



COMMUNE DE CANTENAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le **2/02/2016**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **5/07/2016** au **5/08/2016**

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal
le **8/11/2016**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°10-32e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE.....	2
2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....	3
2-1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	3
2-2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS.....	4
2-3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE.....	5
3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....	6
4. SCHÉMA D'ORGANISATION DU BOURG.....	7



Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente les orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations générales sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire ; elles ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

Dans un souci de clarté, les orientations générales du PADD sont traduites par le règlement de zonage qui ont une portée réglementaire à caractère obligatoire (dont la lettre doit être respectée).

Elles sont précisées par les orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, et qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement de programmation.

La révision du PLU de la commune de Cantenac a été engagée sur la base des objectifs définis par le Conseil Municipal et des constats suivants :

- Maîtriser la démographie ;
- Densifier le centre-bourg qui sera renforcé et revitalisé à l'issue de son aménagement ;
- Développer en rationalisant le bâti nouveau à partir des voiries et réseaux divers existants ;
- Eviter le mitage ;
- Privilégier la qualité du paysage environnemental en préservant et valorisant les espaces naturels, en pérennisant les conditions nécessaires à la présence des activités agricoles (vignobles, sylviculture), en favorisant la prévention et la gestion des risques, en préservant le patrimoine architectural et urbain ;
- Permettre le développement d'équipements collectifs dans les zones foncières communales ;
- Favoriser les formes d'habitat innovantes permettant de conjuguer aspirations individuelles et impératifs de développement durable ;
- Permettre le développement des activités liées à l'oeno-tourisme ;
- Garantir les possibilités d'aménagement du Port d'Issan.

cf. cartes pages 6 et 7

Faisant suite au diagnostic et aux premières réflexions stratégiques qui ont été dégagés, le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, et se décline en 3 grands volets : les principes de fonctionnement, les principes de développement – renouvellement urbain et les principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme est proposée d'une part à l'échelle du territoire (schéma d'organisation du territoire page 6) et d'autre part à l'échelle du bourg historique de Cantenac et à celle du bourg d'Issan (schéma d'organisation du bourg page 7).

2-1. LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Les principes de fonctionnement urbain doivent permettre d'assurer de bonnes conditions d'accessibilité (qualité des entrées et des traversées de bourg, notion de repères, de sécurité, de lisibilité des parcours, de bouclage des déplacements, ...) et favoriser les pratiques de proximité urbaine (pratique de modes de déplacements doux piétons et/ou cyclables, qualité des espaces publics, ...).

■ A L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

► Améliorer la hiérarchie du réseau de voirie

Afin d'éviter un développement de l'urbanisation de manière opportuniste se traduisant par un mode «d'organisation linéaire» le long des voies structurantes, il convient de mieux respecter la hiérarchie du réseau de voiries de la commune. Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunal, les voies de liaisons inter-quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie. Par conséquent, il s'agira :

- de respecter les voies primaires structurantes (RD 2 et RD 105^{E1}, Chemin de Peseou, Route de de Jean Fauré) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ;
- de favoriser un maillage cohérent des voies secondaires correspondant aux liaisons inter-quartiers et proscrire de la même manière que pour les voies primaires toute forme de développement linéaire le long de ces voies ;
- de privilégier les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation de voies nouvelles. Par ailleurs, les voies de desserte à usage local devront limiter, autant que possible, les débouchés individuels de parcelles bâties sur des voies primaires ou secondaires. Connecter les voies les unes aux autres, leur donner à chacun un caractère identifiable et des points de repère participe à la qualité et à l'identité des aménagements. C'est par ailleurs un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

► Maintenir de véritables coupures d'urbanisation entre les quartiers

L'urbanisation linéaire qui s'est développée le long des voies secondaires interquartiers (Jean Faure, Marmouzette, Calbat, Péséou) a conduit à brouiller la lecture urbaine des quartiers traditionnels. Ainsi, bien que largement fragilisés par ce mode de développement opportuniste, il convient néanmoins de maintenir les coupures d'urbanisation qui existent encore entre ces quartiers.

► Développer le réseau de liaisons douces

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de limiter, autant que possible, les déplacements automobiles pour les trajets de courte distance. A travers le développement des cheminements doux (piétons et/ou cyclables), il s'agit d'offrir aux habitants de la commune des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture. Ainsi, la politique communale en matière de liaisons douces doit répondre à plusieurs logiques :

- Le renforcement des relations piétonnes et cyclables entre les principaux secteurs d'habitat (Les Eycards, Boulibranne, Mathéou) et la gare SNCF de Margaux afin d'anticiper la mise en service

du tram-train qui reliera à terme les communes du Médoc et Bordeaux. Ainsi, à partir d'une stratégie intercommunale de développement des déplacements doux, il s'agit de prévoir la sécurisation des modes de déplacements doux sur les axes Route des Eycards/Chemin de Moncabon/Rue Corneillan et Route d'Arzac/Chemin de Péséou/Chemin de Boulibranne de manière à relier les principaux quartiers d'habitat de Cantenac à la gare de Margaux ;

- La mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant dans l'emprise de chaque voie nouvelle des secteurs de développement urbain, un cheminement doux ;
- La mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers les espaces agricoles ou naturels de manière à relier les principaux lieux d'attractivité de la commune (équipements publics, châteaux, port d'Issan).

■ A L'ÉCHELLE DU BOURG

► Requalifier la traverse du bourg de Cantenac et celle du bourg d'Issan

La RD 2 qui traverse la commune d'Est en Ouest et notamment le bourg de Cantenac et celui d'Issan constitue le principal axe structurant à l'échelle du territoire. Sa fonction de voie de transit permettant de desservir les communes voisines de Labarde/Macau et de de Margaux/Soussans génère un trafic automobile important qu'il convient d'apaiser. Actuellement, les traverses des bourgs de Cantenac et d'Issan sont davantage caractérisées par un caractère routier plutôt qu'urbain. L'impact du trafic automobile et les conditions de sécurité routière doivent donc être atténués de manière à renforcer la qualité urbaine de ces 2 polarités historiques. Pour cela, plusieurs actions d'aménagement peuvent être envisagées :

- Valorisation des entrées Est/Ouest/Sud du bourg de Cantenac et Est du bourg d'Issan. Il s'agit pour cela de renforcer la notion de «seuil urbain» à travers des signaux clairement identifiables (qualité de la limite ville/campagne, marquage au sol type «plateau», aménagement paysager des acottements, ...),
- Requalification de l'Avenue de la Vème République et de l'Avenue Pierre-Chardon à travers la mise en œuvre de zones 30 de manière à créer des espaces sécurisés le long de la voie (trottoirs élargis, poches de stationnement «minute» au niveau des commerces/services), de sécuriser les traversées piétonnes de part et d'autre de la chaussée (plateaux surélevés) et d'améliorer la lisibilité de certains carrefours (Avenue de la Vème République/Rue Jean Faure, Avenue Pierre Chardon/Route d'Issan et Avenue Pierre Chardon/Route du Port d'Issan).

► Valoriser les espaces publics centraux

La requalification de la traverse du centre-bourg devra être l'occasion de valoriser les principaux espaces publics du bourg. Il pourra être ainsi envisagé :

- L'aménagement d'une vaste esplanade entre la salle des fêtes de Port Aubin et le Chemin de Cassena. Il s'agit en effet de constituer un lieu polyvalent de rencontre et de convivialité pouvant servir pour des manifestations locales ;
- A l'arrière de ce nouvel espace public, restructuration et augmentation de la capacité de stationnement des équipements publics grâce à la mise en œuvre d'une aire de stationnement paysagée ;
- Aménagement du parvis de l'église et mise en valeur de l'édifice comme véritable repère identitaire à l'échelle du bourg.

2-2. LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Cantenac s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain. Plusieurs orientations sont ainsi définies :

► Renforcer l'attractivité urbaine du bourg de Cantenac ...

... en définissant les principes d'aménagement d'un projet urbain sur les terrains stratégiques mobilisables situés en cœur de bourg. En effet, les contraintes physiques (zone inondable) naturelles (zone Natura 2000) ou agricoles (terroir viticole classé en AOC) ne permettent pas au bourg de Cantenac de se développer. Il convient, par conséquent de mobiliser les parcelles «mutables» telles que l'ancienne station-service, l'entreprise de carrosserie et la parcelle de vigne voisine pour constituer un îlot qui permettra de réaliser une opération d'aménagement. Cette opération d'aménagement permettra de renforcer la mixité fonctionnelle du bourg autour de constructions mixtes associant habitat collectif et commerces-services de proximité en rez-de-chaussée et d'un nouvel espace public fédérateur en accroche avec la traverse du bourg.

► Permettre le développement urbain organisé de secteurs stratégiques ...

... correspondant à des terrains situés en continuité de quartiers existants (Les Eycards) mais dont la valeur agronomique ou naturelle n'est pas de nature à contraindre une urbanisation organisée.

En tout état de cause, il conviendra de privilégier systématiquement un développement urbain en épaisseur à partir d'un schéma d'organisation des différents secteurs qui assurera des bouclages avec les voies existantes et un accompagnement paysager de manière à intégrer qualitativement l'urbanisation future dans son contexte boisé immédiat.

► Maîtriser l'urbanisation sur le reste du territoire

La réussite d'une politique de confortement du bourg et de gestion économe de l'espace suppose de maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire.

Il s'agira, toutefois, de permettre un développement modéré de certains quartiers (Mathéou, Boulibrane, Lagunegrand, Péséou et Calbat) qui respectent certaines conditions :

- Absence de conflits d'usage avec des activités agricoles existantes ;
- Absence de risques notamment ceux liés à l'effondrement de carrières souterraines ;
- Absence d'impacts sur le paysage du fait notamment de la topographie ;
- Présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (eau potable, assainissement collectif ou aptitude des sols favorable à l'assainissement autonome, défense incendie, ...) ;
- Possibilité d'un développement en épaisseur plutôt que linéaire le long des voies.

Ainsi, les quartiers de Boulibrane, Lagunegrand, Mathéou et Péséou pourront faire l'objet d'un développement urbain modéré essentiellement sous la forme de comblement de dent creuse ou d'extensions aux abords immédiat de l'urbanisation existante.

► Favoriser la densité urbaine dans les espaces de développement urbain...

... de manière à assurer une gestion économe de l'espace. En effet, les rares opportunités de développement de l'urbanisation doivent conduire la Collectivité à optimiser le foncier de manière à préserver des marges de développement pour l'avenir. Dès lors, il conviendra d'éviter le développement urbain mono-spécifique de type habitat pavillonnaire et intégrer dans les différents programmes d'opération une diversité des produits d'habitat (maisons de ville implantées en ordre continu, maisons implantées sur une limite séparative, ...).

► Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain

En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels. Ainsi un maximum de 0,35 % du territoire pourra être consacré au développement urbain. Ce ratio correspond à une densité moyenne de 11 logements/ha pour accueillir un maximum de 130 logements supplémentaires.

► Renforcer le développement des communications numériques

Sur le territoire de la Communauté de Communes Médoc Estuaire, la présence de plusieurs pôles d'activités économiques est l'occasion de mener une politique de développement des communications numériques (HD, THD, ...). Il s'agit de répondre aux demandes actuelles et d'anticiper les besoins futurs en matière de télé-services.

Dans le cadre de la politique intercommunale, la priorité doit être donnée dans les secteurs d'activités stratégiques du territoire. Il s'agira :

- de manière prioritaire, de cibler le raccordement au THD sur les zones d'activités existantes ou projetées
- de manière progressive, de déployer la couverture en THD au sein de la Communauté de Communes Médoc Estuaire en installant prioritairement des Points de Mutualisation (PM) vers les communes où le marché privé des opérateurs numériques a des marges de progression.

2-3. LES PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

L'organisation urbaine projetée doit s'articuler avec des principes de prévention des risques naturels, de protection des milieux naturels, de préservation de la valeur agronomique des terres agricoles et de mise en valeur paysagère et du cadre bâti.

► Prendre en compte les risques naturels

Il existe plusieurs risques naturels sur le territoire communal qu'il convient de prendre en compte dans la définition du projet communal. Il s'agit du risque d'inondation qui concerne une grande partie des terrains agricoles et naturels situés au Nord et à l'Est de la commune. La zone inondable grève en effet la plupart des possibilités d'extension du bourg ce qui implique de favoriser les principes de renouvellement urbain aux principes de développement urbain pour permettre au bourg de conforter son attractivité.

La commune est par ailleurs concernée par le risque feu de forêt sur les espaces boisés situés à l'Ouest du territoire. Face à risque, il convient par conséquent d'éviter toute forme de mitage.

► Protéger de manière très stricte les espaces naturels sensibles

Les milieux naturels sensibles tels que les marais, les prairies humides, les massifs boisés ou encore les boisements ripicoles le long des cours d'eau, constituent des espaces à protéger au titre de leur richesse écologique, leur qualité paysagère ou leur rôle de limite pour l'urbanisation. A ce titre, les espaces protégés au titre du réseau Natura 2000 situés à l'Est de la commune au contact du bourg et des secteurs d'habitat diffus le long de la route de Jean Faure devront être préservés en faisant en sorte que les choix retenus dans le PLU n'impactent pas de manière directe ou indirecte la qualité de ces milieux.

► Préserver les continuités écologiques

La trame verte et bleue (réseau hydrographique) assurent de véritables continuités écologiques qu'il convient de protéger. En effet, bien que caractérisé par des milieux fortement anthropisés (vignoble), le territoire de Cantenac est structuré autour de plusieurs sites d'habitat écologique (boisements, marais) reliés les uns aux autres par des corridors écologiques (boisements ripicoles, alignements végétaux liés aux structures bocagères).

► Préserver la qualité agronomique du terroir viticole

La commune de Cantenac est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux qu'il convient de protéger et de développer. A ce titre, le PLU permettra le développement des activités oeno-touristiques dans les châteaux viticoles.

Outre l'intérêt économique qu'il représente pour la commune, le vignoble offre un paysage diversifié où alternent les vignes soignées, des massifs boisés, des bosquets, des arbres isolés ou encore des parcs de propriétés.

Pour ces raisons, il convient de protéger de manière très stricte la valeur agronomique de ce terroir, et notamment les secteurs classés en AOC et/ou les terroirs viticoles protégés dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

► Prendre en compte la qualité architecturale du patrimoine bâti

En encadrant l'évolution du bâti dans le règlement dans un souci de traitement de l'aspect extérieur des constructions afin d'éviter la banalisation des paysages.

Une attention particulière sera également accordée au traitement des clôtures.

► Protéger et mettre en valeur les éléments bâtis de caractère

Qui accompagnent les parcours piétons et marquent l'identité architecturale de la commune (châteaux viticoles, petit patrimoine rural) au titre de la Loi paysage.

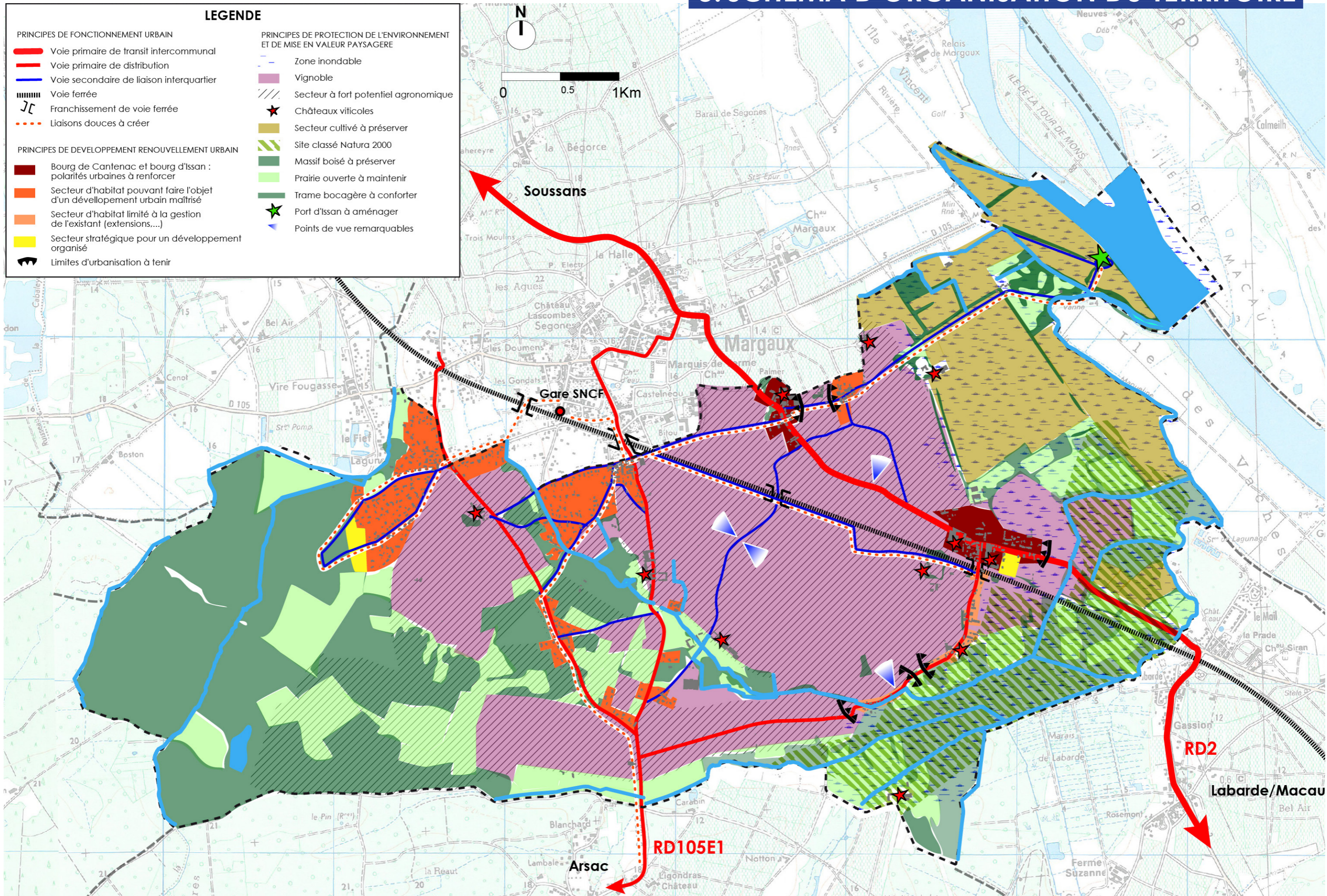
► Maintenir les points de vue remarquables sur les vignobles

Il convient de préserver de larges échappées visuelles sur le vignoble et les châteaux depuis les voies qui constituent les principaux parcours sur la commune (RD 2, Route d'Arsac, Route de la Croix de Chavailles, ...).

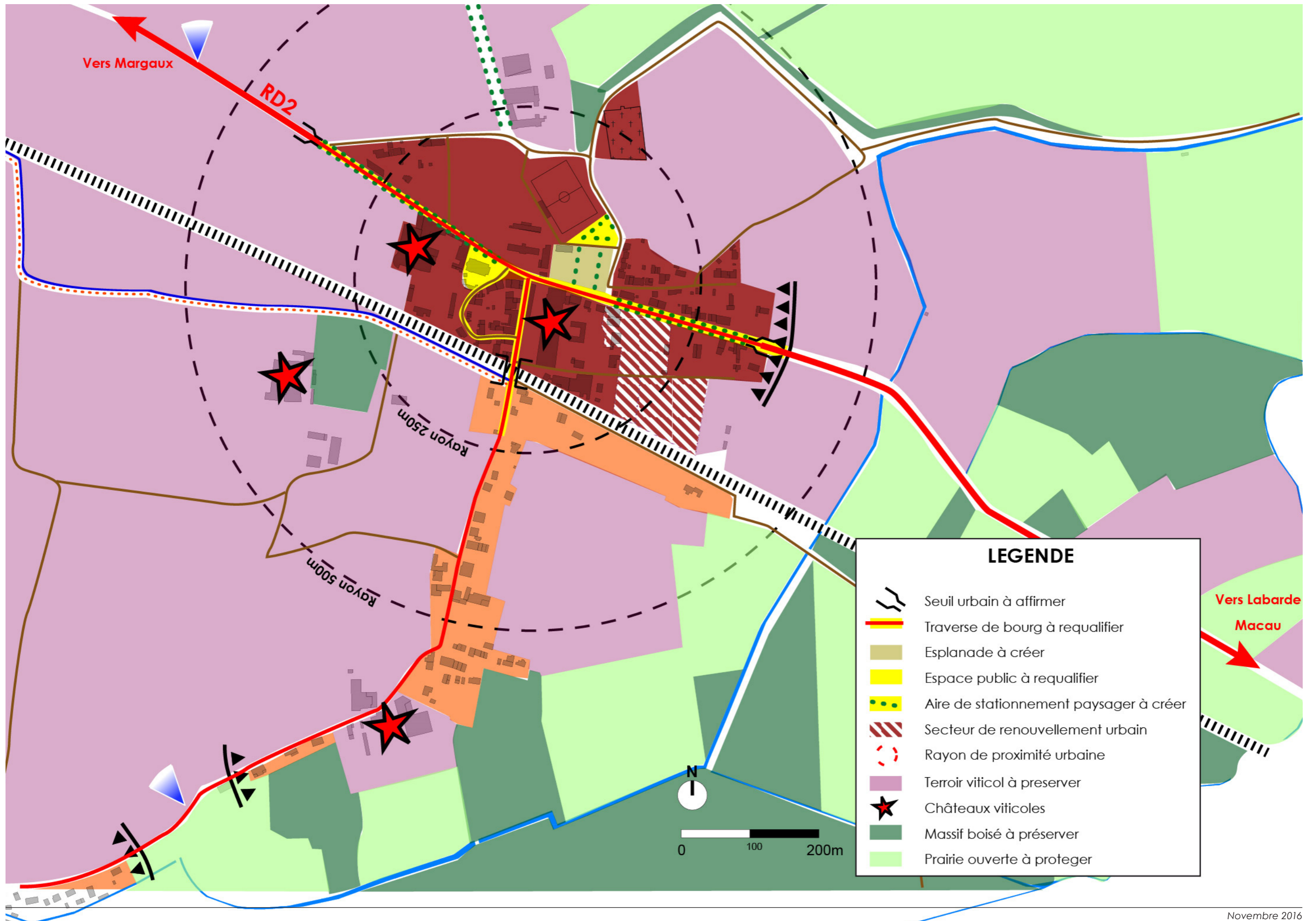
► Aménager le site du Port d'Issan

Afin de conforter son rôle de site d'attractivité touristique à l'échelle intercommunale. Ainsi, des aménagements légers liés à l'activité fluviale et portuaire pourront être réalisés et les espaces publics naturels pourront être valorisés pour l'accueil des promeneurs.

3. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



4. SCHEMA D'ORGANISATION DU BOURG



LEGENDE

	Seuil urbain à affirmer
	Traverse de bourg à requalifier
	Esplanade à créer
	Espace public à requalifier
	Aire de stationnement paysager à créer
	Secteur de renouvellement urbain
	Rayon de proximité urbaine
	Terroir viticole à préserver
	Châteaux viticoles
	Massif boisé à préserver
	Prairie ouverte à protéger

