

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

CADAUJAC

2

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
08/12/2021	31/01/2024	04/06/2025	29/09/2025 au 31/10/2025	11/02/2026
				

PREALABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D. est traité à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Article L151-5

Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

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, les réseaux d'énergie, 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.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Le PADD s'inscrit dans la durée du PLU dans un processus de réflexion itératif et transversal pour traduire un projet de territoire, dans son contexte

CONTEXTE

Par délibération, le Conseil municipal de la commune de **CADAUJAC** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 20 septembre 2017.

La commune de CADAUJAC représente un territoire de **1533 ha**, appartient à la **Communauté de Communes de Montesquieu** et se trouve dans le périmètre du **SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise**. La commune est située dans le canton de La Brède, bénéficie d'une situation attractive grâce à sa proximité avec la métropole bordelaise et ses liaisons routières et ferroviaires développées.

La population établie par l'INSEE et publiée au 01/01/2024 est de **6742 habitants au 01/01/2021**.

En bordure de Garonne, le territoire communal est marqué par la présence à l'Est de la **zone inondable et de ses prairies humides**.

GRANDES ORIENTATIONS

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) arrête les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques*

La commune définit 4 grands objectifs principaux :

- 1- PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
- 2- ETABLIR UN DEVELOPEMENT URBAIN DIVERSIFIE de la centralité et des quartiers
- 3- FAVORISER UN TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DIVERSIFIE
- 4- PRESERVER LES ENSEMBLES AGRICOLE ET NATUREL AFIN DE GARANTIR LEURS FONCTIONNALITES

ORIENTATION 1

PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

La principale cible concerne la consommation de l'espace, l'artificialisation du territoire. La question des risques, nuisances, mobilité et des consommations énergétiques constituent des éléments de projet intégrés à la mesure des compétences de la commune.

OBJECTIF 1 - LIMITER L'ARTIFICIALISATION, OPTIMISER LA CONSOMMATION DES ESPACES, ACCOMPAGNER LES PROJETS DURABLES

Durant la dernière décennie, l'urbanisation s'est réalisée avec un phénomène de développement **majoritaire d'habitat collectif** avec près de 60%, pour 40% de logements réalisés en habitat individuel, en particulier au travers d'opérations importantes en 2015 et 2018.

Les opérations de logements collectifs se sont principalement réalisées sur une courte période et de façon ciblée.

La nécessité de **production de logements sociaux**, en tant que commune soumise à la loi SRU, explique ces phénomènes conjoncturels.

La collectivité tire aujourd'hui les leçons d'une urbanisation rapide et importante, tant au plan social, qu'urbain, ou encore concernant les équipements qu'ils soient techniques (réseaux, déplacements, etc), ou de services à la population (écoles, espaces partagés, de sports, de loisirs, etc.) qui doivent répondre aux besoins de la population.

Le projet de PLU affiche un **objectif de modération de consommation des espaces** par différents leviers :

- **le développement des secteurs principalement dans et aux abords de la centralité du bourg**, reliés à l'assainissement collectif permettra une densification et une gestion économe de l'espace.
Pour autant, il ne faudra pas s'affranchir du maintien d'espaces qualitatifs et d'accompagnement pour assurer une qualité de l'espace habité. La prise en compte des formes urbaines existantes doit participer de cette intégration.
- le recours à une **urbanisation différenciée selon les secteurs de la commune** au regard des enjeux en présence (risques, paysage, biodiversité, pluvial...) sera regardée. Ces secteurs feront l'objet d'une urbanisation raisonnée.
- la modération de consommation des espaces se fera par les possibilités de **restructuration du bâti existant, levée de la vacance**, dans une proportion adaptée compte tenu du peu de levier disponible dans un PLU pour mobiliser ces biens mais en s'appuyant éventuellement sur des opérations parallèles menées par d'autres structures, de type OPAH.

La consommation des espaces NAF (naturels agricoles et forestiers) a été, entre 2011 et 2020, (selon les registres de Permis de Construire) de 24ha.

La surface artificialisée devra être divisée par deux entre 2022 et 2031.

Les surfaces artificialisées ne devront pas dépasser 12ha. Elles pourront toutefois être augmentées pour des projets exceptionnels d'intérêt général portés par la collectivité.

OBJECTIF 2 - GARANTIR UN DEVELOPPEMENT LIMITANT LES RISQUES ET PRENDRE EN COMPTE LES QUESTIONS DE SANTE ENVIRONNEMENT

Le PLU devra évaluer les risques et les nuisances sur le territoire afin de composer un cadre habité le moins impacté possible.

Le risque inondation sera incontournable avec le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), mais également la prise en compte des questions des eaux pluviales, et notamment des ruissellements.

Le PLU s'inscrira dans une démarche de prise en compte des questions de santé/environnement en limitant l'exposition des populations : éviter la proximité avec les sources de nuisances/pollutions, prendre en compte la question de la qualité de l'air, s'inscrire dans les objectifs de protection de la qualité de l'eau et de sa gestion économe.

Toutefois des possibilités de reconversion pourront être envisagées au cas par cas pour ces espaces dans une optique soit de réaffectation soit de restauration du milieu.

C'est en particulier le cas pour le site d'anciennes gravières situées au Sud du territoire qui mériterait en partie d'être renaturé.

OBJECTIF 3 - DEVELOPPER ET ACCOMPAGNER LES MOYENS DE MOBILITE ALTERNATIFS EN APPUI DE LA VELO-ROUTE ET DU TRAIN

Le projet GPSO va fortement modifier les usages et déplacements sur la commune de Cadaujac, en passant de 5 franchissements de la voie ferrée actuellement à 2 répartis au Nord et au Sud du territoire.

La commune souhaite conforter ses itinéraires de liaisons douces, en prévoyant dans les opérations ces circulations douces en lien avec ses projets de développements.

Le lien entre le bourg de Cadaujac et les quartiers situés plus au Sud en passant le long de la voie ferrée s'y prête particulièrement, et permettra aux habitants d'emprunter davantage ce moyen de transport.

Parallèlement, le tracé de cette liaison douce sur plus de 2 kilomètres peut faire l'objet d'une réflexion sur une ponctuation de ce parcours par des marqueurs urbains, venant réorganiser ce secteur, non pas sous forme de logements mais d'aménagements urbains, venant ainsi conforter un trajet sécurisé et alternatif, identitaire dans la traversée d'une petite ville.

La référence à la mobilité est prise dans une perspective d'assurer par exemple et si possible la mise en place d'espaces de stationnement pour le covoiturage.

Le transport étant un des principaux facteurs du changement climatique, cet objectif intègre les enjeux relatifs au changement climatique.

OBJECTIF 4 - PROMOUVOIR LES POSSIBILITES DE SOBRIETE ENERGETIQUE ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'objectif de développer les mobilités douces procède de la sobriété énergétique et de la limitation des gaz à effet de serre.

Le fait de structurer le territoire permet également de réduire les besoins en déplacements.

Le maintien des trames végétales en milieu urbain, avec des densités différentielles notamment, assurera la prise en compte du changement climatique et de cette question en milieu urbain.

Certains quartiers sont plus concernés que d'autres en particulier du fait de leur histoire, de leur évolution, comme les secteurs Ouest et Sud Est qui conservent un potentiel végétal important qui pourrait être mis à mal par une densification inappropriée.

De plus, ces secteurs restent les moins directement en lien avec la centralité du bourg compte tenu des ruptures entre l'Ouest et l'Est du territoire dues aux infrastructures telles que la route départementale, l'autoroute et la voie ferrée dont le projet de GPSO va contribuer à accentuer la rupture.

Le PLU, dans son règlement, sera attaché à autoriser le plus largement possible le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable ou aux moyens d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation), en lien avec le respect de l'identité de l'architecture.

Sur les bâtisses d'intérêt majeur, le PLU pourra accompagner ou interdire les implantations de structures de production d'énergie renouvelable, de chauffage ou d'isolement qui seraient incompatibles avec le maintien de la cohérence de l'édifice.

ORIENTATION 2

ETABLIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN DIVERSIFIE de la centralité et des quartiers

La collectivité souhaite affirmer et consolider ses atouts liés à ses équipements actuels et à venir. Les quartiers pourvus d'activités, de commerces et de services seront également enclins à faire perdurer cette offre

OBJECTIF 1 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Entre 2008 et 2019, la commune a gagné 156 habitants par an, avec un solde naturel excédentaire. La population est passée de 4744 habitants en 2013 à 6464 habitants en 2019 (source INSEE). Ainsi un logement créé a produit une démographie de 1,83 habitants entre 2008 et 2019. La population établie par l'INSEE publiée au 01/01/2024 est de **6742 habitants** au **01/01/2021**, soit une progression de 139 habitants par an qui confirme la tendance observée depuis 2008.

Avec une moyenne de 72 logements par an sur les dix années jusqu'en 2021, la production de logements collectifs présente une forte hausse sur une période courte (entre 2015 et 2018) en lien avec la loi SRU et la production de logements sociaux.

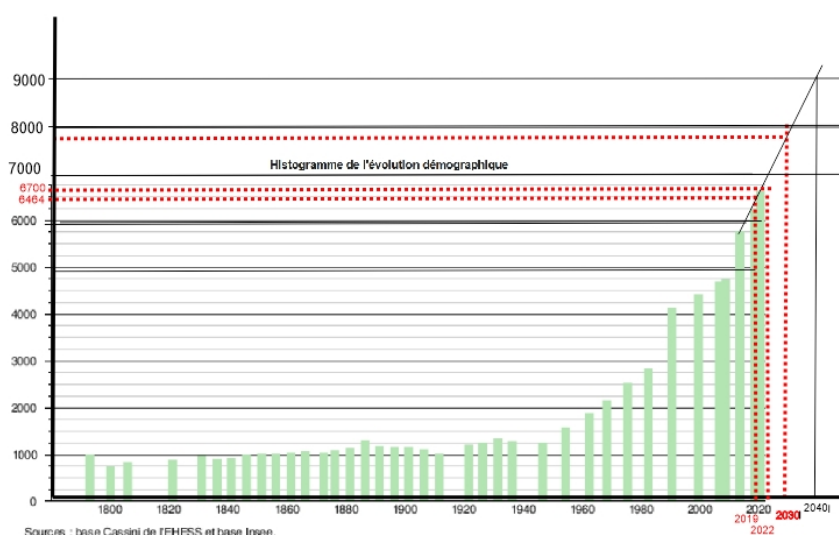
Sur ce thème, le contrat de mixité sociale (approuvé par le Conseil Municipal par délibération du 27 septembre 2023) prévoit la réalisation de 52 de logements sociaux d'ici 2025.

Le **PLH (Plan Local de l'Habitat)** est institué sur la période de 6 ans (2022 / 2027).

Il envisage sur Cadaujac la production de **70 logements par an**.

Ceci implique une progression annuelle théorique de 128 à 140 habitants par an.

A l'horizon 2030, la démographie sur ce rythme devrait atteindre 1000 à 1100 habitants de plus soit **7700 à 7800 habitants**



La collectivité souhaite maîtriser son développement après une période particulièrement intense, pour laquelle les équipements doivent être adaptés.

Attractive pour les jeunes ménages, la collectivité entend maintenir une population intergénérationnelle.

La collectivité souhaite maîtriser le développement en lien avec les équipements scolaires en particulier, les mobilités, les réseaux d'eau et d'assainissement.

OBJECTIF 2 - CONFORTER LA CENTRALITE ET ASSURER SON ROLE STRUCTURANT, CONSERVER AUX QUARTIERS LEUR IDENTITE, ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS DES DEVELOPPEMENTS DU TERRITOIRE DANS LA TRANSVERSALITE NORD SUD

La centralité de la commune se situe sur le bourg ancien d'origine au niveau de la Mairie et de l'église, pour s'étendre vers l'Ouest et le Sud jusqu'au ruisseau de la Péguillère, qui forme la limite de ces quartiers et joue un rôle structurant sur le territoire, séparant le Nord et le Sud.

Le développement récent a permis de conforter cette centralité par des actions d'urbanisations denses qui atteignent aujourd'hui ses limites.

Quelques compléments sont possibles, tout en maintenant les secteurs d'équipements et les activités agricoles parfois incluses dans le tissu urbain.

Le secteur Ouest du Bouscaut est important tant pour les logements, que pour les activités qui ont pris place le long de la route départementale au fil du temps. Les commerces en particulier participent de cette dynamique qu'il faut préserver. La collectivité souhaite envisager un développement multifonctionnel de ce secteur (logements, commerces de proximité, activités libérales etc.).

Secteur particulièrement bien placé en termes de désertes, à mi-distance entre les échangeurs de Villenave d'Ornon et de Cadaujac Sud et à 2 kilomètres du centre bourg par l'avenue du Général de Gaulle.

Au Nord Ouest du territoire, les réseaux de voies et d'équipements sanitaires joueront un rôle de régulateur et de limitateur de ce développement.

Dans la partie Sud du territoire, les activités économiques qui parsèment le territoire participent de la limitation du développement de certains quartiers, en particulier au Nord de ce secteur dans lequel se mêlent activités et habitations.

Une réflexion sur un devenir davantage porté sur des logements est envisagée.

Ce secteur est très partiellement raccordé au réseau d'assainissement collectif et ne constitue pas une cible de développement.

Parallèlement, un frein est à mettre dans les divisions foncières réalisées dans les secteurs éloignés du centre bourg, qui n'ont pas vocation à se densifier.

Les différentes infrastructures (chemin de fer, autoroute, route départementale), ont participé à découper le territoire, dans le sens Est Ouest.

Le projet de GPSO, en fermant les passages à niveau, va accentuer les difficultés de liens entre l'Est et l'Ouest et renforcer un développement Nord Sud.

La voie ferrée devient support d'un parallélisme des moyens de transports alternatifs sous forme de voie cyclable, reliant le centre bourg au Sud de la commune.

Cette voie douce qui longera des espaces d'urbanisations au coup par coup sera le support d'une organisation plus cohérente permettant de réorganiser ce secteur, non pas sous forme de logements mais d'aménagements urbains, tout en maintenant un caractère environnemental dominant.

La diversité de l'offre en logement sera recherchée pour assurer les besoins de l'ensemble du parcours résidentiel, intergénérationnel, et pour donner accès à un logement adapté à des publics spécifiques. Cette ambition sera portée au niveau du centre bourg mais également sur d'autres quartiers de la commune comme celui du Bouscaut.

L'accompagnement règlementaire participera à assurer une offre en logement diversifiée et adaptée aux besoins, s'intégrant et respectant la forme urbaine et les volumétries existantes.

Une politique d'acquisition ou de réservation foncière a été initiée en particulier avec l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) qui permettra la maîtrise de certaines programmations et projets.

L'utilisation de terrains de maîtrise publique sera un élément important de la stratégie de développement.

Pour autant, des réflexions en termes de projets au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront mises en place afin d'inciter les propriétaires privés et les bailleurs sociaux à produire les logements nécessaires à la mixité sociale sur le territoire.

OBJECTIF 3 - PROMOUVOIR UNE URBANISATION CONVIVIALE ET RAISONNEE

L'objectif communal a pour perspective de répondre aux attentes dues à la forte attractivité de la commune, de permettre le développement des services (école par exemple), d'assurer les diverses fonctions d'accueil de la population dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle.

Le contexte de CADAUJAC est particulier, du fait de modifications importantes au travers des déplacements, qui seront impactés par les fermetures des liaisons entre l'Est et l'Ouest du territoire (la voie ferrée devenant une coupure plus marquante) et une affirmation plus importante des liaisons entre le Nord et le Sud (au travers de voies douces).

Cette transformation majeure est une opportunité pour travailler de façon forte le secteur Sud de la commune dont l'urbanisation doit trouver une certaine cohérence.

Elle va également dans le fait de ne pas concentrer l'urbanisation au centre bourg mais de l'ouvrir vers des quartiers périphériques comme le Bouscaut, du fait de sa situation sur l'axe principal Nord Sud.

Plus globalement, des éléments structurants pourront accompagner cette transformation : perspectives, massifs boisés, haies, jardins.

Il s'agit ainsi de :

- Composer avec les lisières du bourg, en particulier les espaces boisés, mais également les espaces agricoles ;
- Assurer le maintien de la qualité de certains édifices ou de formes urbaines en s'attachant à donner les conditions d'un développement harmonieux ;
- Préserver les boisements et les milieux humides structurants ;
- Maintenir et préserver les espaces végétalisés interstitiels qui participent à la qualité paysagère ou à l'ambiance spécifique des zones urbaines (dont les jardins) ;
- Respecter et maintenir les différentes ambiances des quartiers.
- Conforter les quartiers avec un accompagnement du développement sur les formes urbaines et les éléments de paysage à préserver.

ORIENTATION 3

FAVORISER UN TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DIVERSIFIE

La commune dispose de plusieurs zones d'activités importantes le long de la route départementale en particulier et en entrée de territoire tant au Nord qu'au Sud, qu'il faut maintenir.

Le tissu économique plus éparpillé sur le territoire relève d'une volonté de préservation, d'accompagnement et de développement en lien avec celui du tourisme et de la diversification qui participent de ce développement.

Le quartier du Bouscaut est identitairement un lieu important au plan des commerces de proximité.

OBJECTIF 1 - MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

La collectivité souhaite maintenir **l'offre commerciale et de service** en réponse aux besoins de la population tout en permettant des diversifications et de nouvelles implantations.

Elle souhaite maintenir les **zones d'activité** pour l'accueil des artisans ou des activités à caractère d'intérêt général dans la perspective de compléter cette offre de proximité sur le territoire dans les espaces dédiés que constituent les zones d'activité, en évitant d'y mêler les habitations.

L'équipement numérique à terme sera un support de déploiement et de diversification de l'économie : en privilégiant ses polarités tant résidentielles, publiques ou d'activités, la commune entend renforcer l'accès aux communications numériques pour les habitants et les activités.

L'agriculture participe de cette économie locale et devra pouvoir se conforter, s'adapter, au regard des nouveaux enjeux concernant la qualité des produits, l'autonomie alimentaire, le local...

OBJECTIF 2 - PROMOUVOIR UNE ECONOMIE TOURISTIQUE DE PROXIMITE METTANT EN VALEUR LE TERRITOIRE ET SES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX

Il s'agit de conforter et développer l'offre touristique pour participer à la diversification de l'économie locale en proposant des possibilités structurelles (accueil) et des supports favorisant l'économie touristique. Le développement d'activité en lien avec la voie de communication que constitue **La Garonne** participe de cette perspective.

OBJECTIF 3 - CONFORTER LE POLE DE LOISIRS SPORTIFS ET CULTURELS

Prévoir les espaces d'équipements publics à destination des écoles, des loisirs, des activités culturelles recoupe l'enjeu de structurer un espace fédérateur pour la population.

La situation urbaine de la commune a vu son territoire coupé en deux.

Compte tenu des projets importants de coupure entre l'Est et l'Ouest la commune va devoir se restructurer, pour accompagner le développement dans le sens Nord Sud.

Des espaces de développement urbain et de réalisation d'équipements prendront place dans le Sud du territoire, mais également des réflexions de renaturation, en particulier en lien avec le secteur d'anciennes gravières, aujourd'hui abandonnées.

ORIENTATION 4

PRESERVER LES ENSEMBLES AGRICOLE ET NATUREL AFIN DE GARANTIR LEURS FONCTIONNALITES

Le territoire communal rassemble une surface importante d'espaces agricoles et naturels. Il est notamment façonné par la présence de nombreux cours d'eau, support d'une biodiversité riche.

Ces cours d'eau sont accompagnés par des ripisylves plus ou moins bien développées et par des zones humides, ayant un rôle dans la constitution des continuités écologiques et de gestion de l'eau.

De la même manière, le bocage constitue un élément identitaire, lié à l'histoire agricole de la commune. Ces ensembles de boisements et ce réseau de haies constituent un réel atout à préserver pour les services rendus en matière de gestion de l'eau notamment.

La commune est par ailleurs concernée par deux sites Natura 2000 et est caractérisée par la présence d'une importante zone inondable qui est venue clairement limiter le développement à l'Est du territoire.

Les surfaces agricoles restent importantes, avec un potentiel de diversification non négligeable pouvant conforter les productions et la consommation locale.

Une grande partie du territoire relève de zones AOC (Bordeaux, Graves et Pessac Léognan) dont une partie a été recouverte par l'urbanisation.

OBJECTIF 1 - ASSURER LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE (REMARQUABLE ET ORDINAIRE) ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La collectivité souhaite assurer les conditions de maintien, voire de rétablissement de la biodiversité et plus globalement des **continuités écologiques (trame verte et bleue)** via les actions suivantes :

- Préserver de l'urbanisation, par un zonage adapté, les réservoirs de biodiversité (constitués notamment des sites Natura 2000 et de l'Espace Naturel Sensible « Bocage de la Garonne ») et les corridors écologiques qui constituent la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune. Des limites à l'urbanisation permettront de sauvegarder les secteurs à protéger et de respecter le maillage de trames vertes et bleues.
- Protéger le maillage bocager encore existant et développer des trames paysagères et écologiques qualitatives : plantations de haies bocagères, lisières viticoles, lisières plantées, etc. ;
- Protéger les principaux boisements et maintenir leur diversité (feuillus, conifères, mixtes) ;
- Favoriser la préservation du réseau hydrographique (La Garonne, le Codon d'Or, l'Eau Blanche, le ruisseau de la Péguillère, La Carruade, l'Estey du Grand Marais), de la ripisylve associée et plus globalement, des milieux humides. L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU permettra notamment d'atteindre cet objectif ;
- Protéger, voire renforcer, les espaces de naturalité dans les secteurs urbanisés (dont le bourg) qui constituent une biodiversité plus ordinaire, participent à l'attrait paysager de la commune, servent de support à la trame verte et bleue et constituent des îlots de fraîcheur.

OBJECTIF 2 - CONTRIBUER A L'EMERGENCE D'UNE AGRICULTURE DIVERSIFIEE ET RESILIENTE

Malgré un nombre très limité de structures communales, l'activité agricole est encore présente majoritairement en lien avec des exploitations situées sur les communes voisines.

Le projet de PLU entend reconnaître cette activité dans ses différentes fonctions sur le territoire dont la fonction économique de production, ainsi que les fonctions écologiques et paysagères.

Les conditions à la mise en place d'une agriculture périurbaine de proximité devront être assurées dans le PLU.

Les besoins pour permettre l'adaptation de cette activité aux enjeux économiques et durables seront intégrés en permettant les diversifications agricoles en termes de production et de valorisation.

La conservation d'un espace agricole fonctionnel et accessible participe à la reconnaissance de la vocation agricole des terres et leur préservation au regard de l'urbanisation.

Les espaces agricoles seront également préservés pour leur valeur paysagère sur les sites majeurs à travers un zonage adapté.

Dans les espaces agricoles, la constructibilité résidentielle sera limitée.

La question de la proximité entre viticulture et zones urbaines fera l'objet d'attention en lien avec les préconisations du SCOT.

OBJECTIF 3 - PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

La protection de la ressource en eau, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, passe par plusieurs leviers que le PLU souhaite activer, en lien avec les enjeux de la commune et ceux déclinés dans les SAGE « Nappes profondes de Gironde » et « vallée de la Garonne » :

- Ne pas participer au développement des pollutions diffuses :
 - Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la performance du système d'assainissement (collectif ou autonome) des eaux usées et à son absence d'impact sur les milieux aquatiques et humides ;
 - Dans les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif, le développement urbain se fera en adéquation avec la capacité résiduelle des stations d'épuration de Cadaujac et Martillac. Dans le cas de secteurs desservis par des réseaux avec une problématique liée aux eaux claires météoriques : un phasage de l'urbanisation pourra être mis en place afin que l'ouverture à l'urbanisation soit conditionnée à la mise en œuvre de travaux sur les réseaux ;
 - L'assainissement autonome ne pourra éventuellement concerner que des zones où les sols y sont favorables, pour des projets majeurs, au plan économique, par exemple. Les constructions en division foncière en assainissement autonome seront évitées ;
 - Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la bonne gestion des eaux pluviales (rejet ou infiltration / gestion à la parcelle ou regroupé) dans chaque projet d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre les inondations liées aux ruissellements des eaux pluviales à l'échelle de la commune, ainsi que d'améliorer la qualité des eaux pluviales et de ruissellement pour limiter leur impact sur les milieux hydrauliques superficiels et sur les eaux souterraines, le cas échéant. Une réflexion sera également portée sur la gestion des cours d'eau qui traversent la commune dans l'objectif de lutter contre les inondations liées aux débordements de ces derniers. Il s'agira de créer, ou de recréer, des zones d'expansion de crue via des espaces naturels et/ou protégés, en privilégiant la création ou le renforcement de zones humides.
 - Privilégier les activités et usages (activités humaines, économiques, loisirs, tourisme) respectueux des milieux aquatiques. Le PLU portera la plus grande attention sur les établissements et activités pouvant avoir un caractère polluant.
- S'assurer de l'adéquation entre les perspectives démographiques liées au développement urbain et la disponibilité de la ressource en eau potable ; le territoire étant notamment alimenté par une ressource déficitaire (Crétacé centre) ;
- S'assurer de la qualité des réseaux de distribution en eau potable lors de tout développement urbain et optimiser les réseaux, en maîtrisant, notamment, l'urbanisation en extension.

