

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 – PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

<i>Affaire :</i> 20-44e	<i>Phase :</i> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 12 Novembre 2024	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 24/03/2025 au 22/04/2025	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 17 Juillet 2025



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70
Email :
contact@agencememphore.fr

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

SOMMAIRE

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	5
I-1 L'OBJET DU PADD	5
I-2 LE CONTENU DU PADD.....	5
I-3 LA PORTEE DU PADD	6
II. LE RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL.....	7
II-1 S'INSCRIRE DANS LE PROLONGEMENT DU PLU 2008 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN.....	7
II-2 L'ARTICULATION AVEC LE PROJET COMMUNAUTAIRE DU SCOT MEDOC 2033.....	7
III. DEFINITION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT (démographie – logements – activités économiques)	9
III-1 DEFINITION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	9
III-2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS	9
III-3 DEFINITION D'UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN	12
IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT	13
IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	13
IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS	17
IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	21

I. LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

I-1 L'OBJET DU PADD

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues notamment des lois :

- du 13 décembre 2000 (dite loi Solidarité et Renouvellement Urbains-SRU),
- du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat),
- du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle 2 »),
- du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »),
- du 23 novembre 2018 pour l'Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») et de leurs décrets d'applications de l'ordonnance du 23 septembre 2015
- du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « loi Climat et Résilience »)

ont fait évoluer le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et définissent l'outil fédérateur pour l'élaboration du projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, à travers la révision de son PLU, la Commune de Cissac-Médoc doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Ces orientations devront par ailleurs être compatibles avec celles définies dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Médoc 2033.

Sur les secteurs à enjeux, des orientations d'aménagement et de programmation plus précises seront définies de manière à assurer des principes d'aménagement cohérents.

Le PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité et du territoire de la commune de Cissac-Médoc.

I-2 LE CONTENU DU PADD

Suite à la Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové dite loi ALUR du 24 mars 2014 et à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« 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. »

I-3 LA PORTEE DU PADD

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU mais elle n'est pas directement opposable aux tiers.

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet de territoire pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Collectivité. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation.

Il constitue cependant le document de référence de l'ensemble du PLU et l'ensemble des autres pièces du dossier doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document (plan de zonage, règlement) ne doivent pas forcément correspondre de manière systématique aux orientations générales, mais ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à la mise en œuvre du PADD.

Lorsque la commune de Cissac-Médoc souhaitera modifier son document d'urbanisme, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- si les modifications ne changent pas les orientations générales du PADD, une procédure de modification suffira ;
- si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il conviendra d'engager une procédure de révision.

II. LE RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL

II-1 S'INSCRIRE DANS LE PROLONGEMENT DU PLU 2008 DU POINT DE VUE DE LA MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

La commune de Cissac-Médoc a engagé une procédure de révision du PLU pour intégrer de nouvelles dispositions issues des lois Grenelle I et II (lois destinée à la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'environnement et de la transition écologique), de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), qui visent entre autre à intégrer de nouvelles préoccupations d'habitat, de développement durable, de consommation plus économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, de respect de la notion de Trame Verte et Bleue à travers le grand territoire mais également au cœur des espaces urbanisés».

Si le PLU approuvé le 21 Janvier 2008 se fondait déjà sur ces grands principes avant même leur mise en œuvre législative, la révision va s'inscrire dans leur prolongement et leur accentuation.

II-2 L'ARTICULATION AVEC LE PROJET COMMUNAUTAIRE DU SCOT MEDOC 2033

Le SCOT Médoc 2033 a décliné les grandes orientations de son PADD¹, qui expose le projet et fixe les objectifs politiques. Une version du Document d'Orientations et d'Objectifs, destiné à traduire les choix du PADD et composé de prescriptions opposables et de recommandations, est également disponible².



Les grandes lignes de la stratégie du SCOT Médoc déclinent une armature territoriale composée de :

- 3 pôles structurants ancrés sur l'axe de la RD 1215 : Lesparre-Médoc, Pauillac et Castelnau-de-Médoc. Ce triangle urbain à niveau d'équipement et de services relativement complet, a pour vocation à assumer la majeure partie de la politique d'accueil du SMERSCOT pour les 20 prochaines années ;
- 3 pôles d'appui, Saint-Laurent-Médoc, Le Porge et Sainte-Hélène, dont le niveau d'équipement permet de prendre part au développement et à l'accueil sur le territoire ;
- Une trame maillée de villages estuariens, viticoles et forestiers en complémentarité.

La commune de Cissac-Médoc est associée aux villages du Médoc Cœur de Presqu'île.

Il s'agit du dernier maillon de l'armature territoriale, organisant historiquement une trame maillée fine du territoire, les villages de l'estuaire, les villages viticoles et les villages forestiers. Soumis pour les uns à la pression démographique de la métropole, ou désinvestis par un recul démographique pour les autres, ils doivent miser sur une économie et des services de proximité, des moyens de communication diversifiés au service de la qualité des cadres de vie et du lien social, et plus particulièrement faire l'objet d'un réinvestissement de leur patrimoine urbain et rural pour les territoires de l'estuaire et des marais.

Le projet d'accueil préfiguré dans le DOO du SCoT décline des plafonds de gain démographique³, conditionnant les équilibres territoriaux poursuivis ; chaque commune pouvant néanmoins fixer dans son document d'urbanisme des perspectives inférieures dans une logique de maîtrise de l'urbanisation.

Les projections démographiques et les perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans un scénario de « recentrage », qui induit un gain de population de + 12 700 habitants d'ici 2036, avec une répartition des gains démographiques de :

- 52% sur les pôles structurants,
- 23% sur les pôles d'appui,
- 25% sur le maillage des villages forestiers, viticoles et estuariens dont fait partie Cissac-Médoc

Le tableau⁴ de synthèse des gains de population pour la période 2020-2028, indique pour la CDC Médoc Cœur de Presqu'île un plafond de population de 34 480 habitants soit + 356 habitants/an maximum, repartis de la façon suivante :

- 151 et 71 habitants/an pour les 2 pôles structurants de Lesparre-Médoc/Gaillan-en-Médoc et de Pauillac, soit un TCAM de +1,7 %/an et +1,3 %/an ;
- 57 habitants/an pour le pôle d'appui de Saint-Laurent-Médoc, soit un TCAM de +1,2 %/an ;
- 77 habitants/an pour les 15 villages Médoc Cœur de Presqu'île, soit un TCAM de +0,6 %/an.

Les chiffres donnés sont des plafonds et des seuils d'alerte afin d'évaluer des situations de déséquilibre.

Les choix opérés dans le PLU de la Commune de Cissac-Médoc et retranscrits dans le PADD doivent être compatibles avec les orientations du SCOT, à savoir « concourir à leur mise en œuvre et non à leur remise en cause ».

1 Version juillet 2016

2 Version mars 2019

3 Orientation 3- tableau « Ventilation des gains démographiques par période », page 49.

III. DEFINITION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT (démographie – logements – activités économiques)

III-1 DEFINITION DES PERSPECTIVES D'EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Sur la base d'une population municipale pouvant être estimée en 2022 à 2 310 habitants et qui constitue le point de départ des scénarios de programmation du PLU à N+10 ans, il est établi trois hypothèses d'évolution démographique entre 2022 et 2032 ; ces hypothèses équivalent à une moyenne de croissance lissée sur 10 ans, qui pourra recouvrir des périodes d'activité variables en fonction de la conjoncture à la fois communale mais également globale dans laquelle la commune s'inscrit.

- Une **hypothèse basse de + 0,3%/an** qui correspond à projet communal qui vise à maîtriser la croissance démographique de la commune en la réorientant sur les pôles structurants et les pôles d'appui définis dans le SCoT. Dans cette hypothèse la croissance due au solde naturel est estimée à +0,1%/an et celle due au solde migratoire à +0,2%/an.
- Une **hypothèse médiane de + 0,5%/an** qui correspond au rythme de croissance démographique moyen observé sur la commune durant la décennie 1990-1999. Dans cette hypothèse la croissance due au solde naturel est estimée à +0,2%/an et celle due au solde migratoire à +0,3%/an.
- Une **hypothèse haute de + 0,6%/an** qui correspond au rythme de croissance démographique moyen défini dans le SCOT pour les villages du Médoc Cœur de Presqu'île. Dans cette hypothèse la croissance due au solde naturel est estimée à +0,2%/an et celle due au solde migratoire à +0,4%/an.

Perspectives d'évolutions démographiques 2022-2032

	Hypothèse basse + 0,3%/an	Hypothèse médiane + 0,5%/an	Hypothèse haute + 0,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 0,6%/an
Croissance sur 10 ans	+70 hab.	+ 118 hab.	+ 142 hab.	+ 142 hab.
Croissance annuelle	+7 hab./an	+12 hab./an	+14 hab./an	+ 14 hab./an
Population en 2032*	2 380 hab.	2 428 hab.	2 452 hab.	2 452 hab.

* sur la base d'une population municipale estimée à 2 310 habitants en 2022

III-2 ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR REpondre AUX HYPOTHESES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Les besoins en logements sont fondés en fonction des hypothèses démographiques. En effet, les hypothèses de croissance démographique définies précédemment sont rapportées à une occupation moyenne des ménages de **2,5 personnes par foyer** correspondant à une tendance à la baisse observée depuis plusieurs décennies.

	Hypothèse basse +0,3%/an	Hypothèse médiane +0,5%/an	Hypothèse haute +0,6%/an	HYPOTHESE RETENUE +0,6%/an
Besoins résidences principales	28	47	57	57

Ces estimations varient entre 28 et 57 résidences principales soit des rythmes annuels de production de résidences principales variant de 3 à 6 logements/an.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LE NIVEAU DE POPULATION ACTUEL

■ Notion de point d'équilibre

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique.

En effet, le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population à son niveau actuel soit 2 310 habitants.

L'introduction d'un « point d'équilibre » dans l'évaluation des besoins en logement permet de mettre en évidence les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

En effet, un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population. Il contribue également, de manière indirecte, à couvrir des besoins dits « non démographiques » qui permettent de :

- remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage. C'est le **renouvellement du parc** de logements,
- compenser à la diminution de la taille moyenne des ménages. Il s'agit du **desserrement** : si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants,
- compenser l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, indispensables à la **nécessaire fluidité du marché**.

■ Evaluation du point d'équilibre

Le calcul du point d'équilibre correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

Cet indice prend en compte :

-le renouvellement du parc : les besoins de renouvellement lié à l'obsolescence d'une partie du parc sont évalués par les sorties nettes du parc : les démolitions, les changements d'usage, la modification structurelle du bâti. Le renouvellement du parc dépend à la fois du niveau de production de logements et de la variation du parc.

-le desserrement des ménages correspond aux changements de mode de cohabitation des ménages. Sous l'effet du vieillissement de la population, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

-la fluidité du parc : elle permet de mesurer la production nécessaire pour assurer un minimum de fluidité au marché. Il s'agit d'évaluer le nombre minimum de logements nécessaires à la rotation des ménages. Elle correspond à la variation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires entre 2009 et 2017.

➤ EVALUATION DU POINT D'EQUILIBRE ENTRE 2009 ET 2017

➤ Le renouvellement du parc

Parc de logement total en 2017 - parc de logement total en 2009 = variation du parc
Soit 988 – 811 = 177

Variation du parc entre 2009 et 2017 - nombre de logements construits entre 2009 et 2017
Soit 177 – 161 = + 16

Le renouvellement du parc entre 2009 et 2017 est de : + 16 logements soit + 1,6 logements/an.

➤ Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation (taille des ménages) avait été atteint dès 2009.

Le niveau de desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales augmentent).

(population des ménages en 2009 / taille des ménages en 2017) – nombre de résidences principales en 2009
= logements nécessaires à la décohabitation.

Soit (1 749 / 2,5) – 682 = + 18 soit + 1,8 logements/an.

➤ La fluidité du parc

(résidences secondaires + logements vacants en 2017) – (résidences secondaires + logements vacants en 2009)

Soit (50 + 90) – (59 + 69) = + 12 soit + 1,2 logements/an.

POINT D'EQUILIBRE 2009-2017=
(renouvellement du parc + desserrement des ménages + fluidité du parc)
16 + 18 + 12 = 46

➤ DEFINITION DU POINT D'EQUILIBRE POUR LA PERIODE 2021-2031

Le point mort entre 2009 et 2017 est estimé à 46 logements, c'est-à-dire que 6 logements doivent être créés chaque année pour maintenir le poids de la population.

Pour la période 2021-2031, il est considéré que ces éléments devraient être constant, soit un besoin de 60 logements à ajouter aux besoins nécessaires pour répondre aux hypothèses démographiques envisagées.

➔ BESOINS EN LOGEMENTS TOTAUX

(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Les besoins en logements totaux correspondent à la somme des besoins en logements nécessaires pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées (entre 28 et 57 logements) et des besoins en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (6 logements/an soit 60 logements pour la période 2022-2032).

Besoins en logements pour la période 2022-2032

	Hypothèse basse +0,3%/an	Hypothèse médiane +0,5%/an	Hypothèse haute +0,6%/an	HYPOTHESE RETENUE +0,6%/an
Besoins liés à la croissance démographique	28 logements	47 logements	57 logements	57 logements
Besoins liés à la prise en compte du point d'équilibre	60 logements	60 logements	60 logements	60 logements
BESOINS TOTAUX	88 logements	107 logements	117 logements	117 logements
BESOINS ANNUELS	9 logements/an	11 logements/an	12 logements/an	12 logements/an
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	9%	10%	11%	11%

Ces estimations varient entre 88 et 117 logements soit des rythmes annuels de production de logements variant de 9 à 12 logements.

A titre de comparaison, sur la période 2009-2018 le fichier Sit@del2 recensait une moyenne annuelle de 19 logements commencés par an

Pour mémoire, les objectifs annuels moyen de production de logements définis dans le SCoT pour les 15 villages du Médoc Cœur de Presqu'île sont les suivants :

Objectifs annuels moyens de production de logements par territoires et gisements	2020-2028			2028-2036		
	Production annuelle 2020 - 2028	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)	Production annuelle 2028 - 2036	Recyclage logements vacants (minimum)	Constructions neuves (maximum)
Médullienne	251	5	246	217	5	212
Médoc Cœur de Presqu'île	251	45	206	294	45	249
Total SMERSCOT	502	50	452	511	50	461

➔ PART DU RENOUVELLEMENT URBAIN POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement correspondre à de la construction neuve, mais doit aussi prendre en compte le potentiel de renouvellement urbain, (réhabilitation, mobilisation de friches urbaines, ...).

Ainsi, sur la base d'un **objectif de 10 % de renouvellement urbain** les différentes hypothèses de logements pourraient se décomposer de la manière suivante :

	Hypothèse basse + 0,3%/an	Hypothèse médiane + 0,5%/an	Hypothèse haute + 0,6%/an	HYPOTHESE RETENUE + 0,6%/an
Logements en renouvellement	9	11	12	11
Constructions neuves	79	96	105	105
Total logements	88	107	117	117

➔ RAPPEL DES INDICATEURS DE CONSOMMATION FONCIÈRE

Données issues de l'exploitation des fichiers MAJIC 2 DE LA DGFIP

◆ Indicateurs de consommation foncière « Habitat » entre 2011 et 2020

- Consommation foncière « habitat » 2011-2020 = **28 ha**
- Rythme de construction annuel moyen 2011-2020 = **22 logements/an**
- Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable = **13 ha (3 ha sous forme de développement urbain et 10 ha sous forme de comblements de dents creuses et/ou en potentiel de renouvellement urbain) soit 104 logements potentiels** selon la densité moyenne de 8 logements/ha.

☞ **une capacité d'accueil résiduelle du PLU opposable permettant de répondre aux besoins de logements des dix prochaines années.**

◆ Rappel des indicateurs de consommation foncière « activités économiques » entre 2011 et 2020

- Consommation foncière « activités économiques » 2011-2020 = **4,2 ha**
- Capacité d'accueil résiduelle du PLU actuellement opposable = **7 ha**

III-3 DEFINITION D'UN OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET DE LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN

→ COMPATIBILITE DES ENVELOPPES SURFACIQUES DEFINIES DANS LE SCOT MEDOC 2033

En matière de consommation foncière, il y a lieu de prendre en compte les enveloppes surfaciques pour l'habitat et les activités économiques qui ont été définies dans le SCoT pour la période 2020-2036.

SURFACES NECESSAIRES POUR L'HABITAT ET LES ACTIVITES

	Surfaces en logement neuf 2020-2036	Zones d'activité projetées dans le SCoT 2020-2036	Total surfaces nécessaires à l'horizon du SCoT (2020-2036)
CC MÉDULIENNE	290 ha	71,6 ha	362 ha
Polarités	142 ha	48 ha	190 ha
Villages forestiers	45 ha	3,6 ha	48,6 ha
Villages viticoles	46 ha	5 ha	51 ha
Commune littorale	58 ha	15 ha	73 ha
CC MÉDOC COEUR DE PRESQU'ÎLE	244 ha	79,3 ha	323 ha
Polarités	160 ha	71,6 ha	231,6 ha
Villages	84 ha	7,7 ha	91,7 ha
Total SMERSCOT	534 ha	150 ha	685 ha
Réserves foncières Bordeaux Port Atlantique		25,8 ha	

Lieu	Sites d'activités commerciales	Superficie projetée Ha	Zonage sur PLU
Lesparre Médoc / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	Belloc 2 : extension du site d'activité existant, confortant le pôle structurant de Lesparre au niveau de l'ensemble de l'armature commerciale du territoire du Nord Médoc. Accueil de surfaces commerciales de plus de 400 m2, complémentaires et non concurrentielles avec celles de l'offre de centre-ville.	18,6	2AUX
Avensan / pôle structurant de Castelnau CC. Médullienne	Pas du Soc 2 : requalification et extension du site d'activité commerciale existant.	2	AUY
TOTAL	Sites d'activités commerciales	20,6	
Lieu	Sites d'intérêt Médocain		
Agglomération de Lesparre-Gaillan / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	La Maillarde : extension de deux sites d'activités spécialisées autour de la filière des matériaux composites. Accueil d'entreprises liées à la filière et services dédiés (pépinière, plateforme technologie, salles de formation, etc.).	2,1 Lesparre 17 Gaillan	Uxp
Lesparre Médoc / pôle structurant CC. Médoc Cœur de presqu'île	Belloc 1 : extension du site d'activité existant, à vocation artisanale et industrielle, confortant le pôle structurant de Lesparre.	19	1AUxd
Avensan / pôle structurant de Castelnau CC. Médullienne	Pas du Soc 2 : Principalement dédiée à la filière bois et aux énergies renouvelables, ce site accueillera aussi sur 3 ha des équipements publics, ainsi que 2 ha d'activités commerciales - CF. « sites d'activités commerciales ».	37	AUY
Salaunes CC. Médullienne	A proximité de l'entreprise Stelia (500 emplois), accueil d'entreprises et de services liés à la filière composite.	5	1 AUY
Saint Laurent Médoc / pôle d'appui CC. Médoc Cœur de presqu'île	Lamothe, extension du site d'activité viti-vinicole existant (centre logistique viticole, prestataires viticoles, stockage, et artisans spécialisés).	6,6	2AUY
TOTAL	Sites d'intérêt Médocain	86,7	
Lieu	Sites d'intérêt local		
Brach CC. Médullienne	site à vocation artisanale	1,6	1 AUY
Cissac-Médoc CC. Médoc Cœur de presqu'île	Beauchêne site à vocation artisanale	4,7	1AUY
Gaillan en Médoc CC. Médoc Cœur de presqu'île	D1215, accueil d'activités artisanales et commerciales de proximité	3,3	1AUX
Le Porge CC. Médullienne	La gare, projet lié à la chimie verte	5	1 AUY
Pauillac/ pôle d'appui CC. Médoc Cœur de presqu'île	Le pré neuf	5	1AUXP
TOTAL	Sites d'intérêt local	19,6	

→ FONCIER À MOBILISER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS NEUFS

Le tableau suivant permet de déterminer le foncier nécessaire pour répondre aux besoins en logements neufs, (déduction faite des 10 % de renouvellement urbain), selon les 3 hypothèses définies précédemment et en faisant varier la densité qui participera également à l'objectif de modération foncière.

Trois hypothèses de densité sont proposées dans le tableau suivant :

3 hypothèses d'évolution	Hypothèse basse	Hypothèse médiane	Hypothèse haute
Besoins en logements (constructions neuves)	79	96	105
Besoins en foncier constructible en ha sur la base de 3 niveaux de densité			
10 logt /ha	7,9 ha	9,6 ha	10,5 ha
12 logt /ha	6,6 ha	8,0 ha	8,75 ha
15 logt /ha	5,3 ha	6,4 ha	7,0 ha

Le scenario retenu par la commune visant à accueillir 105 constructions neuves pour la période 2022-2032 conduira à mobiliser un maximum de 8,75 hectares pour le développement urbain. Ce ratio correspond à une densité nette moyenne de 12 logements/ha.

Cette densité de 12 logements/ha correspond à une densité nette qui correspond à la surface à bâtir sans prend en compte la surface utilisée par la voirie et les espaces collectifs paysagers.

→ FONCIER À MOBILISER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Au regard de la consommation foncière en matière d'activités économiques de ces dix dernières années (4,2 hectares consommés), un objectif de modération de la consommation foncière d'au moins 50% est défini, soit 2,5 ha de foncier maximum à mobiliser.

Cet objectif témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation destinée aux activités économiques et à réorganiser le foncier dédié déjà disponible.

IV. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux réflexions stratégiques qui ont été dégagées dans le diagnostic, 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 de Cissac-Médoc. Il se décline en 3 grands volets :

- les principes de protection de l'environnement et du paysage, de prise en compte des risques et des nuisances,
- les principes de développement – renouvellement urbains,
- les principes de fonctionnement urbain et de lutte contre le changement climatique.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique des orientations générales du PADD est proposée pour chacun de ces principes sous la forme de cartes de synthèse.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le projet de territoire de la commune de Cissac-Médoc qui est décliné par la révision du PLU doit s'articuler avec des principes de protection et de valorisation des milieux naturels sensibles, de préservation des paysages et de prévention des risques naturels et des nuisances.

➡ Préserver l'armature naturelle du territoire et les continuités écologiques

Les orientations retenues dans le cadre de la révision du PLU visent à asseoir le projet de territoire sur la préservation de son armature naturelle qui repose essentiellement sur la **Trame Verte**, (les différents types de boisements tels que les bois, ripisylves, haies, ...) **et Bleue**, (jalles, ruisseaux, fossés, marais, zones humides...)

Les orientations de la révision du PLU visent également à protéger les espaces naturels à forte valeur écologique et patrimoniale (zone Natura 2000 « Marais du Haut Médoc », ZNIEFF « Marais de Lafite » et « Tertre du Puy », Espaces Naturels Sensibles, Zones Humides du SAGE « Estuaire de la Gironde », ...)

Ainsi, il s'agit d'assurer entre ces réservoirs de biodiversité majeurs, un réseau de continuités écologiques structuré autour de la trame verte, des corridors terrestres plus ordinaires (boisements, prairies, espaces agricoles...) et aquatiques (le réseau hydrographique, zones humides...).



L'objectif consiste ainsi à préserver, restaurer, voire recréer des fonctionnalités écologiques dans le cadre des projets d'aménagement à venir (prise en compte de la trame verte existante, nouvelles plantations adaptées au contexte local, restauration de fonctionnalités hydrauliques, suppression d'obstacles au corridors écologiques, ...).



➡ Préserver la qualité agronomique du territoire

La commune de Cissac-Médoc est caractérisée par la présence d'un terroir viticole particulièrement prestigieux qu'il convient de protéger (AOC Haut Médoc, Médoc, Bordeaux Supérieur, Bordeaux, Crémant de Bordeaux).

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.

Ainsi, à travers la révision du PLU, il s'agit de mettre en œuvre les conditions de maintien et de développement d'une activité agricole qui permettra de contribuer socialement, économiquement et paysagèrement à l'attractivité du territoire. Cet enjeu se traduit par :

- la limitation du mitage des terres agricoles qui peuvent être « fragilisées » par le développement d'un habitat dispersé ;



- la limitation des risques de conflit d'usage entre les activités agricoles (viticulture, élevage, ...) et les zones d'habitat ;
- l'installation de nouvelles exploitations agricoles de type arboriculture et maraîchage.

D'autre part il y a lieu de favoriser le développement d'activités complémentaires pour les exploitants permettant une diversification vers l'œnotourisme, la vente directe de la production par exemple, en permettant le changement de destination de certains bâtiments agricoles, avec une priorité donnée au bâti ancien ayant une valeur architecturale, historique, patrimoniale.

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➤ Respecter la charpente paysagère du territoire et maîtrise de l'évolution du paysage

Le développement urbain, qu'il soit à l'échelle du bourg, des hameaux anciens, des extensions récentes à dominante pavillonnaire ou des sites d'accueil pour les activités économiques, doit respecter la charpente paysagère du territoire.

Cela passe par un respect des limites, (ou à leur reconstitution le cas échéant), que ce soit à l'échelle des ilots urbains à aménager ou de la parcelle individuelle, et par une bonne maîtrise des interfaces "ville/campagne" dont la pérennité doit être assurée par un statut d'espace paysager collectif.

Il s'agit également d'intégrer les constructions neuves dans les paysages urbains ou agricoles très ouverts, par :

- la promotion d'une architecture contemporaine au service de la promotion du bio-climatisme et de la transition énergétique ;
- l'introduction d'une part de prescriptions architecturales adaptées à chaque contexte urbain ou type de bâtiments, et d'autre part de dispositions d'accompagnement, (adaptation à la topographie, traitement des clôtures, gestion des annexes, plantations adaptées au contexte local, ...).



Les choix d'implantation des nouvelles constructions doivent permettre de préserver et valoriser la qualité des points de vue sur l'horizon lointain" en y limitant le développement urbain linéaire et continu le long des routes.

Les orientations de la révision du PLU visent aussi à renforcer les structures végétales identitaires du territoire (mailles ou alignements d'arbres majeurs au sein des espaces publics centraux, structures de haies champêtres le long des voies ou en limite de zones à aménager, bois et bosquets, ...).

Enfin la maîtrise de l'évolution du paysage se pose aussi à l'échelle du patrimoine bâti remarquable au sein des espaces urbains ou diffus, qu'il y a lieu de valoriser par des dispositions réglementaires de façon à y promouvoir une forme de renouvellement urbain tout en lui conservant ses caractéristiques intrinsèques (volumétrie, proportion des percements, traitement des façades et des toitures, ...).

➤ Assurer une gestion économe des ressources naturelles

Les orientations de la révision du PLU visent à assurer une consommation raisonnée des ressources naturelles :

- en eau :
 - en adaptant le projet développement urbain aux capacités de production et en ayant le souci d'orienter les usages vers une consommation en eau plus performante (récupération, modération et lutte contre le gaspillage, plantations adaptées au changement climatique,...),
 - en favorisant un développement urbain prioritairement sur les secteurs pouvant faire l'objet d'un raccordement à un réseau public d'assainissement, et sur les secteurs présentant une aptitude des sols à l'assainissement autonome satisfaisante,
 - en veillant à la bonne qualité des rejets d'eaux pluviales lors des aménagements urbains par la mise en œuvre de dispositifs de prévention des pollutions.
- en sol : en répondant en partie aux besoins en logements par le renouvellement urbain afin de limiter la consommation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers.

➤ Prise en compte des risques naturels

Le PLU vise à réduire l'exposition des populations existantes et éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques naturels en prenant en compte :

- Le risque inondation par débordement des cours d'eau (Jalle du Breuil), porté à la connaissance par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Médoc centre approuvé par arrêté préfectoral le 16/06/2003.
- L'aléa feu de forêt, au regard de l'imbrication très étroite de certains quartiers (les Tuilières, Pelon, ...) avec le massif forestier ;
- L'aléa retrait-gonflement des argiles, qualifié de fort sur certaines zones bâties (le bourg ; le Luc, ...) ;
- Le risque d'instabilité des sols lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (le Puy) ;
- Une gestion des eaux pluviales sur les zones de développement en limitant l'imperméabilisation des sols et en déclinant des principes de gestion hydraulique : tendre vers le "zéro rejet" vers le milieu en donnant la priorité à l'infiltration à la parcelle, en (re)développant le réseau des fossés, en limitant le débit de fuite à l'aide d'ouvrage de régulation de surface (type noues, bassin de rétention, ...),

IV-1 LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES (SUITE)

➡ **Prise en compte des pollutions et des nuisances**

Afin de limiter l'exposition des personnes à certaines pollutions et nuisances, les choix de développement urbain visent à :

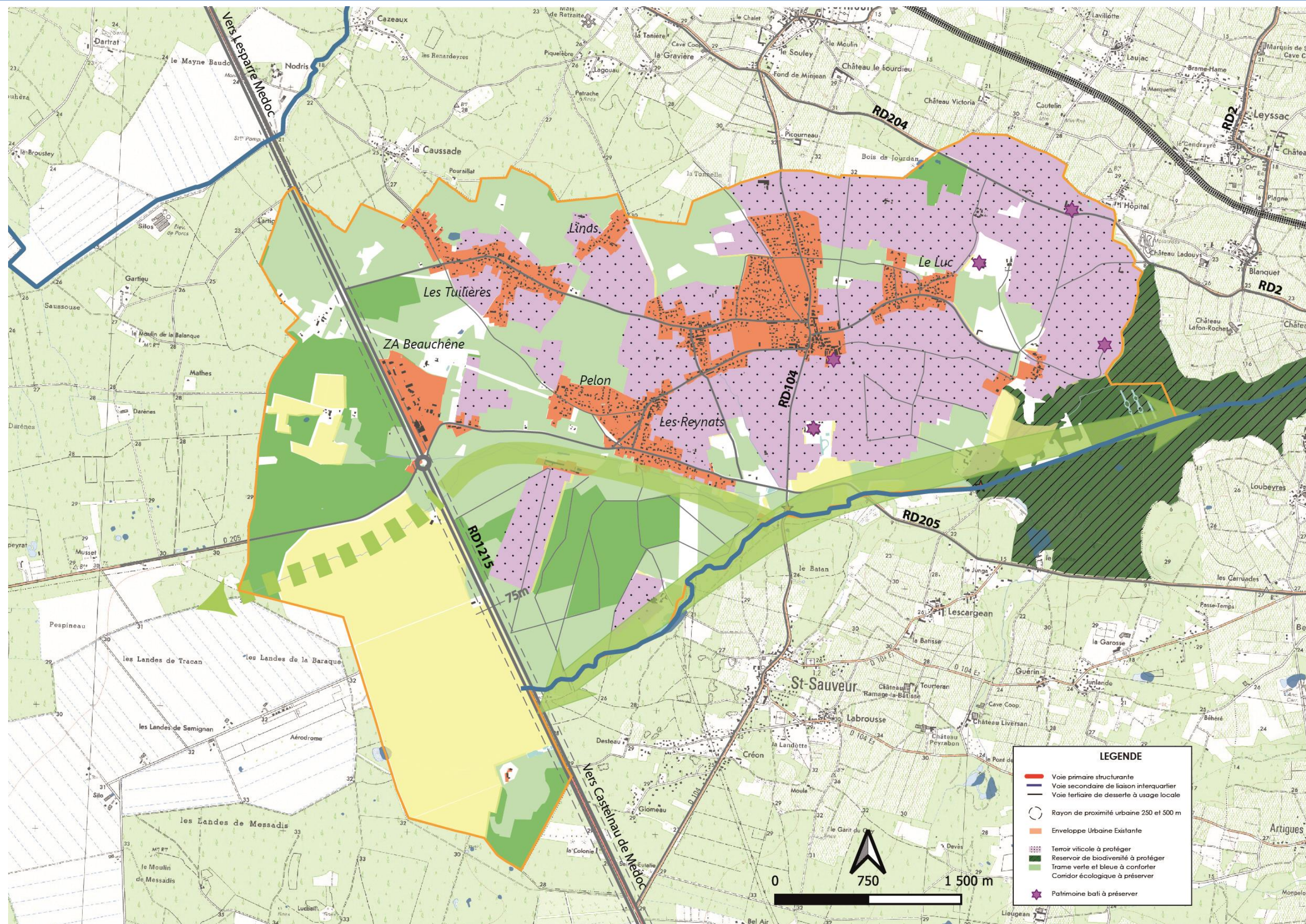
- Limiter les conflits d'usage avec l'activité agricole/viticole :
 - Prise en compte des zones d'épandages afin d'éviter l'exposition des populations aux nuisances olfactives,
 - Limitation de l'exposition des populations aux produits phytosanitaires en évitant d'enclaver du parcellaire viticole dans les enveloppes urbaines, et en définissant dans les zones de contact entre le parcellaire viticole et les futures opérations d'habitat, des dispositions d'accompagnement susceptibles de limiter la diffusion des produits de traitement (par exemple haie brise-vent, ...).
- Limiter l'exposition au bruit :
 - Prise en compte des zones de bruits attachées aux infrastructures de transport, (RD 1 215 ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral).
- Limiter la pollution visuelle :
 - Gestion encadrée de l'affichage directionnel/informatif et réglementation de l'affichage de l'affichage publicitaire (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi "ENE"), complétée par le décret n° 2012-118 du 30 janvier 2012) relatif à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes

➡ **Intégrer des dispositions environnementales ambitieuses dans le cadre de la mise en œuvre du nouveau projet de territoire :**

La révision du PLU doit permettre de favoriser :

- la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergies renouvelables pour permettre la réduction des consommations énergétiques des bâtiments
- la promotion d'une architecture contemporaine dont l'objectif consistera à favoriser la prise en compte des principes bio-climatiques (orientations favorables des constructions, compacité des bâtiments, matériaux de construction durables,...)
- une meilleure gestion des déplacements avec une limitation de la voiture et l'incitation à l'utilisation de transports doux (transports en commun, vélo, marche à pied...)
- la réduction des consommations d'eau : les eaux pluviales sont récupérées et utilisées pour arroser les espaces verts
- la limitation de la production de déchets à partir de dispositifs de tri sélectif et de compost
- le maintien d'une biodiversité au sein des espaces de développement urbain (préservation des continuités écologiques aux abords des cours d'eau et des fossés,...)

LES PRINCIPES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES



IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

Le projet communal de Cissac-Médoc s'appuie sur des principes visant à trouver un équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain.

Plusieurs orientations sont ainsi définies :

➡ **Donner la priorité au confortement de l'enveloppe urbaine constituée par le bourg et le hameau des Gunes**

La volonté communale de renforcer l'attractivité du bourg et de pérenniser les commerces et services de proximité doit se traduire par une politique visant à privilégier un développement compact de l'enveloppe urbaine constituée par le bourg et le hameau des Gunes plutôt que de poursuivre une urbanisation en étoile le long des voies.

L'objectif consiste, par conséquent, à s'appuyer sur les limites existantes du centre-bourg élargi et à investir certains terrains stratégiques menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire et situés à l'intérieur d'un rayon de proximité urbaine où l'on puisse se déplacer à pied ou à vélo (de 250 à 1 000m).

Il s'agira ainsi de donner la priorité au développement urbain organisé du secteur situé entre le cimetière et la route du petit bourg.

A travers cette orientation, il s'agira de privilégier un mode de développement urbain organisé plutôt qu'un mode d'urbanisation au « coup par coup » sous la forme de divisions parcellaires. Dès lors, il s'agira de limiter le phénomène de divisions foncières en privilégiant la création de voies de desserte assurant des bouclages plutôt que la création de bandes d'accès privatives.

L'aménagement de ce secteur devra ainsi respecter les Orientations d'Aménagements et de Programmation définies de manière à respecter des principes visant à assurer un accompagnement paysager qualitatif et des dispositions permettant d'assurer une organisation urbaine cohérente.

➡ **Maîtriser les échéances d'ouverture à l'urbanisation...**

... des zones constructibles de façon à permettre à la collectivité de « lisser » dans le temps les besoins en équipement public et notamment liés aux équipements scolaires et à la capacité de la station d'épuration.

➡ **Renforcer l'attractivité commerciale de la centralité urbaine du bourg**

Il s'agira de conforter les principes fondateurs qui conditionnent le bon fonctionnement d'une centralité urbaine :

- la présence de pôles d'attractivité associant plusieurs fonctions (commerces, services, équipements collectifs) qui favorise ainsi une synergie entre elles et assure une vitalité quotidienne des lieux,
- de bonnes conditions d'accessibilité (lisibilité et sécurité des parcours, bouclage des déplacements), selon les différents modes de déplacement (voiture, vélo, à pied) et des possibilités de stationnement suffisantes,
- des espaces publics (places) constituant des lieux polyvalents de rencontre et de convivialité pour différents usages (marché, animations festives, manifestations ...),
- la prise en compte d'une échelle de proximité dans laquelle on puisse se déplacer à pied, en vélo ou autres mobilités douces : rayon de proximité urbaine de 250 à 1 000m, au-delà duquel on est tenté d'utiliser sa voiture.

L'évolution de la population communale induit des besoins croissants en matière de commerces et de services de proximité.

La commune souhaite ainsi favoriser le développement d'une économie présenteielle par l'installation de commerces de proximité et de services, afin de mêler davantage le tissu commercial dans le tissu résidentiel du cœur de bourg.

Pour répondre à ces besoins, il s'agira par ailleurs de favoriser la mixité fonctionnelle du bourg à travers :

- L'introduction de formes urbaines associant la création de locaux de commerces ou de services en rez-de-chaussée et de logements aux étages
- L'interdiction de développement d'espaces commerciaux hors des zones de centralité (dans La zone d'activités économiques de Beauchêne notamment).

IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

➤ Maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire

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

Un développement urbain modéré de certains quartiers (Les Tuilières, Linas, les Reynats, Pelon, Le Luc) sera toutefois possible sous réserve des conditions suivantes :

- Absence de conflits d'usage avec des activités agricoles existantes ;
- Présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (eau potable, électricité, défense incendie, ...) ;
- Absence d'impacts sur le paysage du fait notamment du caractère naturel ou forestier de leur environnement immédiat
- Possibilité d'un développement en épaisseur plutôt que linéaire le long des voies.

Pour les autres quartiers, des possibilités d'extensions limitées et la création d'annexes seront autorisées pour les constructions d'habitation existantes situées au sein des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

➤ Tendre vers un équilibre social de l'habitat

Promouvoir dans les futurs programmes de logement, la mise en œuvre d'une offre diversifiée en matière d'habitat (accession à la propriété et locatif conventionné ou libre).

A ce titre, les opérations d'habitat devront comprendre dans leur programme une part de logements à caractère social précisée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le Règlement d'Urbanisme.

➤ Tendre vers une plus grande mixité des formes urbaines

Si la majorité du développement urbain cissacais a été porté par une monoproduction de logements individuels de type pavillonnaire, la commune a enregistré depuis maintenant plusieurs années des formes urbaines plus diversifiées (maisons de ville au...), permettant ainsi d'atteindre progressivement un ratio moyen net ⁴ de 8 logements/ha.

Dans l'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune, le recours à l'association de formes urbaines variées, et notamment plus denses, constitue un facteur favorisant.

L'optimisation du ratio de 12 logements/ha passera donc par l'association de lots libres de taille variée destinés à de l'habitat individuel, d'habitat semi-individuel de type maisons en bande, accolées par le garage, et d'habitat en petits immeubles collectifs pouvant bénéficier d'espaces verts partagés dont les images ci-dessous peuvent illustrer l'esprit.



Petits collectifs, maisons en bande (ZAC du Séqué Bayonne), Maisons individuelles accolées (ZAC Lapuyade, Biscarrosse)

➤ Limiter la dépendance économique de la commune par un développement économique endogène...

Cette orientation se traduit par :

- l'extension du site économique d'intérêt local défini dans le SCOT correspondant à la zone d'activités économiques de Beauchêne.

La recherche d'une autonomie économique à l'échelle du bassin d'emplois local rend nécessaire un développement de l'offre économique sur la commune. La création de la zone d'activités économiques de Beauchêne a permis à la commune d'accueillir de nouvelles activités (jardinerie, artisans...) et d'améliorer ainsi le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal.

Une extension de cette zone d'activités économiques est donc aujourd'hui nécessaire pour permettre à la commune de poursuivre son développement endogène et assurer ainsi une complémentarité pour l'accueil d'activités artisanales avec les autres polarités économiques médocaines.

- l'accompagnement et le développement des activités agri-viticoles et forestières, pour partie vecteur historique de l'essor communal et porteur d'avenir au regard des formes de diversification économique qu'ils peuvent revêtir (filière bois-énergie, agro-tourisme, œnotourisme, ...).

⁴ Densité nette : nombre de logements ramené à la surface des parcelles à bâtir, hors espaces collectifs, voiries et espaces verts.

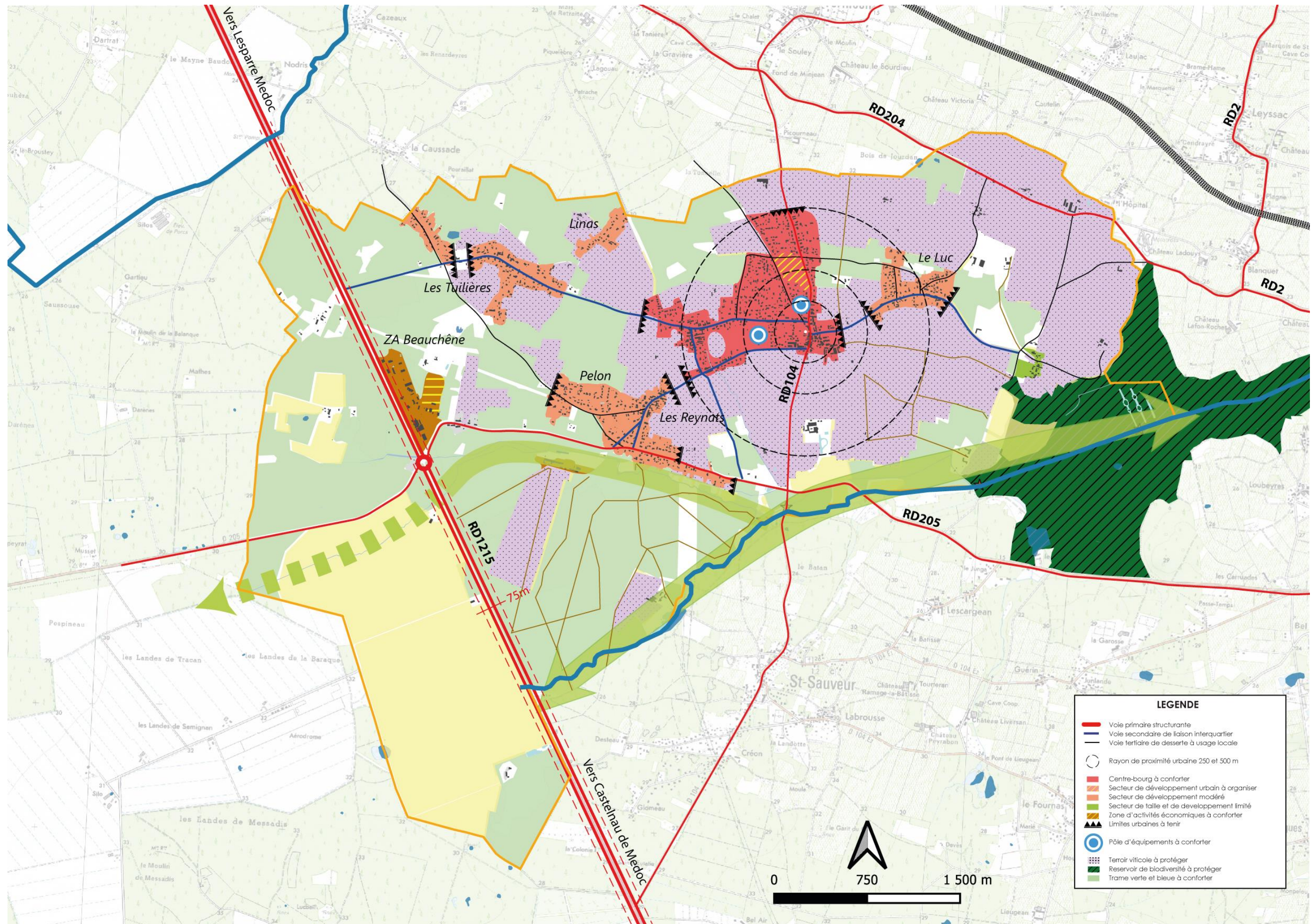
IV-2 LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS (SUITE)

➡ **Tendre vers un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- En matière d'espace destiné à l'habitat, tendre vers un objectif de modération à travers plusieurs modalités :
 - Une consommation des espaces naturels, agricoles et forestier limitée à 5 ha, soit moins 73% par rapport à la consommation 2011/2020 (19 ha)
 - Un effort de densification au sein des zones à urbaniser en appliquant un ratio de 12 logements/ha⁽⁵⁾ contre 8 logements/ha opéré au cours de la période 2011/2020
- En matière d'espace destiné au développement économique : au regard des orientations du SCOT Médoc 2033 qui confère au site de Beauchêne un rôle dans le développement économique du territoire, la consommation économie projetée dans le PLU s'apprécie à une échelle plus large que l'échelle communale.

⁵ Densité nette : nombre de logements ramené à la surface des parcelles à bâtir, hors espaces collectifs, voiries et espaces verts.

LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS



IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les principes de fonctionnement urbain visent à améliorer les conditions d'accessibilité et de déplacement sur le territoire, en termes de sécurité, de fluidité grâce à l'établissement d'un maillage hiérarchisé entre les voies, de limitation des nuisances au voisinage des secteurs habités ; ils déclinent également les conditions d'une mobilité plus durable faisant appel aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile et aux modes de transports collectifs ou mutualisés ainsi que les conditions d'une modération énergétique, du développement des énergies renouvelables, le tout dans un objectif de transition énergétique fixé par la loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

➤ **Respecter la hiérarchie du réseau de voirie**

Afin de rompre avec le mode de développement urbain contemporain de la commune qui s'est traduit par une urbanisation linéaire le long des voies structurantes, il convient désormais de mieux respecter la hiérarchie du réseau de voirie 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 et leurs fonctions respectées.

Par conséquent, il s'agira :

- de réserver les voies primaires structurantes (RD 104, RD 204, RD 205) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation ; A travers cette orientation, il s'agit de réduire les risques liés à l'importance du trafic automobile, de limiter les coûts des équipements publics dû à l'allongement des linéaires de réseaux et de prendre en compte les principes du Règlement Départemental de Voirie qui proscrit, en dehors des espaces agglomérés, tout nouvel accès individuel aux parcelles le long de ces voies.
- de respecter le rôle de liaisons inter-quartiers pour les voies secondaires et proscrire, de la même manière que pour les voies primaires, toute forme de développement linéaire le long de ces voies. Ainsi, la route des Gunes, la route de la Petite Rivaux, la route du château d'eau mais également la route des Reynats ou encore la route des Tuilières ont vocation à assurer les échanges à l'échelle du territoire communal et non pas à contribuer au développement linéaire des quartiers existants.
- de favoriser un maillage cohérent des voies de desserte à usage local en privilégiant les voies de bouclages aux impasses dans la réalisation de voies nouvelles. Ainsi, dans le cadre des opérations d'aménagement futures, la réalisation de voies nouvelles de desserte devra permettre de 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 (Pelon, la Mouline, Le Luc) 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 le bourg et ces quartiers.

➤ **Développer le réseau de liaisons douces pour favoriser la pratique des modes de déplacements piétons et cyclables**

La mise en œuvre d'un projet communal de développement durable nécessite d'une part d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables entre les différents pôles d'attractivité de la commune et d'autre part de maintenir une enveloppe urbaine compacte autour du bourg pour limiter, autant que possible, les déplacements automobiles lors des trajets de courte distance.

A travers le développement du réseau de cheminements doux, il s'agira d'offrir aux habitants de la commune et aux touristes amenés à séjourner dans le secteur, des conditions favorables à la pratique des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Ainsi, la politique en matière de liaisons douces pourra être appréhendée en s'appuyant sur le réseau du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

Les nouveaux secteurs d'habitat devront être reliés au bourg par un maillage de cheminements doux. Les liaisons entre lieu d'habitat et pôles de commerces et services seront ainsi facilitées et sécurisées, ce qui permettra aux futurs résidents d'éviter l'utilisation systématique de la voiture pour les démarches quotidiennes.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement des zones de développement urbain stratégiques (zones AU), il s'agira de prévoir la mise en œuvre de liaisons douces permettant de répondre à un triple objectif d'efficacité, de sécurité et d'agrément. Il conviendra donc de prévoir d'une part la mise en œuvre de liaisons douces fonctionnelles, en intégrant des cheminements piétons et/ou cyclables dans l'emprise des voies nouvelles, et d'autre part, la mise en œuvre de liaisons douces d'agrément déconnectées de la voirie et cheminant à travers des espaces collectifs paysagers.

IV-3 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE (SUITE)

➤ **Promouvoir le développement des communications numériques et des réseaux de distribution d'énergie**

La communication numérique est un nouveau mode de communication qui désigne l'ensemble des actions visant à diffuser des messages par le biais d'un média numérique, web, médias sociaux, application mobile ou autres. La communication sur les médias numériques se distingue de la communication traditionnelle par son évolution constante en termes d'usages et de technologies.

La pratique du télétravail et la dématérialisation des échanges ont été renforcées suite à la récente crise sanitaire ce qui nécessite le renforcement des d'infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD).

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Gironde (SDTAN) approuvé en 2012, décline l'objectif de faire bénéficier l'ensemble du département de la Gironde, d'une amélioration des services haut débit (extension du dégroupage, montée en débit, ...) et s'inscrire dans une démarche active de desserte en fibre optique.

Le déploiement d'infrastructures numériques à Très Haut Débit (THD) représente un enjeu majeur pour le territoire du SMERSCOT pour les pôles d'activités économiques définis dans l'armature du territoire, tel que la ZA Beauchêne, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires. A ce titre, le DOO du Scot Médoc 2033 décline une prescription « *pour toute réalisation d'infrastructure, routière ou autre, de la pose d'infrastructure d'accueil (fourreaux) de réseaux de communication électroniques, de type fibre optique.* »⁶

La prise en compte dorénavant dans les documents d'urbanisme, des préoccupations relatives au changement climatique, ont conduit à mettre en corrélation les problématiques de modération/ optimisation énergétique et de modération de la consommation foncière grâce en partie au renouvellement urbain.

Face à ce défi, la commune de Cissac-Médoc souhaite prolonger les actions jusque-là entreprises en matière énergétique, à savoir :

- Poursuivre les efforts en matière de maîtrise des consommations dans les bâtiments communaux,
- Favoriser la performance énergétique des équipements privés en autorisant les architectures bioclimatiques et les dispositifs de production des énergies renouvelables dans les secteurs adaptés sur le plan paysager et urbain.
- Favoriser dans la zone d'activités économiques de Beauchêne, le recours à des dispositifs de performance énergétique (bornes de rechargement pour véhicules électriques, ombrières photovoltaïques sur les espaces de stationnement, panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments d'activités...).

⁶ Orientation thématique # 2- Habiter, travailler / objectif 4-9 Vivre et travailler autrement avec les ressources du numérique : haut débit (HD), Très Haut Débit (THD) et internet mobile (page 70).

LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DE LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

