

MOULIS
MÉDOC *en*

COMMUNE DE MOULIS-EN-MEDOC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Procédure	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	10 Juin 2014	07 Mars 2023	
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :		Le Maire	

VERDI

Verdi Conseil Midi Atlantique
13 rue Archimède
33700 MERIGNAC

2

1.

SOMMAIRE

LE PADD, FONDEMENT DU PLU	4
I. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	5
I.1 <i>La gestion économe de l'espace et la densification</i>	5
I.2 <i>Les orientations d'aménagement et de programmation</i>	5
II. L'ESPRIT DU PADD	5
III. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	7
IV. LES ENJEUX COMMUNAUX	8
AXE A PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	10
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	11
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	11
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	12
AXE B CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	14
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	15
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	15
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	16
AXE C DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	18
I. ELEMENTS DU DIAGNOSTIC	19
II. OBJECTIFS COMMUNAUX	19
III. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	19

2.

LE PADD, FONDEMENT DU PLU

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

LA GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LA DENSIFICATION

Selon les dispositions générales introduites par les articles L 151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) devra :

- ❑ Définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❑ Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;
- ❑ Arrêter 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.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Jusqu'alors facultatives, elles sont dorénavant obligatoires (article L.123-1-4).

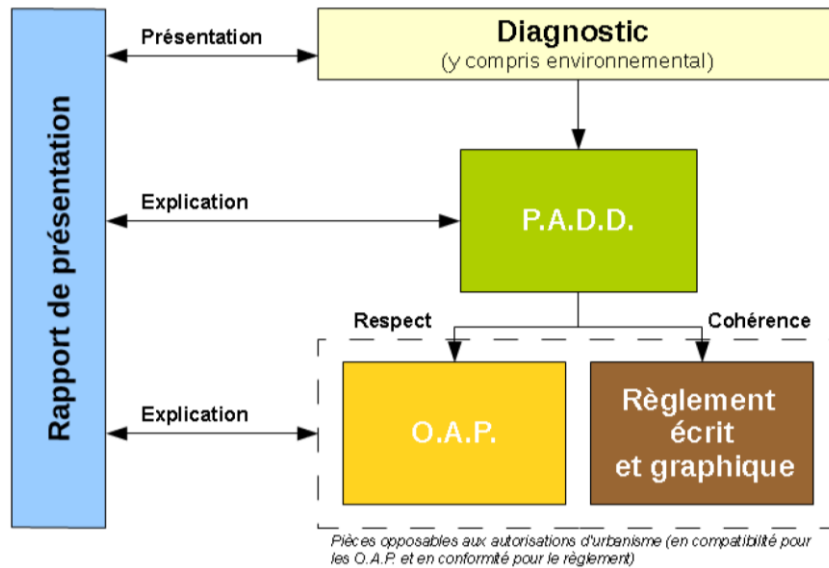
Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront définir les actions ou opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les continuités écologiques, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles pourront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles pourront porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager, et prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

L'ESPRIT DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le document qui exprime la vision des élus, partagée au cours de débats avec les habitants, inscrivant l'avenir de leur territoire dans la notion de développement durable. Il nourrit toutes les pièces du PLU :

- ❑ En cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose et justifie les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;
- ❑ Le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;
- ❑ Les orientations d'aménagement et de programmation, élaborées pour certains secteurs spécifiques du territoire, précisent les objectifs en matière d'aménagement et de composition de l'espace qui devront être respectés pour toute opération d'ensemble ou toute construction, dans un rapport de compatibilité avec le PADD et le règlement.



Il convient donc de prendre en considération, simultanément lors de la réflexion et de la prise de décision, les 3 champs de base du développement durable :

☐ Les données sociales :

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de renforcement des normes liées aux constructions (réglementation thermique, sismique...), le développement social passe par les possibilités d'accès au parc de logements pour des jeunes ménages et le maintien des personnes âgées. Au-delà de cet aspect, il passe également par le maintien d'une vie sociale dynamique et intergénérationnelle.

☐ Les données économiques :

Afin de maintenir l'équilibre entre le dynamisme économique de la commune et sa vie à l'année, une réflexion, concernant les modalités de protection et de développement des zones d'activités et de l'ensemble des acteurs économiques, est menée au travers du PLU.

☐ Les données environnementales :

Au-delà des obligations réglementaires, la performance environnementale du projet de PLU est recherchée. A cette fin, l'élaboration du PLU s'appuie sur les principales caractéristiques propres au territoire communal, sur les dégradations et leurs causes, pour révéler les orientations à mettre en œuvre puis les mesures concrètes que le PLU peut retenir pour la garantie de la qualité de nos milieux de vie. Le PLU fait également l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas.



LE CONTEXTE COMMUNAL

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le conseil municipal de Moulis-en-Médoc a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (POS) pour le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure est l'occasion pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants, de réfléchir sur les problématiques, les atouts, les contraintes, les faiblesses et les opportunités qui définissent le territoire communal. C'est au travers de cette réflexion partagée que l'ensemble des acteurs a pu définir le contenu d'un projet de territoire, reflet de l'ambition de la commune.

La situation démographique communale montre une population qui stagne et qui vieillit. Cette population qui connaissait depuis quelques décennies une évolution de population relativement faible mais stable, est aujourd'hui marquée par une stagnation. La population vieillit avec de plus en plus de personnes âgées restant à domicile. 70 % des résidents travaillent à l'extérieur de la commune contre 30 % travaillant dans la commune et dans un rayon de 5 km.

Les habitants de Moulis-en-Médoc affichent des revenus bas. Les cadres sont peu nombreux par rapport aux retraités et aux actifs aux faibles revenus. Le revenu moyen annuel s'élève sur la commune à seulement 21 442 euros en 2016. Le taux de chômage est également élevé (10,1 % en 2016). Les personnes aisées s'en vont en raison du manque d'offres culturelles et de services adaptés à leurs attentes. L'apport modéré de nouvelle population ces dernières années n'a pas fait progresser les activités commerciales et les habitants vont s'approvisionner sur les communes de la Métropole bordelaise. Enfin, les habitants tendent à quitter la commune également pour leurs loisirs, Moulis-en-Médoc semble être devenue une cité dortoir.

En prescrivant la révision du POS, approuvé en 1989, les élus se donnent la chance de dessiner les contours et d'élaborer un projet de PLU intégrant de nouvelles procédures issues de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, ainsi que Urbanisme et Habitat, les lois Grenelle, ALUR, AAAF et CAECE (réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques, gestion économe des espaces, etc.). Les enjeux concernent les différents champs ouverts par ces lois, attachés au concept de développement durable. Ils concernent le développement économique et les loisirs, les surfaces agricoles et forestières, l'urbanisme et l'habitat, la préservation des continuités écologiques, la protection des espaces naturels, le développement des communications numériques, les transports et les déplacements, l'équipement commercial, les équipements et les services.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU s'est donc attachée à prendre en compte ces différents éléments pour voir où et comment la construction d'une nouvelle vision du territoire permettrait de le recomposer tout en poursuivant l'accueil d'une population nouvelle, à un rythme et dans un cadre de vie maîtrisés.

C'est ainsi que les analyses, expertises et diagnostics, conduits dans les différents domaines, ont permis de retenir pour ce projet trois grands axes. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :

Axe A : Préservation et mise en valeur de l'environnement ;

Axe B : Croissance démographique et habitat ;

Axe C : Développement économique.

LES ENJEUX COMMUNAUX

Le conseil municipal de la commune de Moulis-en-Médoc, par délibération du 10 juin 2014, a décidé d'élaborer un nouveau projet de PLU. A travers l'écriture de son PLU, il entend élaborer et planifier une vision d'avenir « à 10 ans » qui réponde notamment à ses besoins en matière d'habitat, d'emplois et de services, tout en encadrant le développement urbain adapté à un objectif de croissance démographique limitée, en phase avec les capacités des infrastructures, équipements et réseaux existants et avec la programmation de leur renforcement.

A cet effet, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du POS dans le respect des principes définis par les articles L.110 et L.101-2 du code de l'urbanisme et dans l'optique d'atteindre les objectifs suivants :

❑ Préserver et valoriser le paysage communal

- Conserver les EBC existants et classer d'autres boisements ;
- Conserver et favoriser la richesse et la diversité écologique, notamment en favorisant la pluralité des espaces : bois, espaces verts,...
- Conserver et favoriser la richesse des paysages existants. Par exemple, préserver les arbres le long du ruisseau des marais ;
- Se doter d'outils pour éviter la coupe des bois destinée à la plantation de vignes ;
- Réfléchir, identifier et développer des outils pour inciter les ravalements de façades et les réhabilitations, voire les démolitions ;
- Conserver le bâti traditionnel dans les endroits où ils sont (dans le bourg tel type de maison, dans tel village tel type de maison) afin de préserver la particularité des villages existants ;
- Enrichir et valoriser le paysage en bordure de route en conservant les fonds de jardins non constructibles, imposant ponctuellement des retraits d'implantations afin de créer des jardins devant les maisons, travailler le choix des clôtures ;
- Mettre en valeur et préserver le bâti ancien ;

❑ Relancer la commune sur une voie de développement démographique

La commune comptait 1853 habitants en 2018. Cette population tend à stagner depuis 2013 (+0.6%). La collectivité souhaite relancer la commune sur une voie de développement démographique en attirant de nouveaux résidents. Pour cela, elle a en projet de :

- Identifier et réserver des terrains pour des primo accédants ;
- Diversifier l'offre de logement en permettant la construction d'une offre de plus petits logements ;
- Travailler sur une offre de terrains et de logements aux prix modérés ;
- Travailler sur une offre attractive en matière de commerces et services ;
- Favoriser une mixité logement/commerce au bourg ;

❑ Maitriser l'évolution de l'urbanisation

- Limiter la capacité de constructibilité et adapter la surface constructible communale au projet d'évolution de la commune ;
- Hiérarchiser l'urbanisation : densifier le bourg ;
- Stopper l'urbanisation des villages qui ne sont pas desservis en assainissement collectif et sur lesquels il n'y a pas de stratégie de développement ;
- Maitriser la densité en se dotant d'outils adaptés dans le règlement ;
- Maitriser la qualité du bâti en travaillant sur les OAP ;

❑ Développer le dynamisme du centre bourg

- Etoffer le centre bourg par des commerces et services ;
- Imaginer des circuits piétons permettant de joindre certains quartiers au centre bourg ;

☐ **Tirer parti du potentiel communal : travailler un projet lié au vin**

La commune porte le nom d'un grand vin mais est relativement excentrée de l'axe principal de la route du vin. Elle souhaite toutefois développer ce potentiel et organiser l'existant :

- Favoriser et soutenir les projets de chemins de randonnée permettant de faire découvrir les richesses de la commune et son patrimoine viticole (initiative publique ou privée) ;
- Mettre en place une signalétique intégrant toutes ces données et joignant le cœur de bourg tout en tirant partie des cheminements doux existants et à créer ;
- Organiser et développer une communication liée à la promotion de la commune.

☐ **Améliorer la qualité des déplacements doux / collectifs et l'offre de stationnement**

- Identifier et optimiser l'offre de stationnement sur la commune

3.

AXE A- PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ☐ Une richesse environnementale reconnue par des espaces naturels porteurs de biodiversité (forêts, prairies, cours d'eau, lagunes, ripisylves, etc.) et des paysages identitaires du territoire (vignes et forêts) ;
- ☐ Des espaces remarquables protégés à préserver : zones humides du SAGE Estuaire, ZNIEFF « Marais d'Arcins » et Natura 2000 « Marais du Haut Médoc »
- ☐ Une composition urbaine structurée par juxtaposition d'ensembles architecturaux d'époques diverses ;
- ☐ Les atouts paysagers de la commune (écrin boisé, entrées de villes vertes, espaces publics arborés, etc.) sont autant d'éléments à préserver dans la mesure où ils constituent un cadre de vie de qualité et participent à l'attractivité résidentielle de la commune ;
- ☐ Une lecture urbaine, banalisée par des extensions pavillonnaires rattachées au bourg et ponctuée par les clairières de forêts, prairies, vignes, etc. ;
- ☐ La présence de parcelles de vigne incluses dans les zones urbanisées et potentiellement urbanisables mettant en contact l'activité viticole et la population ;
- ☐ La prise en compte des contraintes règlementaires liées à la présence du risque inondation et des mesures de protection des milieux naturels sensibles dans le développement de nouveaux secteurs d'habitat.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ☐ Valoriser et affirmer l'intérêt patrimonial de la présence des espaces naturels et agricoles (espaces boisés, haies, prairies, vignes, zones humides des cours d'eau, etc.) du territoire communal en limitant les futures constructions aux PAU (Partie actuellement urbanisées) bénéficiant du réseau d'assainissement ou à proximité (le bourg, Petit Poujeaux, Grand Poujeaux, Médrac, etc.) ;
- ☐ Identifier les éléments du paysage à préserver participant à l'identité de la commune et à l'agrément de son cadre de vie ;
- ☐ Valoriser et protéger les éléments architecturaux et leurs caractéristiques patrimoniales (inventaire au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- ☐ Veiller à l'insertion visuelle des futurs secteurs d'habitat et des commerces de proximité ;
- ☐ S'appuyer sur la trame verte existante (coupures vertes liées aux espaces forestiers, viticoles et aux prairies) comme éléments de composition urbaine, et la renforcer si besoin, comme élément vecteur de qualité de vie ;
- ☐ Protéger les principaux espaces boisés en fonction des nécessités environnementales, urbaines et des qualités paysagères sans compromettre les activités viticoles ;
- ☐ Protéger les ruisseaux et renforcer leurs abords par la consolidation de la structure paysagère « paysages de l'eau » ;
- ☐ Conserver les haies existantes d'intérêt paysager : en créer ou les conserver d'une part, en tant que coupure dans les zones tampons entre vignes et urbanisation, et d'autre part, en tant que vecteur de biodiversité ;
- ☐ Réserver dans tous les espaces publics et dans les futures opérations d'ensemble une part importante aux espaces verts et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;

- ☐ Prendre en compte le risque inondation associé à la jalle de Tiquetorte (prescriptions du PPRI) et aux remontées de nappe dans la commune ;
- ☐ Tenir compte des capacités actuelles et futures en matière de collecte et de traitement des eaux usées dans les projets de densification et d'extension urbaine ;
- ☐ Anticiper les renforcements ou renouvellement des réseaux et des ouvrages de traitement en tenant compte des perspectives de développement résidentiel et économique du territoire prévus aux échelles communale et intercommunale.

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ☐ Inscription d'espaces boisés classés sans compromettre les activités viticole et sylvicole ;
- ☐ Inscription de haies existantes à conserver d'intérêt paysager et de haies à créer, d'une part, en tant que coupure (zones tampons) entre vignes et urbanisation, et d'autre part, en tant que vecteur de biodiversité. Obligation d'implanter des haies de protection aux abords des nouvelles opérations d'aménagements urbains en bordure de parcelle de vignes ;
- ☐ Compléter le classement des boisements en ripisylves aux abords des cours d'eau et de leurs affluents (ruisseaux de Larrayaut, de la Jalette et de Tiquetorte) et instaurer le principe d'inconstructibilité dans les espaces proches des cours d'eau ;
- ☐ Développer et consolider une armature paysagère à partir du réseau hydrographique « Structurer le territoire à partir des paysages de l'eau » ;
- ☐ Protéger et valoriser les espaces naturels urbains ;
- ☐ Garantir la qualité de la ressource en eau par l'intégration d'un périmètre spécifique aux abords des cours d'eau majeurs sur la commune ;
- ☐ Préserver et renforcer les coupures vertes entre les différents bourgs constitués afin de conserver la diversité écologique et paysagère en maintenant les continuités majeures identifiées au SCoT et celles reconnues à l'échelle de la commune ;
- ☐ Traiter et aménager les contacts entre milieu naturel et espace urbanisé : tissu urbain/forêt ou clairière de forêt, tissu urbain/viticulture ou prairies, etc. ;
- ☐ Gérer l'assainissement et les écoulements d'eaux pluviales des constructions : toutes les nouvelles opérations d'ensemble seront raccordées à l'assainissement collectif. Les fossés d'écoulement et d'infiltration naturelle à ciel ouvert ou busé seront préservés (cf. plan du réseau hydraulique à respecter) ;
- ☐ Limiter les imperméabilisations du sol par la mise en place d'une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau, notamment en infiltrant en priorité ces eaux sur les opérations lorsque la nappe phréatique superficielle le permet ;
- ☐ Gérer quantitativement les eaux de surface : instauration de débits de fuite, création de bassins tampons, mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et imposer une gestion sur l'assiette même des opérations ;
- ☐ Favoriser la présence du végétal afin de ralentir les ruissellements (maintien des boisements, arbres seuls, etc.) et création d'espaces verts au sein des opérations ;
- ☐ Protéger et valoriser les espaces et paysages naturels présentant une haute valeur patrimoniale et qu'il faut préserver de toute urbanisation ;
- ☐ Favoriser l'intégration paysagère des secteurs de développement urbain à vocation résidentielle par la mise en place d'une trame verte appropriée ;

- ☐ Maintenir les transparences visuelles sur les espaces naturels et agricoles, à la fois pour préserver les vues lointaines sur le grand paysage et maintenir les corridors écologiques au sein des grands espaces ;
- ☐ Ponctuer les vues lointaines des paysages viticoles par des bosquets classés en EBC ;
- ☐ Aménager une coulée verte de promenade pédestre dans le secteur de Tiquetorte et dans le secteur de la Fontaine du Soc.

4.

AXE B - CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ❑ Un territoire attractif à proximité de la métropole bordelaise soumis aux phénomènes de périurbanisation : une augmentation continue de la population (bien que faible ces dernières années) et une demande en logements qui se maintient sur des terrains plus accessibles que sur les communes avoisinantes ;
- ❑ Un rythme de la construction en croissance constante depuis 1968, entraînant une consommation rapide des disponibilités foncières et une organisation subie du territoire local :
 - Entre 2011 et 2021 : 126 logements soit une moyenne d'environ 12 logements/an sur une surface totale d'environ 11 hectares ;
 - Entre 2011 et 2021, environ 7 ha d'ENAF ont été consommés sur la commune de Moulis-en Médoc.
- ❑ Une urbanisation manquant localement d'unité, altérant ainsi l'organisation de l'espace communal et sa lecture ;
- ❑ Un ensemble de construction aux qualités architecturales et patrimoniales (bâtiments de maître et châteaux viticoles) ;
- ❑ Un parc de logement de qualité mais présentant quelques signes d'inadaptation au regard de la population future (jeunes, jeunes couples, familles défavorisées, personnes âgées, familles monoparentales) : la question de l'offre locative, du logement social (quelques lots en accession, demande de logements sociaux constante (T2, T4 et T5) et de la typologie (manque de T1, T2 et T3) ;
- ❑ Un développement linéaire des constructions et des lotissements « au coup par coup » ;
- ❑ Des écoles adaptées pour recevoir la nouvelle population et qui actuellement se dépeuplent ;
- ❑ Peu de mobilité en dehors des déplacements en voiture.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : Les surfaces nécessaires à l'accueil du projet de PLU se situeront au sein des parties actuellement urbanisées. Par rapport à la consommation des dix dernières années, la consommation d'espaces sera réduite de 50 % en conformité avec la loi Climat et Résilience et le SRADDET.
- ❑ La commune projette une population d'environ 2 250 habitants d'ici 2031, prenant en compte un taux de croissance annuel de l'ordre de 1,4 %, soit un besoin compris entre 80 et 100 logements pour l'accueil et le maintien de la population.
- ❑ Poursuivre l'accueil de nouvelles populations de façon acceptable en accord avec le SCoT Médoc 33;
- ❑ Pérenniser les équipements publics et notamment l'école, cœur de vie de la commune ;
- ❑ Organiser les nouveaux quartiers en continuité du tissu urbain actuel (recoudre un tissu urbain parfois distendu) ;
- ❑ Promouvoir la mixité des formes et des statuts dans la production de logements ;
- ❑ Accepter une densification maîtrisée des entités constituées bénéficiant de l'assainissement collectif sans pour autant étendre leurs limites. Le développement doit être réalisé de façon différenciée selon les secteurs et les constructions veilleront par leur typologie à mettre en valeur les sites et à s'intégrer au sein de la trame bâtie existante ;
- ❑ Maîtriser l'urbanisation notamment pour minimiser les déplacements ;

- ☐ Préserver les cheminements piétons existants et développer de nouveaux cheminements doux dans les opérations d'ensemble) permettant de relier les secteurs urbanisés du bourg aux équipements existants du centre-bourg ;
- ☐ Volonté de ne pas laisser sous-diviser les terrains existants des hameaux mais souhait de ne pas pour autant que ces hameaux meurent ;
- ☐ Conserver le type de bâti existant sur la commune, à savoir des constructions en R+1 ou rez-de-chaussée de bonne qualité mais également le principe de construction libre sur des tailles de parcelles intéressantes correspondant au statut rural et aux paysages traditionnels de la commune ;
- ☐ Intégrer dans les opérations d'ensemble, l'obligation de réalisation d'espaces plus denses, ainsi que la réalisation de logements sociaux : opérations mixtes avec grande diversité entre habitat groupé, semi-collectif et habitat individuel ;
- ☐ Développer l'offre sociale en s'appuyant sur des projets d'aménagement d'ensemble proposant de la mixité sociale (typologie et nature des produits) ;
- ☐ Prise en compte des concepts du développement durables dans les opérations d'ensemble (mutualisation des parkings, gestion des eaux pluviales, % d'espaces verts, principes du bioclimatisme, % de logements sociaux, etc.) ;
- ☐ Favoriser le covoiturage et conforter les modalités existantes de transports doux (bus et gare, ligne tram-train) ;

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ☐ Encourager l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires, etc.) ;
- ☐ Privilégier les formes d'habitat plus compactes (15 logements/ha) afin de minimiser le développement en surface en contact avec l'extérieur et de minimiser les déperditions de chaleur ;
- ☐ Privilégier les expositions sud des bâtiments et pièces à vivre, afin de profiter des apports solaires et lumineux passifs, dans le respect des ordonnancements urbains déjà constitués ;
- ☐ Prendre en compte les effets de masque dans l'organisation du parcellaire dans les opérations d'aménagement d'ensemble ;
- ☐ Privilégier les constructions à haute valeur environnementale et les matériaux renouvelables dans les futurs projets communaux ;
- ☐ Encourager les constructions et les projets d'ensemble satisfaisant à des critères de performances environnementales ainsi que les bâtiments à énergie positive ;
- ☐ Réserver dans le centre-bourg des zones multifonctionnelles pour l'accueil de nouveaux logements, ainsi que de nouvelles activités, commerces et services de proximité, etc.
- ☐ Inciter les opérateurs à une grande diversification de la typologie des logements ;
- ☐ Limiter la consommation d'espaces et contenir l'étalement urbain ;
- ☐ Conserver l'enveloppe urbaine actuelle des entités constituées, en privilégiant des actions de renouvellement urbain (densification des parcelles libres et division parcellaire dans le respect de la morphologie existante) ;
- ☐ Favoriser des dispositions réglementaires qui permettent de gérer de façon harmonieuse la transition morphologique entre l'habitat et les zones non bâties ;

- ☐ Interdire la poursuite de l'urbanisation linéaire le long des principaux axes départementaux et privilégier les opérations groupées pour la construction neuve en continuité des espaces déjà urbanisés ;
- ☐ Prendre en compte le périmètre des monuments historiques ;
- ☐ Réalisation de chemins doux afin de sécuriser les déplacements doux entre les quartiers actuels et futurs et les équipements publics ;
- ☐ Renforcer la cohérence du bourg et la mise en continuité avec les différents quartiers l'entourant ;
- ☐ Identifier les bâtiments vernaculaires afin de sensibiliser leurs propriétaires à leur réhabilitation ;
- ☐ Préserver l'écrin végétal existant, garant d'une image de la « ville à la campagne » et mise en place d'EBC ;
- ☐ Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (respect de la végétation existante autant que possible, végétalisations des parcelles et des limites, notamment aux interfaces avec les espaces viticoles) ;
- ☐ Favoriser le renforcement des réseaux de communication numérique, facteur de développement et de vie incontournable ;
- ☐ Encadrer la division parcellaire pour faire de l'urbanisme de qualité ;
- ☐ Inscrire des obligations dans les opérations d'aménagement en termes de stationnement, de gestion des ordures ménagères, d'emprises publiques, etc.

5.

AXE C - DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

- ☐ Pas de zone d'activités sur le territoire communal ;
- ☐ A l'échelle intercommunale, proximité de la future zone d'activités du Pas du Soc (Castelnau), des zones d'activités de Sainte-Hélène et de Salaunes dédiées aux activités artisanales et de services ;
- ☐ Peu de commerces et d'activités de service dans le bourg ;
- ☐ Desserte de la commune par la RD 1215 qui bénéficie ainsi d'une bonne relation avec le cœur de la métropole bordelaise et les communes alentours ;
- ☐ Des activités viticoles et forestières bien implantées sur la commune, socle de l'activité économique ;
- ☐ De nombreux espaces classés en AOC.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ☐ Permettre une mixité des fonctions profitant à la vie des habitants : développement de commerces et de services compatibles avec la présence des zones d'habitat à l'image des professions libérales, services de proximité, etc. ;
- ☐ Inscrire la possibilité d'installation de services de proximité au sein des zones existantes et au sein des nouvelles opérations ;
- ☐ S'appuyer sur les zones économiques intercommunales existantes et ne pas inscrire de zone économique sur le territoire communal où les différentes activités sont en synergie ;
- ☐ Soutenir le maintien des activités agricoles (et leur protection) en favorisant notamment leurs extensions et leurs diversifications (hébergement touristique, projet d'œnotourisme) ;
- ☐ Redynamiser le centre-bourg en affirmant sa centralité. La pertinence et l'opportunité de réintroduire dans ce périmètre des lieux de vie, soit sous forme d'espaces publics, soit de lieux d'animation et de loisirs (équipements publics en relation avec la petite enfance, services de proximité, etc.).

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ☐ Préserver les exploitations viticoles et forestières pour la valeur économique qu'elles représentent et le maintien des paysages par le biais de densification des entités urbaines constituées et du non développement linéaire le long des infrastructures ;
- ☐ Réserver les possibilités d'implantation de services publics, activités créatrices d'emploi sur la commune ;
- ☐ Conforter la vocation de centralité du bourg en autorisant l'implantation de commerces de proximité et permettre la mixité habitat/activités/commerces.