

Département de la GIRONDE

**COMMUNE DE
CARIGNAN-DE-BORDEAUX**

Plan Local d'Urbanisme

PIECE 2

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES**

Dossier d'arrêt

PROCEDURE	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
PLU	-	-	le 13/12/2002
Modification n°1	-	-	le 02/09/2005
Modification n°2	-	-	le 15/05/2012
Modification n°3	-	-	le 07/10/2015
Révision du PLU	le 19/11/2014	Le 19/07/2017	

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION EN DATE
DU :

LE MAIRE :

Commune de CARIGNAN-DE-BORDEAUX

Révision du Plan Local d'Urbanisme



> **Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Territoire – P.A.D.D.**

*Document de débat en Conseil
Municipal, le 26 avril 2017*

créham

bkm

SOMMAIRE

LE CADRE GÉNÉRAL DU DÉBAT DU PADD DANS L'ÉLABORATION DU PLU

p.1

- 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables p.2
- 2. Les objectifs généraux de la révision du PLU p.3
- 3. Le cadre législatif du PADD p.4

I. OBJECTIFS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

p.5

- 1. Orientations en matière de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques p.6
- 2. Orientations en matière de risques et de nuisances p.9
- 3. Orientations en matière de gestion durable de la ressource en eau p.10
- 4. Orientations en matière d'énergie p.14
- 5. Orientations en matière d'agriculture p.15

II. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

p.17

- 1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine p.18
- 2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement p.23
- 3. Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial p.28
- 4. Orientations en matière de transports, déplacements, communications numériques et loisirs p.32
- 5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain p.36

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

p.38

LEXIQUE

p.39

Le cadre général du débat du PADD dans l'élaboration du PLU

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une **pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. C'est sur la base des orientations générales inscrites au PADD, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage et le règlement,
- les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain,
- les dispositifs de protections et de maîtrise foncière.

Le PADD et ses traductions dans le PLU tiennent compte **des documents et des normes qui constituent le cadre national et local des politiques d'aménagement et d'urbanisme** :

- le socle législatif et les différents dispositifs qui s'imposent à la Commune (tels que les PPR, les grands espaces naturels protégés, ...),
- les schémas et plans définis par le SYSDAU et la CdC des Coteaux Bordelais ou autre collectivité, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- les outils opérationnels et les programmations mis en œuvre par la Commune avec ses partenaires (projets urbains, schémas d'eau et d'assainissement ...).

La procédure de révision du PLU prévoit, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, de **soumettre les orientations générales du PADD à un débat en Conseil Municipal**. Cette étape doit permettre de fixer **le cadre voulu pour l'aménagement et l'évolution du territoire** à l'horizon 2025/2028, voire 2030, ce qui déterminera les choix à venir des traductions réglementaires dans le PLU.

2. Les Objectifs généraux de la révision du PLU

La procédure de Révision du Plan Local d'Urbanisme de Carignan de Bordeaux a été prescrite par une délibération du 19 novembre 2014. Elle a pour objectif de remplacer le PLU de 2002 devenu obsolète.

La commune de Carignan de Bordeaux connaît un dynamisme démographique continu depuis 40 ans, pour atteindre quasiment 3 750 habitants en 2012. Le profil démographique a évolué, avec l'accentuation du **vieillessement** de la population, et une **augmentation significative des familles avec enfant(s)**, ce qui contribue à stabiliser **la taille des moyenne des ménages** (2,5 pers par ménage en 2012).

Parallèlement, la commune observe une **augmentation de son parc de logements** (+223 logements en 2007 et 2012), avec un rythme de constructions neuves d'environ 27 logements par an ces dernières années (2010 à 2014). La commune a par ailleurs établi un **programme de rattrapage** avec l'Etat face au constat de déficit, afin de favoriser la construction de logements sociaux. La commune connaît un certain **dynamisme économique**, et constitue un bassin d'emploi local.

Le rôle essentiel du Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil au service des politiques locales, est de **maîtriser et orienter le développement**, pour conserver un équilibre entre croissance urbaine et préservation de l'environnement, **d'anticiper ses implications dans de multiples domaines** : besoins en logements et en services de proximité, investissements sur les équipements et infrastructures, adaptation des espaces bâtis aux besoins contemporains, sauvegarde des valeurs patrimoniales.

C'est pourquoi il importe **de faire évoluer sur différents aspects** le PLU en vigueur dans le cadre de la présente procédure de révision, pour tenir compte des évolutions de contexte et des réalisations récentes portées par la Commune, la CdC et d'autres acteurs publics ou privés.

Parmi les nouveaux éléments devant orienter le contenu du PADD et les futurs dispositifs du PLU, on peut notamment citer :

- L'évolution du cadre législatif depuis la loi ALUR de mars 2014,
- Le SCoT de l'aire métropolitaine Bordelaise approuvé en février 2014,
- Les projets d'équipements et d'urbanisme portés ou soutenus par la municipalité.

3. Le cadre législatif du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des articles L110-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme (ex L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme suite à la reconduction entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 :

« 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, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou ~~(...)~~ de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

I. OBJECTIFS DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

I.1. Les orientations en matière de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques

I.1.1 : Le PLU protégera prioritairement les milieux naturels suivants

- **La zone Natura 2000 de la vallée de la Pimpine**, espace naturel d'intérêt écologique élevé,
- **Les ZNIEFF** (types I et II), qui, outre la vallée de la Pimpine, comprennent celle de son affluent la Bouteronde, ainsi que les boisements et prairies humides associés en fond de vallon, et les boisements et pelouses calcicoles sur les coteaux,
- **Les boisements étendus** (hors périmètres de ZNIEFF), sur les coteaux de la Pimpine, la Bouteronde, le ruisseau des Vergnes (dit du Pian) et le ruisseau des Moines : ils constituent des réservoirs de biodiversité et jouent des fonctions de protection des sols et de régulation hydrologique.

I.1.2 : Le PLU préservera du mitage son terroir agricole

- **Les ensembles d'exploitations agricoles en activité**, composantes économiques fortes de la commune,
- **Les prairies** qui s'inscrivent dans les logiques de continuités écologiques.

I.1. Les orientations en matière de protection des espaces naturels et de préservation des continuités écologiques

7

I.1.3 : Le PLU préservera la trame verte et bleue

La trame verte et bleue, qui articule les différentes composantes naturelles et agricoles, sera globalement préservée de l'urbanisation, par son inscription en zone inconstructible ou de construction limitée.

- **Au sein de cette trame, il s'agira notamment de préserver ou de restaurer la fonctionnalité des continuités écologiques suivantes :**
 - **les « axes hydrauliques »** représentés par les vallées de la Pimpine, la Bouteronde, le ruisseau des Vergnes (dit du Pian),
 - **le vallon de la « Motte verte »**,
 - **les axes transversaux Est-Ouest** quand ils subsistent, et qui relient entre elles les vallées à travers les espaces prairiaux, les espaces boisés et les zones urbanisées.
- **La préservation et la remise en bon état de ces continuités se traduira par :**
 - **des mesures de protection** sur les espaces cultivés à enjeux fort et très fort, afin d'éviter leur artificialisation et leur morcellement,
 - **des actions de préservation et de restauration** des réseaux de haies, petits bosquets, prairies, afin de reconstituer des liaisons continues entre les axes hydrauliques Bouteronde-Pimpine à l'est et ruisseau des Vergnes (dit du Pian) à l'ouest,
 - des mesures de maintien, de restauration voire de création au sein de zones urbaines et à urbaniser.

8



I.2. Les orientations en matière de risques et de nuisances : maîtriser l'exposition des biens et des personnes aux risques majeurs

- **La commune est soumise au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.** Pour réduire l'exposition des biens et des personnes, le PLU :
 - **préservera les berges immédiates des cours d'eau de toute urbanisation** : non constructibilité des espaces proches des cours d'eau sur les zones connues pour être inondées en période de fortes pluies,
 - **préservera les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique**, permettant de limiter les incidences des débordements, d'écrêter les crues ou de ralentir les écoulements : principaux fossés, ripisylves, zones humides, haies bocagères et bosquets,
 - **améliorera la gestion des eaux pluviales** afin de réduire et réguler les volumes d'eaux pluviales reçus par les milieux récepteurs.
- **La commune est également exposée au risque d'effondrement de carrières souterraines abandonnées mais aussi au risque mouvements de terrain lié à des phénomènes de retrait-gonflement des argiles.** Pour réduire l'exposition des biens et des personnes, le PLU :
 - **appliquera le principe de non constructibilité** sur les secteurs connus de carrières souterraines,
 - **comportera les recommandations constructives à mettre en œuvre pour réduire les désordres sur les bâtiments existants liés aux phénomènes de retrait et de gonflement des argiles.**
- **Enfin, pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques et les nuisances liées aux activités,** le PLU :
 - **prendra en compte l'ensemble des zones de dangers liées aux canalisations de transport de gaz,**
 - **implantera les zones d'activités pouvant accueillir des installations présentant des risques et des nuisances pour les populations (ICPE) à l'écart des zones d'habitat et d'équipements accueillant du public, ou à défaut mettra en œuvre des espaces tampons de protection.**

I.3.1 : Garantir l'alimentation future en eau potable tout en préservant la ressource

L'eau potable distribuée sur l'ensemble de l'unité de distribution de Latresne, alimentant les communes de Latresne, Cénac et Carignan, provient de 3 forages profonds captant la nappe Eocène. Il s'agit de garantir l'approvisionnement en eau potable du territoire tout en préservant la ressource en eau, la nappe Eocène étant une nappe déficitaire.

Au regard des perspectives de développement du territoire, les captages et leur station de production sont en mesure de répondre à la demande en eau potable future. Néanmoins, pour préserver la ressource en eau :

- Il sera conseillé d'économiser la ressource en eau potable :
 - Réduire les pertes sur le réseau : suite à la sectorisation mise en place par le SIEA des Portes de l'Entre deux-Mers, des études seront engagées pour localiser les fuites. Des travaux seront ensuite sollicités auprès du SIEA des Portes de l'Entre Deux Mers réalisés pour supprimer ces fuites et réhabiliter le réseau d'alimentation en eau potable ;
 - Poursuivre les actions de sensibilisation et de lutte contre le gaspillage ;
 - Mettre en place de bonnes pratiques de gestion des espaces verts publics : recourt à des techniques d'arrosage économes (goutte à goutte, automatisation prenant en compte les précipitations naturelles...), au paillage du sol pour réduire l'évaporation au sol, utilisation d'espèces végétales peu consommatrices en eau adaptées à la nature des sols et au climat, ...
- Et pour cela, il sera nécessaire de **recourir à des ressources « alternatives » à l'eau potable : la réutilisation des eaux de pluie** pour les usages autorisés (arrosage des espaces verts, lavage de voiture, remplissage des chasses d'eau, nettoyage des voiries...) sera développée par les particuliers et la commune sur ses bâtiments. La commune étudiera par ailleurs les possibilités d'arrosage des espaces verts et de nettoyage de la voirie à partir de prélèvements dans les sources .

1.3.2 : Améliorer la gestion des eaux usées

Le bon état de la ressource en eau passe par une bonne gestion de l'assainissement.

➤ Pour cela, la collectivité souhaite obtenir du Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement (S.I.E.A.) :

- la réalisation effective de l'étude de séparation du réseau unitaire préexistant au cœur de la commune,
- la mise en place de financements et la suppression d'ici 2026, des tronçons de réseaux collectifs unitaires présents dans le centre de Carignan, et poursuivre les travaux de réhabilitation du réseau afin de réduire les entrées d'eaux parasites et les surcharges hydrauliques tant du réseau de collecte (débords en cas de forts abatements d'eau) que de la station d'épuration de Carignan (sectorisation, recherche de fuites, remplacement de canalisations,...),
- l'étude d'ici 2020 des travaux de rénovation de la station d'épuration de Carignan de Bordeaux et engager la réhabilitation de l'ouvrage,
- la mise en place (budget et travaux), sous la maîtrise d'ouvrage du SIEA, d'un réseau d'assainissement collectif situé :
 - le long du plateau de la route de Fargues, relié avec le lotissement du château Maillé,
 - le long de la rue de Bel Air ,
 - le long du chemin Ouvré avec le déplacement du poste de relèvement de la Bohème,
 - le long de route départementale vers Latresne,
 - au sein du lotissement du Moulin de Sonney,
 - sur la route départementale vers Tresses et la route de Cadène.

1.3.2 : Améliorer la gestion des eaux usées

- **Privilégier l'urbanisation dans :**
 - les zones desservies par l'assainissement collectif existant,
 - les zones desservies par l'assainissement collectif prévu au schéma directeur d'assainissement du S.I.E.A.,
 - les secteurs raccordables,

- **Prévoir la non constructibilité des secteurs qui ne peuvent être desservis par les réseaux collectifs,** lorsque les contraintes de sols sont trop fortes, qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne ou lorsqu'un risque d'atteinte particulièrement avéré aux milieux naturels est présent,

- **Veiller à la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif portant atteintes à l'environnement et à la conformité des nouveaux dispositifs.**

1.3.3 : Gérer les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est un levier important pour maîtriser le risque d'inondation et lutter contre la dégradation de la ressource en eau (eau souterraine, cours d'eau).

- Le PLU affiche la volonté d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans le développement de l'urbanisation de la commune en :
 - **limitant l'imperméabilisation des sols d'une opération** afin de garantir des possibilités d'infiltration des eaux suffisantes et une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau,
 - **gérant quantitativement les eaux en surface sur l'assiette des opérations** : récupération des eaux pluviales, mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, ...),
 - **favorisant la présence du végétal dans les zones urbanisées et agricoles afin de ralentir les eaux de ruissellement et de faciliter leur infiltration et leur épuration** : maintien des talus et des haies perpendiculaires aux pentes, ...

- La collectivité souhaite obtenir du Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement (S.I.E.A.) :
 - la réalisation effective de l'étude de séparation du réseau unitaire préexistant au cœur de la commune,
 - la vérification des branchements parasites des eaux d'évacuation des piscines et des eaux de pluie sur le réseau d'assainissement.

Le PLU souhaite favoriser la réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments et renforcer les performances énergétiques des constructions nouvelles en :

- intégrant le plus possible les paramètres physiques** (topographie, ensoleillement, vents...) dans les choix d'organisation des zones urbanisables,
- encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique** (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...),
- priviliégiant des formes urbaines économes en énergie et un habitat plus compact** minimisant le développement de surfaces en contact avec l'extérieur et les déperditions de chaleur,
- priviliégiant les expositions favorables aux apports solaires et lumineux passifs**, dans le respect des ordonnancements urbains déjà constitués,
- prenant en compte le plus possible les effets de masque** dans l'organisation du parcellaire dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Le PLU encouragera par ailleurs le développement des énergies renouvelables.

L'agriculture est une composante économique importante du territoire. Elle est également essentielle au maintien d'un environnement de qualité et des paysages qui constituent l'identité de la commune.

- Le PLU affirme la volonté de préserver les espaces agricoles cultivés :
- **réduire les prélèvements d'espaces agricoles par l'urbanisation** par rapport aux tendances passées, pour préserver les fonctions agricoles, contribuer à la durabilité des activités et au maintien du potentiel futur d'exploitation,
 - **préserver prioritairement les terres de bonne valeur agronomique classées dans les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée et les terres converties en Agriculture Biologique,**
 - **préserver les espaces agricoles qui s'inscrivent dans la logique de continuités écologiques** de la trame verte,
 - **maîtriser et anticiper les interfaces entre les sites bâtis et les terres agricoles/viticoles,** en conservant si nécessaire des espaces de transition (bandes végétalisées,...),
 - **lutter contre le mitage de l'espace agricole et éviter la désorganisation des unités de terres d'exploitation** préjudiciables à l'activité agricole.

- Le PLU contribuera à la viabilité économique des sites :
 - **en permettant la diversification économique** et les compléments de ressources, liés à l'agro-tourisme, à l'œno-tourisme (vigne, tourisme et hôtellerie liée au vin) , à la création d'hébergements intégrés au contexte rural, ...
 - **en permettant la création et la rénovation des bâtiments et installations agricoles**, dans le respect des valeurs paysagères et environnementales du territoire,
 - **en favorisant les logiques d'agriculture de proximité** par le développement des circuits courts.
 - En valorisant éventuellement quelques rares parcelles inexploitées, pouvant être converties en zones constructibles sous réserve de respecter certains critères :

Soient :

 - ✓ qu'elles soient inexploitées,
 - ✓ qu'elles soient contiguës ou adjacentes à l'enveloppe urbaine existante,
 - ✓ qu'elles soient à proximité de la présence de tous les réseaux publics,
 - ✓ qu'elles soient destinées à recevoir une quotité de logements locatifs sociaux.

Soient qu'elles fassent partie d'un STECAL.

II. OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

II.1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine

La commune souhaite **protéger et valoriser ses espaces naturels identitaires** tels que les vignobles et la Pimpine.

Elle veut veiller à **l'intégration visuelle des futurs secteurs d'urbanisation**, à vocation d'habitat ou d'activité.

Elle tient à mettre en place les **conditions de découverte des patrimoines locaux** (paysages naturels, cultivés et bâtis).

II.1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine

II.1.1. : Préserver les entités paysagères et les espaces naturels urbains, en tant que facteur qualitatif de cadre de vie

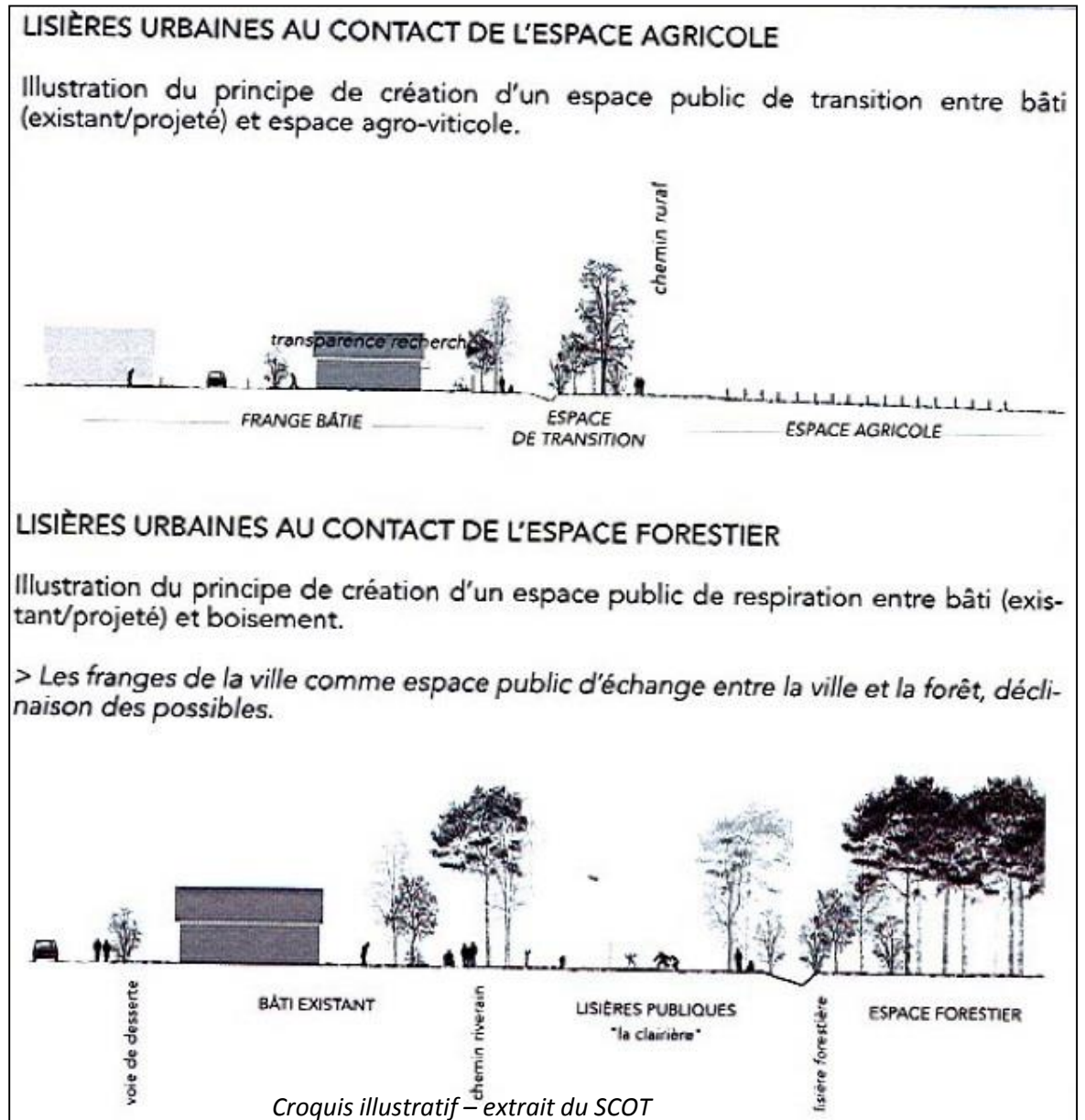
- **Préserver les paysages ouverts viticoles et agricoles exploités** de la partie Est du territoire, associée aux vallées de la Bouteronde et de la Pimpine ;
- **Préserver les paysages chahutés à l'Ouest du territoire**, associés au ruisseau de Vergnes (dit du Pian) ;
- **Interdire le mitage des espaces naturels ; et des espaces agricoles et viticoles exploités ;**
- **Protéger les espaces boisés d'intérêt paysager et/ou écologique** (de grande taille, avec des sujets végétaux d'intérêts majeurs, liés à une sensibilité environnementale, faisant l'objet d'un écosystème, ...),
- **Conserver ou restaurer** les espaces d'accès à la nature de proximité dans les espaces urbanisés (parc de la Bohème, espaces verts de lotissements ...) et les cheminements (venelles, chemins ruraux, ...).



II.1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine

II.1.2. : Assurer une gestion paysagère qualitative des opérations urbaines au sein de leur environnement

- Structurer et valoriser les espaces publics ou privés des lisières entre les franges bâties et les espaces, naturels, et agricoles ou viticoles exploités, dans les projets d'extension urbaine ou de renouvellement urbain. Créer un espace tampon de transition de quelques mètres.



II.1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine

II.1.2. : Assurer une gestion paysagère qualitative des opérations urbaines au sein de leur environnement

- **Structurer des espaces de respiration paysagère** en milieu urbain (exemple : parc de la Bohème), en favorisant la végétation,
- **Prévoir des aménagements paysagers de qualité au sein ou aux abords des futurs secteurs de développement**, pour participer à leur meilleure insertion paysagère dans leur environnement (respect des arbres majeurs préexistants, plantation d'arbres de hautes tiges, création de lisières végétales, ...).



II.1. Orientations en matière de paysage et de patrimoine

II.1.3. : *Préserver le caractère urbain existant et l'architecturale locale*

- **Respecter l'homogénéité architecturale locale** : respecter un parti architectural s'inspirant de l'architecture traditionnelle ou avoisinante, tout en pouvant comporter des adaptations contemporaines s'harmonisant avec le bâti existant,
- **Poursuivre des aménagements publics de qualité dans les opérations nouvelles ou de renouvellement urbain**: implantation du bâti, formes et volumes architecturaux, matériaux locaux, végétalisation, traitement des limites, cheminements doux, aménagement qualitatif des espaces libres et des espaces de stationnement, ...
- **Anticiper la forme urbaine des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions** : seuils de densité, hauteurs, matériaux, ...
- **Préserver les éléments patrimoniaux identitaires** (demeures bourgeoises) **et le patrimoine associé aux exploitations viticoles** (châteaux et dépendances notamment).



La commune souhaite poursuivre **un développement raisonné de sa population et de l'urbanisation de son territoire.**

Afin de favoriser une diversité de population (sociale, générationnelle, ...) il sera nécessaire de veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous. Il conviendra d'être cohérence avec l'évolution de la population d'une manière générale :

- **la typologie des logements** devra s'adapter au desserrement des ménages et donc au besoin de logements plus petits, au vieillissement de la population ;
- **L'habitat individuel**, consommateur d'espace, pourra être décliné sous des formes architecturales plus diversifiées et plus denses ;
- **Le logement locatif**, qui a toute sa place dans le parcours résidentiel des populations, sera encouragé, notamment le logement locatif social qui sera obligatoire dans chaque nouvelle opération.

II.2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement

II.2.1. : Renforcer la "centralité" du centre-bourg

➤ **Préserver une "centralité villageoise" » : le centre-ville historique, commercial et administratif en valorisant :**

- la présence des équipements publics centraux situés entre la Mairie et l'Eglise,
- le patrimoine bâti ancien témoin de l'histoire urbaine locale,
- la place du piéton et des circulations douces.

➤ **Développer une centralité commerciale en synergie avec la Place Lartigotte :**

- Renforcer l'accessibilité des piétons vers la place Lartigotte par le réseau des venelles et des trottoirs qui y convergent,
- Permettre par le PLU l'installation de commerces et de logements à proximité immédiate de la place Lartigotte.

➤ **Conforter le tissu urbain existant**

- en s'appuyant sur les disponibilités foncières disséminées au sein du tissu urbain existant,
- en permettant une densification encadrée et maîtrisée au sein du tissu urbain existant.

II.2.2. : Maîtriser les extensions des zones urbaines

➤ Maîtriser les extensions des zones urbaines à venir

- En **localisant les extensions urbaines** en contact avec le tissu urbain, et/ou en lisière extérieure de l'enveloppe urbaine,
- En **organisant les nouveaux quartiers en continuité et en complémentarité des quartiers existants (liaisons viaires, circulations douces, espaces verts de transition,),**
- En **établissant des principes d'aménagement de ces nouveaux quartiers (accès, dessertes, traitement paysagés densité souhaitée, ...)** par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment,
- En tenant en compte la **problématique du réseau d'assainissement public collectif** pour localiser les extensions urbaines prioritairement au sein de la zone d'assainissement public ou dans les zones possibles de raccordement futur au réseau d'assainissement public collectif,

➤ Encadrer les possibilités constructives dans les zones naturelles et agricoles

- En **réglementant les évolutions des constructions existantes** (adaptation/ extension limitée de l'existant) pour les constructions ou groupes de constructions en secteur agricole ou naturel.

II.2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement

II.2.3. : Œuvrer au développement de la mixité sociale et répondre aux besoins en logements locatifs sociaux

➤ **Œuvrer au développement de la mixité sociale**

- Travailler la **mixité sociale à l'échelle des quartiers** en adaptant la programmation neuve et les projets urbains à l'échelle infra communale,
- Permettre la réalisation des parcours résidentiels des ménages dans leur diversité (composition familiale, ressources) en développant une **offre de logements adaptée**. Avec 86 % des résidences principales composées de T4 et plus, la commune manque de petits logements de type T2 et T3. L'objectif vise à pallier la fuite des jeunes actifs, qu'ils soient en ménage ou non, et favoriser ainsi les possibilités de réaliser une trajectoire résidentielle interne à la commune,
- Promouvoir des **logements locatifs de type T1 au T3** pour « coller à la demande locative » et aux besoins des familles monoparentales, des jeunes et des personnes âgées qui se font connaître auprès du Centre Communal d'Actions Sociales (CCAS).

➤ **Garantir la construction de logements locatifs sociaux**

- Tendre vers un **équilibre entre logement locatif social et logement privé à l'échelle de la commune**, notamment, en accentuant la part de logements locatifs sociaux dans la construction pour atteindre le taux de 25% des résidences principales à l'horizon 2025 (respect de l'article 55 de la loi S.R.U. codifié à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation),
- Poursuivre la **politique communale menée en matière de rattrapage** du nombre de logements locatifs sociaux, ajustée régulièrement en fonction des décomptes transmis par la Préfecture,
- Réaliser un minimum de logements locatifs sociaux dans toute opération immobilière d'aménagement ou de construction à partir de 4 (quatre) logements,
- **Programmer des logements locatifs sociaux**, notamment sur des sites qui seront porteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II.2. Orientations en matière d'habitat et d'équipement

II.2.4. : Gérer durablement le patrimoine bâti municipal

- Viser à une meilleure **efficacité des services publics, avec** une maîtrise des surfaces, une optimisation des utilisations, et tendre vers une diminution des coûts et des consommations, ...
- **Rénover et moderniser** le patrimoine scolaire et sportif, administratif, culturel, technique, ...
- **Réfléchir globalement à l'évolution des locaux associatifs et des potentiels de mutualisation,**
- **Poursuivre les travaux d'économie d'énergie** (notamment sur l'éclairage public) et d'eau (récupération des eaux de pluie, stockage et utilisation, ...),
- **Répondre aux exigences de l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).**

II.2.5. : Anticiper les besoins en équipements

- Obtenir du Syndicat Intercommunal des Eaux et d'Assainissement (S.I.E.A.) : la **rénovation de la station d'épuration**, ainsi que la **réalisation de l'étude des réseaux séparatifs** entre assainissement et eau pluviale comme préliminaire de la mise à terme du réseau unitaire existant,
- **Continuer de maîtriser le foncier nécessaire** à l'extension ultérieure du groupe scolaire et le foncier nécessaire à l'extension ultérieure de la crèche,
- **Poursuivre l'aménagement autour de l'aire de Régeon,**

II.3. Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial

La commune dispose de services et de commerces propres à satisfaire les besoins immédiats des habitants. Les activités économiques sont majoritairement centrées sur les commerces de proximité et l'agriculture, dont la viticulture et le négoce des vins.

La consolidation de ces activités et leur diversification sont des éléments essentiels pour répondre à la demande actuelle et future de la ville, favoriser le renouvellement des générations, ancrer et développer l'emploi sur le territoire.

La commune veillera à maintenir la vocation économique des locaux d'activités dans le bourg et favorisera l'installation de nouvelles entreprises (sans nuisances et non polluantes) sur le territoire.

La commune accompagnera, sur le plan réglementaire du PLU, **les projets de modernisation des exploitations agricoles et viticoles à des fins économiques et touristiques** (oeno touristiques liées à l'exploitation et au commerce des produits de la vigne en particulier).

II.3. Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial

II.3.1. : *Préserver et développer les commerces et services de proximité*

- **Maintenir et conforter le tissu économique de commerces et de services de proximité, au sein du centre bourg** afin de répondre non seulement aux attentes et aux besoins des habitants actuels et futurs, mais aussi de conserver et développer des emplois sur la Commune,
- **Faciliter l'accès aux commerces et services de proximité** par une sécurisation des parcours des piétons et des cyclistes, et une rationalisation du stationnement automobile,
- **Offrir de nouvelles opportunités d'implantations** commerciales et de services en synergie avec la place Lartigotte.



II.3.2. : Conforter les sites d'activités existants et projetés

- **Pérenniser le développement des sites d'activités existants,**
- **Traiter de manière qualitative les contacts visuels et les franges entre les secteurs d'activités et d'habitat,**
- **Travailler en collaboration avec la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais concernant les zones d'activités,**
- **Favoriser le développement d'un bassin d'emplois structurant, en prévoyant une réserve foncière à proximité de la RD 936,** pour accueillir de futures activités économiques, qui ne trouveraient pas leur place en centre-bourg (nécessitant des superficies importantes et un éloignement avec les zones d'habitat).

II.3.3. : Préserver l'intégrité des espaces agricoles et viticoles et conforter les exploitations

- Favoriser le **maintien des activités agricoles et viticoles** existantes en limitant le mitage et les conflits d'usage,
- **Inscrire les nouvelles constructions des sièges d'exploitation agricole et des élevages**, susceptibles de générer des nuisances sur des secteurs éloignés des zones d'habitat,
- **Autoriser la constructibilité des espaces agricoles et viticoles aux bâtiments nécessaires à l'exploitation**, à condition qu'une desserte par les réseaux collectifs existe à proximité et que le projet ne nécessite pas d'investissement de la part de la Commune,
- Veiller au respect des sols exploités existants pour les espaces agricoles.

II.3.4. : Prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles et naturels

- **Permettre le changement de destination de certains bâtiments** situés en zone agricole, viticole ou naturelle, à condition de ne pas compromettre l'exploitation existante,
- **Permettre la diversification économique des exploitations** et notamment la réalisation de projets touristiques, oeno-touristiques, vente des produits sur place, ... liés ou favorisant les exploitations.

La commune souhaite **poursuivre le réseau des circulations douces et mailler les quartiers** afin d'améliorer leurs accès en utilisant les venelles existantes ou en créant de nouvelles.

L'objectif est d'améliorer l'accessibilité de la ville à tous, **dans des conditions de circulation confortables** (en sécurité et si possible dissociée de la proximité des bandes de roulement des voitures) **et économes** (piétons et vélos notamment).

L'accessibilité de la Commune et de son centre-bourg, à tous, représente un enjeu de fonctionnement apaisé de la commune.

La commune souhaite intégrer le critère de couverture numérique haut débit dans la stratégie de développement urbain du territoire communal.

II.4.1. : Orientations en matière de transports et de déplacements

II.4.1.1 : Assurer la cohésion entre les quartiers et les pôles de centralité

- **Favoriser un maillage viaire sécurisé** avec les voies existantes dans le cadre de l'urbanisation de nouveaux secteurs:
 - en évitant notamment la création de voie en impasse dont le prolongement à court ou moyen terme n'est pas anticipé,
 - en imposant des liaisons cyclables ou douces dans les nouvelles opérations,
 - en prenant soin de la qualité et la sécurité de circulation des piétons et des cyclistes.
- **Assurer des perméabilités et des continuités de liaisons douces entre :**
 - **les quartiers existants** : en proposant des liaisons plus directes et plus sécurisées et en travaillant sur la perméabilité des îlots notamment par le biais des venelles existantes entre lotissements, particulièrement en centre bourg,
 - **les principaux pôles de centralités de la commune** (commerces, services, écoles, lieux culturels, lieux sportifs et de loisirs) : en développant les aménagements cyclables et en offrant un réseau maillé qui combine les couloirs vélos, les pistes cyclables en site propre,
 - **les circulations douces mixtes (piétonnes et vélos) existantes sur les communes voisines.**
- **Etablir une continuité de la piste cyclable Nord-Sud et rejoindre et sécuriser l'accès à la voie cyclable Roger LAPEBIE par une liaison Ouest/Est** (relier les pistes cyclables de Carignan à la piste cyclable Bordeaux - Créon (piste Roger LAPEBIE) à hauteur de la gare de Citon-Cénac).

II.4. Orientations en matière de transport, déplacements, communications numériques et loisirs

- **S'appuyer sur le réseau des chemins ruraux parsemant le territoire communal.** Encourager le maintien et le développement des chemins touristiques de VTT qui participent à la découverte des patrimoines locaux (paysages naturels, cultivés et bâtis). Sauvegarder les anciens chemins ruraux et revaloriser les chemins pour mailler les itinéraires de randonnées.

II.4.1.2. : Aménager des sections de voies/ carrefour pour des déplacements sécuritaires en terme de liaisons douces

- Favoriser une **sécurisation des traversées piétonnes** sur les RD 10^E4 et RD 936^E5,
- Favoriser des **aménagements de sécurité routière**, lorsque cela s'avère nécessaire.

II.4.1.3. : Anticiper les projets d'infrastructures supra-communales

- **Conserver un emplacement réservé pour la réalisation du giratoire** de la voie de déviation entre les Communes de Tresses et de Fargues-Saint-Hilaire, au bénéfice du département.

II.4.2. : Orientations en matière de communications numériques

- **Optimiser la couverture numérique haut débit en intégrant ce critère dans la stratégie de développement urbain de la Commune.** Pour cela, le développement urbain futur sera concentré au sein du tissu urbain existant et les extensions seront localisées en périphérie immédiate de ce tissu urbain.

II.4.3. : Orientations en matière de loisirs

- **Conforter et anticiper les besoins en loisirs :**
 - moderniser le complexe sportif du centre bourg et permettre la construction d'équipements complémentaires,
 - développer l'espace culturel comme lieu d'échange et de mutualisation,
 - Renforcer le réseau des chemins de promenade et de VTT.

II.5. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

L'objectif prévisionnel de constructions nouvelles est estimé à environ 54 logements nouveaux par an.

Si l'on restait sur la consommation passée, en moyenne 940 m² par logement pour les communes de la Communauté de Communes des Coteaux Bordelais (cf SCOT), la consommation foncière moyenne pour produire ces 54 logements serait de 5,1 ha par an.

La commune prévoit un objectif de consommation moyenne foncière d'environ 4,1 ha par an.

L'objectif de réduction de la consommation est ainsi estimée à environ 20 %, par rapport à la consommation moyenne passée sur les communes de la communauté de Communes des Coteaux Bordelais.

➤ Développer un modèle urbain économe en ressource,

- en inscrivant pour l'essentiel le **développement futur de la commune au sein de l'enveloppe urbaine** définie par le SCoT,
- **en rationalisant l'occupation des sols**, avec la répartition suivante conformément aux prescriptions du SCoT :
 - **Extension urbaine : 50%**
 - **Renouvellement urbain : 50%**

➤ Tendre vers un développement résidentiel économe en foncier

- donner les conditions d'un développement résidentiel économe en foncier en **réduisant la consommation moyenne du foncier pour les futurs logements** telles qu'indiquées au SCoT :
 - Objectifs par **logement (individuel et collectif) : 540 m²/logt**
 - Objectifs par **logement individuel (uniquement - hors mixité) : 750 m²/logt**
 - Objectifs moyens **de répartition entre habitat individuel et habitat collectif** suivants (calculés en nombre de logement, y compris les maisons de ville) pour les constructions neuves : **70% ind / 30% coll**

II.5. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➤ Objectifs démographiques chiffrés

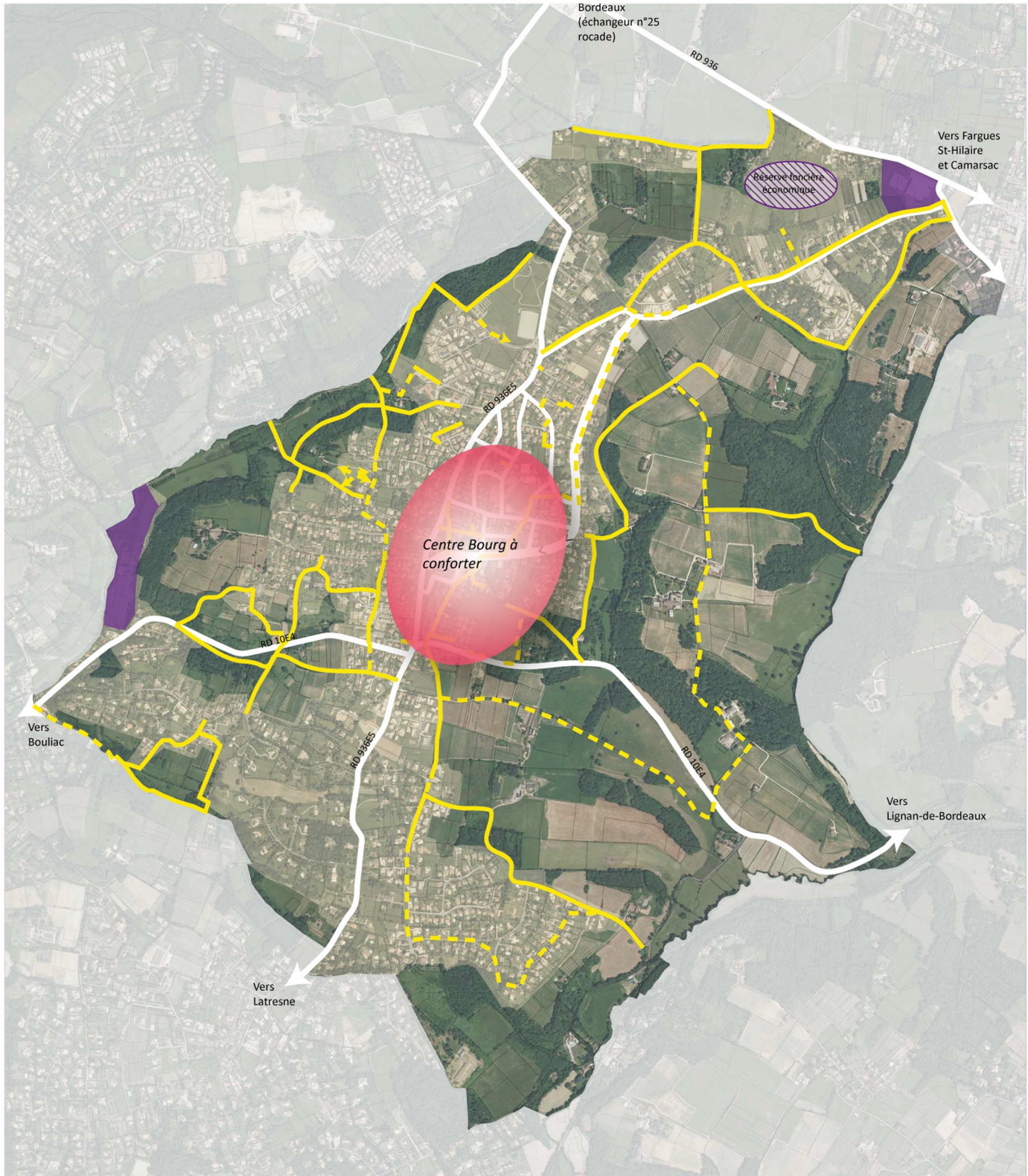
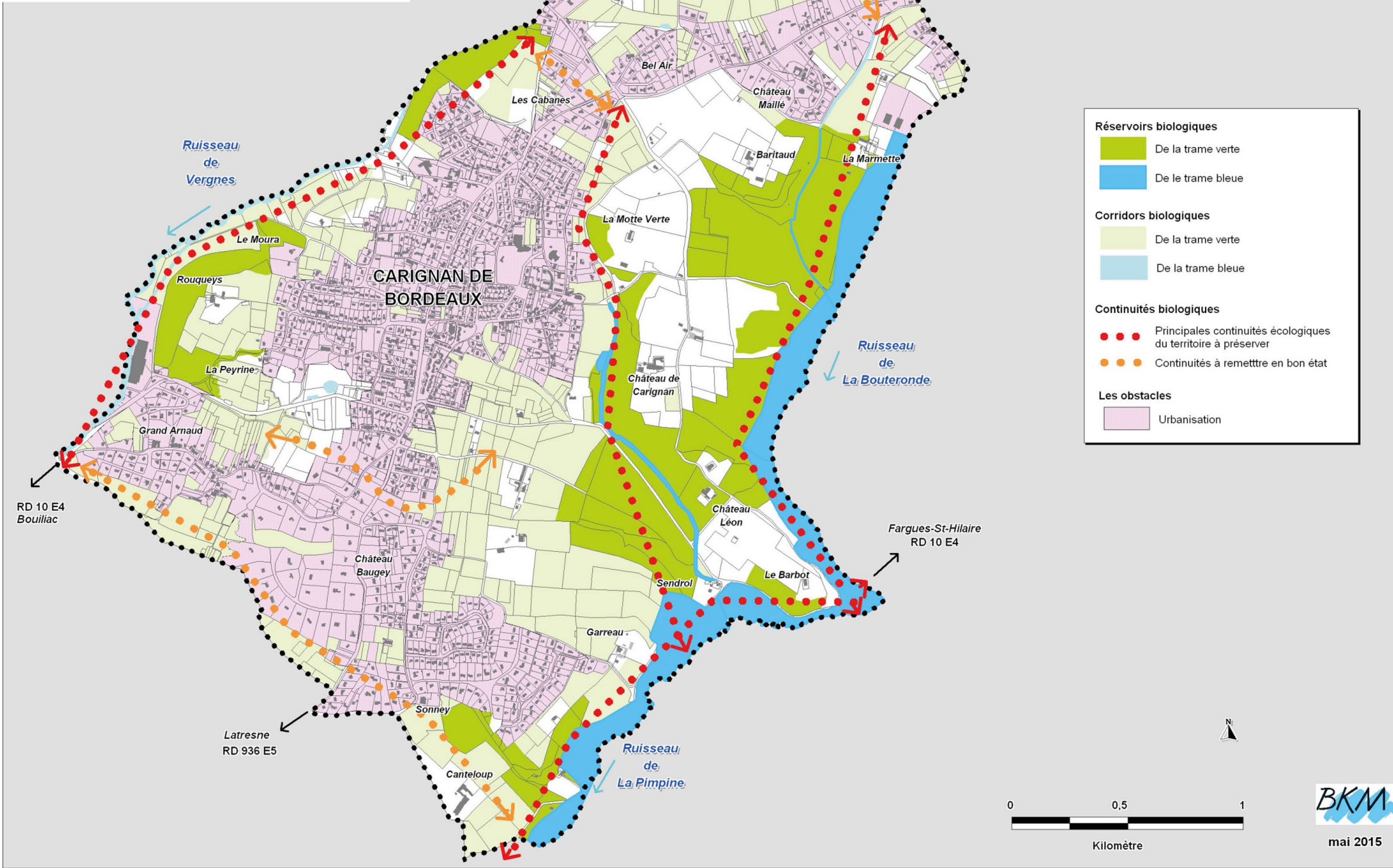
Le nombre prévisionnel de constructions nouvelles est estimé à environ 54 logements nouveaux par an.

La taille moyenne prévisionnelle des ménages est estimée à environ 2,33 personnes par ménage.

L'apport de population nouvelle peut être estimée à environ + 126 personnes par an.

La population légale communale recensée par l'INSEE, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017, est de 3 861 habitants.

TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



Orientations en matière d'habitat et d'équipement

- Conforter le centre bourg dans sa dimension multifonctionnelle (habitat, activités économiques, équipements, ...)

Orientations en matière de développement économique et d'équipement commercial

- Maintenir et conforter le tissu économique de commerces et services de proximité, au sein du centre bourg
- Pérenniser le développement des deux sites d'activités existants
- Constituer une réserve foncière à destination d'activités économiques, qui ne trouveraient pas leur place en centre-bourg

Orientations en matière de déplacement

- Valoriser les itinéraires doux existants : chemins piétons, pistes cyclables et chemins de randonnées...
- Aménager des continuités de liaisons douces afin d'assurer un bouclage des itinéraires

L.L.S. : Logement Locatif Social

P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P.L.U. : Plan Local d'Urbanisme

P.P.R. : Plan de Prévention des Risques

C.d.C. : Communauté de Communes

S.C.O.T. : Schéma de COhérence Territorial

P.L.H. : Programme Local de L'Habitat

S.R.C.E. : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

S.T.E.C.A.L. : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Z.N.I.E.F.F. : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

I.C.P.E. : Installation Classée Pour l'Environnement

S.I.E.A. : Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement

V.R.D. : Voiries et Réseaux Divers