaires à l'affirmation d'une vie de village.

Le choix du développement du bourg n'est pas le choix le plus facile à mettre en œuvre mais il est devenu le choix de la raison pour maintenir les autres particularités communales (contraintes réglementaires, agriculture,...). Le renforcement du bourg se fera donc progressivement dans le temps en donnant la priorité :

- A la structuration du bourg dans l'« épaisseur », et ce, dans les limites imposées par le coteau à l'Est et la zone inondable à l'Ouest. Cela voudra donc dire la recherche systématique d'une organisation de l'urbanisation en s'appuyant sur des emprises publiques structurantes (rues, places, organisation du stationnement...)
- A l'organisation du bourg autour de ses équipements publics et autour des projets de valorisation des emprises publiques (sécurisation de la traversée de bourg,...).
- A la mise en place de cheminements alternatifs à l'automobile dans le cadre de l'accompagnement du développement urbain futur.

Pour que le projet puisse répondre à la fois aux aspirations des nouveaux habitants, qui veulent bénéficier des atouts de la vie à la campagne (et notamment d'un jardin), et à l'intérêt public de développer une urbanisation cohérente avec la configuration et l'image du village, les espaces les plus favorables à l'évolution de l'urbanisation se trouvent dans la continuité nord du bourg. Afin d'améliorer le fonctionnement de l'existant et de pouvoir y organiser la mise à niveau des réseaux, ce site fera l'objet d'une orientation d'aménagement et programmation qui prendra en compte son positionnement en limite d'espaces naturels et agricoles ainsi que la nécessité de structurer l'urbanisation de l'îlot afin de rationaliser celle-ci.

À long terme, compte tenu de la configuration actuelle des espaces urbanisés et des contraintes existant vers l'ouest, le bourg est appelé à se développer selon un arc de long de la RD669, centré sur le cœur de bourg et se déployant vers l'est. Le PADD entend jeter les bases de cette forme générale à la fois en amorçant ce développement et en permettant sa continuation dans de prochains documents d'urbanisme.

MENER UNE GESTION DIFFERENCIEE DES HAMEAUX

En raison de sa position attractive, la commune a enregistré une croissance des nouvelles constructions conséquente durant les 10 dernières années, qui a autant concernée les anciens hameaux agricoles que le bourg lui-même. Il s'agit à travers le PLU de pouvoir gérer l'évolution des différents hameaux en fonction de leurs situations respectives. Les hameaux anciens qui maintiennent une vie autour du patrimoine bâti et dans un cadre rural pourront accueillir de nouvelles constructions, mais dans le respect des formes urbaines et des implantations traditionnelles.

Le principe de gestion sera donc gradué en fonction de la situation de chaque hameau, en ayant toujours à l'esprit qu'ils nécessitent des efforts de préservation. En effet, l'histoire communale se lit au travers du patrimoine bâti qui caractérisent ces lieux dits anciens, au travers des hameaux qui ponctuent l'espace rural et qui en valorisent l'image. Celle-ci a trop souvent été dénaturée par une urbanisation contemporaine plus banalisante. Par ailleurs cette urbanisation contemporaine consomme, en moyenne, des surfaces supérieures à 1300 m² pour chaque logement. L'objectif de réduction de la consommation d'espace est fixé à 30%. La gestion différenciée des hameaux doit favoriser davantage d'économie d'espace, en particulier à proximité des secteurs agricoles et naturels.

Le principe directeur consiste donc à compléter certains hameaux sur lesquels la commune a effectué ou va effectuer des dépenses d'équipement et gérer plus strictement les autres. Le premier cas de figure concerne avant tout les hameaux de la Petite-Roque, Chante-Alouette et Montuzet.

Ces hameaux proposent des enveloppes urbaines qui ne sont pas appelées à s'agrandir, mais qui présentent un certain nombre de dents creuses qu'il convient de remplir.

Le cas particulier de Maisonnette : Maisonnette est un lieu-dit à la situation tout à fait particulière puisque à l'extrême Est de la commune de Plassac en limite avec Berson. Si l'urbanisation s'y est fortement développée à une certaine période, l'appréhension du site laisse place à une impression d'inachèvement. L'objectif est donc très limité mais consiste à procéder à terminer l'urbanisation sur ce hameau, qui s'est constamment réalisée sous forme de desserte par bandes d'accès. Ce processus s'est poursuivi jusque très récemment au point de créer de nombreuses espaces résiduels de fait. Le document d'urbanisme doit donc s'attacher à permettre le comblement des dernières dents creuses tout en essayant de rationaliser l'urbanisation autant que possible par rapport à la capacité des différents réseaux existants.

À l'inverse, pour les autres hameaux d'origine agricole c'est un principe de gestion beaucoup plus stricte qui doit être appliqué.

Enfin, le lien entre gestion du patrimoine et habitat constitue une passerelle importante à laquelle le Plan Local d'Urbanisme doit apporter des réponses pour prendre pleinement la mesure du contexte communal. À ce titre, le document d'urbanisme doit permettre la restauration et la valorisation du patrimoine bâti anciennement agricole en permettant notamment les changements de destination du bâti à forte valeur patrimoniale.

L'habitat ancien est reconnu de qualité. Le classement « Village Ancien » du Conseil général de la Gironde permet aux propriétaires d'obtenir des aides financières lors de la rénovation du bâti extérieur. La municipalité a complété ce dispositif en proposant une aide financière complémentaire appelée « Aide Communale au Ravalement ». Les préconisations spécifiques à la rénovation de l'habitat ancien et leur surcoût induit peuvent ainsi être compensées. Le périmètre protégé autour de la Villa Gallo-romaine impose de demander l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour tous travaux. La rénovation dans la zone historique de Montuzet ou sur un bâti ancien remarquable identifié y sera également encadrée

Mise à part ces différentes entités urbaines, la commune s'inscrit dans une démarche de gestion économe de l'espace. A ce titre, il ne s'agira que de procéder à une simple gestion de l'urbanisation existante sur le reste du territoire : en ce qui concerne la vocation résidentielle, [en zone agricoles et naturelles](#), seules les extensions, annexes et piscines des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées.

Le POS a créé une zone d'activités à proximité du Brouillon. Cette zone d'activité du Brouillon est partiellement inondable. Elle est depuis peu partiellement frappée d'inconstructibilité par arrêté préfectoral. L'assainissement collectif ne dessert pas les lieux. Un seul artisan y a d'ailleurs élevé un hangar depuis la création du POS. L'entrée ou la sortie sur la route départementale 669 est dangereuse à cause du virage. De plus, la zone n'a jamais été identifiée commercialement car cachée de l'axe principal qui est la route de l'Estuaire par une végétation luxuriante. De plus, le développement de l'activité économique locale et intercommunale s'est porté sur la commune de Cars et de Blaye au détriment de Plassac.

Enfin, les espaces agricoles sensibles environnants ne sont pas compatibles avec le développement d'une zone d'activités telle que celle du Brouillon : son maintien est discutable. Il est cependant nécessaire et impératif de gérer au mieux l'existant avec des préconisations d'embellissement lors de transformations futures.



