

COMMUNE DE MARGAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.A.D.D.

Dossier d'APPROBATION
Conseil Municipal du 16 Octobre 2013

INTRODUCTION

Margaux est une petite commune en termes de superficie (736 ha), mais sa renommée est internationale.

Son histoire est intimement liée à la culture de la vigne et à la production de vins dont l'excellence est reconnue de longue date. Ce cru fait partie de l'aristocratie viticole française.

Comme dans une grande partie des vignobles bordelais, la vigne est apparue à Margaux dès l'époque gallo-romaine. Mais il faut attendre la fin du XVIIIème siècle et la naissance des premières techniques de vieillissement pour que se développe le concept de vins de qualité. Sa consécration, c'est le célèbre classement de 1855 qui distingue 21 crus classés dans l'appellation Margaux. Cent ans plus tard, sont nés le syndicat viticole et l'appellation d'origine contrôlée Margaux. L'appellation, qui s'étend sur 5 communes, est, fait unique en Médoc, la seule où l'on trouve toute la palette des vins, aussi riche que vaste, du premier grand cru classé aux cinquièmes.

D'après Art R.123-3 du Code de l'Urbanisme:

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

La commune dispose également d'autres atouts importants :

- la proximité de l'agglomération bordelaise,
- la présence de commerces et services de proximité,
- des paysages préservés,
- un bourg pittoresque surgi d'une mer de vignes,
- une architecture sobre caractérisée par l'unité du paysage de pierre,
- une situation en bordure de l'estuaire, site naturel majeur,
- un site classé...

L'ensemble de ces atouts composent l'image d'une commune où « l'art de vivre » est une valeur partagée.

La commune a connu une baisse continue de sa population sur la période 1968-1999 (-9%), mais depuis 1999, s'est amorcée une reprise de la croissance démographique (+4,5%) ; la commune de Margaux comptait 1512 habitants en 2009. Dans ce contexte nouveau de croissance, la commune est confrontée à un phénomène de pression foncière et immobilière. Toutefois, le territoire communal est particulièrement contraint par l'emprise des terres plantées en vigne. Jusqu'à dans le bourg, vignes et bâti s'entrelacent et les perspectives de développement urbain sont limitées.

Les enjeux pour la commune sont multiples :

- Accueillir de nouveaux habitants dans des secteurs adaptés en tenant compte des contraintes et notamment des terres à préserver pour la culture de la vigne,
- Renforcer l'identité des 2 pôles d'activité commerciale
- Améliorer le fonctionnement urbain (liaisons inter-quartiers, liaisons douces)
- Préserver les patrimoines...

Répondre à ces enjeux doit permettre à la commune d'offrir à ses visiteurs une image conforme à sa renommée internationale et d'améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Margaux fait également partie de la CDC Médoc Estuaire qui comprend 11 communes. Les enjeux de la coopération intercommunale pour ce territoire formé de petites communes rurales, notamment en termes de développement économique et de partage des équipements.

Enfin la commune est inscrite dans le territoire du SCOT (schéma de Cohérence Territoriale) et doit respecter ses objectifs de développement.

1. SYNTHESE DES ENJEUX

LES ENJEUX STRATÉGIQUES IDENTIFIES		LES MOYENS
CADRE DE VIE IMAGE DE MARGAUX VILLAGE VITICOLE DE RENOMMEE INTERNATIONALE ARCHITECTURE ET URBANISME POLARITE ECONOMIQUE DEVELOPPEMENT QUALITATIF DES QUARTIERS	Maîtriser le développement urbain	➤ Définir les zones d'extension urbaine à l'intérieur des limites actuelles du bourg et en extension directe ➤ Maîtriser l'urbanisation le long des voies, des impasses qui engendre des problèmes de sécurité et des dépenses en terme de coût d'entretien des réseaux, notamment viaires et de services publics ➤ Prendre en compte le schéma d'assainissement collectif dans la définition des zones à urbaniser ➤ Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les zones à urbaniser en assurant notamment la continuité et la cohérence du réseau viaire et le renforcement des liaisons inter-quartiers
	Améliorer la lisibilité de l'armature urbaine	➤ Renforcer l'identité des 2 pôles d'activité commerciale ➤ Souligner l'identité des quartiers (La Vieille Poste, la Bèque, le Caire, le Quartier de la Gare) ... par l'aménagement des espaces publics
	Aménager et mettre en valeur les espaces publics	➤ Hiérarchiser la voirie : notamment en recréant un schéma de circulation en fonction de l'activité économique et touristique et des quartiers résidentiels existants et futurs ➤ Mettre en valeur les places et espaces publics
	Préserver le patrimoine historique et architectural Assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des extensions urbaines	➤ Assurer le maintien et la sauvegarde des éléments historiques et archéologiques de la commune, valoriser les monuments historiques protégés et le site classé ➤ Garantir l'unité du paysage architectural ➤ Favoriser une réhabilitation du bâti respectueuse de la typologie architecturale ➤ Protéger le patrimoine bâti remarquable ➤ Protéger les éléments d'accompagnement du bâti constitutifs de la qualité urbaine (murs de clôture, portails...) ➤ Protéger les éléments de petit patrimoine (puits, cabanes de vigne, moulin...) ➤ Préserver les jardins structurants dans le bourg et les parcs des châteaux ➤ Lutter contre la banalisation et l'uniformisation des paysages issues de constructions « monotypées » ➤ Définir les caractéristiques des constructions neuves afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain et viticole ➤ Limiter les implantations de constructions en 2ème rang, en « drapeau » ➤ Prendre en compte les contraintes et la sécurité le long des voies circulées

LES ENJEUX STRATÉGIQUES IDENTIFIES		LES MOYENS
ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS EVOLUTION DE L'HABITAT	Favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans des proportions raisonnables Favoriser la réhabilitation des logements vacants Mettre en œuvre une politique de mixité sociale	➤ Délimiter des zones d'accueil de nouvelles constructions dans des secteurs adaptés, en particulier : - o en continuité des constructions existantes, - o aux abords de la gare, des pôles commerçant et d'équipements en prenant en compte les châteaux et les exploitations viticoles et en respectant le schéma d'assainissement collectif ➤ respecter les objectifs du PLH en cours d'élaboration ➤ Favoriser les changements de destination des bâtiments vacants présentant un intérêt architectural (chais...) ➤ Proposer une offre en accession diversifiée ➤ Développer le logement locatif conserver et entretenir le parc de logements locatifs sociaux ➤ Prendre en compte les objectifs du PLH (en cours d'élaboration par la Communauté de communes)
LES ACTIVITES ECONOMIQUES VITICULTURE POLE DE VIE LOCAL TOURISME	Protéger et mettre en valeur les terres viticoles Favoriser le maintien et le développement des activités économiques induites par la viticulture Favoriser le rayonnement touristique de la commune	➤ Protéger les terres viticoles classées en AOC ➤ Prendre en compte les installations classées pour la protection de l'environnement ➤ Préserver les châteaux et permettre leur développement qualitatif (extensions, nouveaux chais, activités complémentaires liés à la viticulture...) ➤ Veiller au maintien et au développement des commerces de proximité ➤ Maintenir et développer le tissu artisanal ➤ Inscrire la commune dans la démarche d'une ouverture sur l'Estuaire ➤ Développer les sentiers de randonnée en coordination avec la Maison du vin et du tourisme de Margaux

LES ENJEUX STRATÉGIQUES IDENTIFIES		LES MOYENS
MOBILITE ET DEPLACEMENTS INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET DE COMMUNICATION	Désenclaver la commune	Reconquérir le quartier « gare » : ➤ Accompagner la réouverture commerciale de la gare ➤ Aménager les abords de la gare : mise en valeur, amélioration de la lisibilité-connection gare/bourg ➤ Prévoir les espaces de stationnement nécessaires (parkings, parcs à vélo) ➤ Sécuriser les abords de la voie ferrée (clôtures...) ➤ Structurer le tissu bâti des abords de la gare ➤ Valoriser le bâti résidentiel et d'activité
	Aménager, hiérarchiser, protéger le réseau de voirie ➤ Améliorer la sécurité routière ➤ Développer les liaisons douces à l'échelle du bourg (piétons et cyclables) ➤ Préserver les entrées de village	➤ Poursuivre l'aménagement des carrefours notamment Avenue de la gare/Cours Pey Berland... ➤ Mettre en place un programme de pistes cyclables (ex : le long RD 105 Cours Pey Berland...) ➤ Prendre en compte la circulation des poids lourds dans la commune, dans le cadre d'une réflexion intercommunale sur les parcours et évolutions possibles ➤ Inscrire des liaisons douces obligatoires dans les futurs quartiers à urbaniser ➤ Protéger et mettre en valeur les cheminements, chemins de promenade et de randonnée dans le village de Margaux et sur tout le territoire ➤ Valoriser les axes d'entrées de la commune en renforçant la lisibilité des fonctions et les éléments identitaires.

LES ENJEUX STRATÉGIQUES IDENTIFIES		LES MOYENS
SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET RISQUES NATURELS ENVIRONNEMENT ET RISQUES NATURELS	Protéger les espaces sensibles et spécifiques ➤ Contribuer à la protection de l'estuaire de la Gironde, de ses rives, des îles	➤ Prendre en compte les protections environnementales existantes : Natura 2000, ZNIEFF ➤ Contribuer à la continuité du cheminement piétonnier le long de l'estuaire de la Gironde en privilégiant les sentiers pédagogiques ➤ Aider à préserver le fonctionnement du réseau hydraulique avec son système de canaux et de fossés
	Préserver la qualité des paysages agricoles et naturels ➤ Préserver les abords des châteaux (parcs, allées plantées...) -Protéger et délimiter les ensembles végétaux structurants	➤ Identifier et préserver les éléments constitutifs du patrimoine viticole exceptionnel de la commune : préserver les parcs attenants aux châteaux ➤ Préserver les ensembles végétaux structurants pour le paysage
	Préserver les biens et les personnes ➤ Les risques d'inondations (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Médoc sud approuvé le 24/10/2005)	Prendre en compte le risque inondation
	Prendre en compte les réseaux de fossés, les ruisseaux et les zones humides	- Identifier et prendre en compte, les ruisseaux, les fossés dans le bourg et dans la vallée - Protéger les espaces sensibles, prévoir des dispositifs des gestion du pluvial et l'accessibilité aux fossés
	Prévenir les pollutions liées à l'activité viticole	➤ Intégrer le risque de rejet des effluents viticoles dans le réseau collecteur ➤ Tenir compte de l'activité viticole pour le développement des futures zones résidentielles ➤ Intégrer les dispositifs relatifs au contrôle et à la qualité des rejets viticoles
	Protection incendie	➤ Tenir compte du diagnostic incendie (état des bornes) et prévoir leur mise à niveau ou renforcement dans le cadre d'extension), en particulier aux abords des exploitations viticoles
	Protéger la ressource en eau potable	➤ Protéger les abords du forage communal

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

➤ 2.1 - PROMOUVOIR L'IMAGE ET LE RAYONNEMENT DE MARGAUX

- 2.1.1 - RENFORCER L'IDENTITE DES DEUX POLES D'ACTIVITE COMMERCIALE
- 2.1.2 - AMELIORER LA LISIBILITE DE L'ARMATURE URBAINE ET LA SECURITE ROUTIERE
- 2.1.3 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES BATIS ET NATURELS
- 2.1.4 - ACCROITRE L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE.

➤ 2.2 - MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- 2.2.1 - PRESERVER « L'ECHELLE HUMAINE » DE LA COMMUNE
- 2.2.2 - FAVORISER UNE INTEGRATION HARMONIEUSE DES ZONES D'EXTENSION URBAINE DANS LE SITE
- 2.2.3 - PRENDRE EN COMPTE LA VOIE DE CHEMIN DE FER ET LA GARE
- 2.2.4 - PRENDRE EN COMPTE LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF
- 2.2.5 - PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION ET LES ZONES DE RUISSELLEMENT / A PROBLEMATIQUE HYDRAULIQUE
- 2.2.6 - PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES DE L'ACTIVITE VITICOLE

➤ 2.3 - ACCUEILLIR DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS EN FAVORISANT LA COHESION SOCIALE

- 2.3.1 - PERMETTRE UN ACCROISSEMENT MODERE DE LA POPULATION
- 2.3.2 - DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
- 2.3.3 - DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

➤ 2.4 - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- 2.4.1 - PROTEGER L'ACTIVITE VITICOLE
- 2.4.2 - MAINTENIR ET DEVELOPPER LES COMMERCE ET SERVICES

➤ 2.5 - DESENCLAVER LA COMMUNE

2.1 - PROMOUVOIR L'IMAGE ET LE RAYONNEMENT DE MARGAUX

2.1.1- RENFORCER L'IDENTITE DES DEUX POLES D'ACTIVITE COMMERCIALE

« Bourg de services, Margaux constitue au XVIII^e s. une plaque tournante dans les relations avec l'intérieur d'une part et avec les communes voisines (Cantenac, Soussans) d'autre part.

Aussi le bourg s'est organisé suivant un axe préférentiel privilégiant les accès au fleuve (classé aujourd'hui RD 105), en plusieurs hameaux spécialisés (bourg marchand, bourg d'artisans, de métayers et de tonneliers). Ces hameaux étaient reliés directement au port (c'est-à-dire perpendiculairement aux berges), d'où les gabares acheminaient par la Gironde les produits vers Bordeaux (vin et bois). Logements populaires et châteaux se côtoient au sein même du village.

La création en 1856 de la voie ferrée, qui assure désormais des liaisons directes vers Bordeaux au détriment du transport fluvial, puis les améliorations successives de la voie routière, privilégient l'accès terrestre à la capitale du négoce, mais maintenant parallèlement au fleuve : les voies terrestres supplantent la navigation fluviale et la route du Médoc (RD2) organise la vie locale.

Les liens étroits entre hameaux et châteaux, l'évolution des centres de développement et des flux économiques, l'omniprésence de la vigne conduisent à l'émiettement du village en entités spécialisées. Etapes de construction, étapes de consolidation se succèdent sans qu'émerge une centralité indiscutable.

Les deux voies d'accès principales (RD 105 et RD 2) ne structurent pas réellement l'espace urbain et se croisent en un point (lieu-dit le bourg) autrefois stratégique mais aujourd'hui sans réelle signification. Les voies principales souvent bordées d'un côté par des bâtisses anciennes et de l'autre par les vignes, contribuent à offrir un paysage urbain original alternant des séquences bâties/non bâties, mais constituent ensemble une trame viaire difficilement lisible, peu hiérarchisée et où la présence interne et persistante du vignoble suppriment les repères habituels.

Certains commerces et services restent encore disséminés dans le tissu urbain, témoignant ainsi d'anciens équilibres aujourd'hui fortement compromis » (Agence PLACE, janvier 1998, Commune de Margaux, Aménagement de Bourg, politique urbaine stratégie générale, note d'orientations).

Toutefois, l'amélioration de la desserte Bordeaux Macau/Margaux et la réouverture commerciale de la gare de Margaux devraient permettre de conforter rapidement le pôle d'activité commerciale de la gare et l'attractivité de la commune.

Par ailleurs le choix communal d'implanter un office de tourisme communautaire en centre bourg près de la Mairie, participe au renforcement du pôle « bourg ».

TOUTEFOIS IL FAUT :

- aider au développement des 2 pôles commerciaux « bourg » et « gare » en veillant à un équilibre de l'activité économique
- reconquérir des espaces « routiers » pour permettre la continuité de cheminements piétonniers ou cyclables

2.1.2- AMELIORER LA LISIBILITE DE L'ARMATURE URBAINE ET LA SECURITE ROUTIERE

- hiérarchiser le réseau viaire par des aménagements adaptés de la voirie (sens de circulation, ralentisseurs...)
- prendre en compte la circulation des poids lourds en améliorant la circulation tout tenant compte des nécessités de livraisons ou d'enlèvements liées aux entreprises situées dans le village.
- renforcer l'identité des quartiers en préservant leurs caractères spécifiques (forme urbaine, typologie du bâti...)
- aménager les places et les espaces publics (espace Ginestet, place de la gare, abords des écoles, îlot Poste/Mairie, Résidence des personnes âgées, place Saint Michel, les Marronniers...)
- accueillir des équipements structurants identitaires (office de tourisme communautaire, ...)

2.1.3- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES BATIS ET NATURELS

La protection du bourg, du paysage et de son patrimoine bâti est essentielle ; c'est un atout pour les résidents, pour l'image de marque de la commune et de l'appellation, pour la culture locale et pour l'économie touristique, tant au niveau régional qu'international.

L'activité viticole est d'autant plus valorisée par un territoire qui reflète cette qualité sur le plan architectural, urbain et paysager.

A ce titre, le PLU doit contribuer à préserver et mettre en valeur les patrimoines dans un environnement où production viticole, lieu historique et qualité des paysages se renforcent.

PRESERVER LE BATI ANCIEN

- En identifiant les édifices qui relèvent du patrimoine
- En définissant les modalités de sa préservation, de sa valorisation

Le patrimoine bâti :

Les châteaux
Les immeubles remarquables
Le petit patrimoine, dont le patrimoine hydraulique (canaux, fossés...), les cabanes de vigne, le moulin, ...

Les éléments d'accompagnement du bâti constitutifs de la qualité urbaine

Les portails monumentaux
Les murs de clôture (murs bahuts surmontés de grilles, murs pleins...)
Les haies et les alignements d'arbres dans le bourg
Les jardins lorsqu'ils contribuent à structurer la trame urbaine
Les parcs des châteaux

DEVELOPPER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU SITE

Avec :

- des règles d'implantation, de hauteur et d'aspect pour préserver :
 - l'harmonie et l'homogénéité des volumes construits, l'harmonie et l'homogénéité des matériaux et couleurs des façades et toitures, des ouvertures
 - les éléments de décor symboliques ou de modénature (bandeaux, corniches, frises...)

L'unité du paysage architectural est constitutive de la qualité urbaine.

PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

- Protéger les sites naturels majeurs reconnus : Natura 2000, ZNIEFF
- Préserver la vallée inondable, soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation Médoc sud
- Protéger et entretenir, valoriser le réseau hydrographique

PRESERVER LA QUALITE PAYSAGERE DU SITE

- Protéger les perspectives majeures sur les ensembles naturels et bâtis remarquables
- Protéger et valoriser les espaces naturels et les éléments paysagers patrimoniaux :

Les ensembles végétaux structurants dans le paysage :

 - . les boisements majeurs à protéger
 - . les parcs des châteaux à préserver ou à restaurer
 - . les paysages de vignes, les clos
 - . l'estuaire et ses îles ainsi que la vallée inondable
- Favoriser une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments liés à la viticulture par des prescriptions relatives aux volumes, matériaux, couleurs... pour assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions à usage agricole

2.1.4- ACCROITRE L'ATTRAIT TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

- Prendre en compte et participer à la mise en œuvre de la Charte de l'Estuaire
- Contribuer à l'aménagement de la continuité du cheminement piétonnier le long de l'estuaire de la Gironde en privilégiant les sentiers pédagogiques (intégré dans la réflexion Pays Médoc, Communauté des Communes Médoc Estuaire)
- Développer les circuits de randonnée et leur mise en réseau
- Collaborer avec la Maison du Vin et du Tourisme et le syndicat viticole, aux actions et au développement des activités oenotouristiques pour faire de Margaux « un village viticole »
- Développer et diversifier l'offre en hébergement et restauration

➤ **2.2 - MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

2.2.1- PRESERVER « L'ECHELLE HUMAINE » DE LA COMMUNE

La commune de Margaux offre une qualité de vie liée à son dimensionnement à « l'échelle humaine ». L'espace dédié au développement urbain doit être inscrit dans le bourg et ses abords directs.

- Limiter l'étalement urbain,
- Préserver l'échelle du site, les abords et les entrées de la commune
...en définissant les zones d'extension urbaine à l'intérieur des limites actuelles du bourg.

2.2.2- FAVORISER UNE INTEGRATION HARMONIEUSE DES ZONES D'EXTENSION URBAINE DANS LE SITE

- Localiser les secteurs d'extension urbaine dans des secteurs de moindre sensibilité paysagère et en préservant les terres viticoles de qualité
- Déterminer les orientations d'aménagement afin d'assurer
 - . la continuité et la cohérence du réseau viaire,
 - . le désenclavement d'espaces « intérieurs », arrières
 - . le renforcement des liaisons inter-quartiers,
 - . les liaisons douces (piétons, cyclables..)
- Prévenir la banalisation des espaces urbains et des quartiers

2.2.3- PRENDRE EN COMPTE LA VOIE DE CHEMIN DE FER ET LA GARE

- Privilégier les quartiers résidentiels à proximité de la gare
- Sécuriser les abords de la voie ferrée
- Aménager et valoriser les abords de la gare (parking voitures, vélos, motos...)

2.2.4- PRENDRE EN COMPTE LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

- Définir les zones à urbaniser en cohérence avec le zonage d'assainissement.
- Prévoir le raccordement des nouvelles zones à urbaniser au réseau d'assainissement collectif.
- Maîtriser le ruissellement et assurer la gestion du pluvial

2.2.5- PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION ET LES ZONES DE RUISSELLEMENT / A PROBLEMATIQUE HYDRAULIQUE

- Respecter le PPRI Médoc sud (plan de prévention des risques inondation) qui définit le risque inondation sur la partie nord-est du territoire communal (il constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU)
- Tenir compte des zones d'écoulement et de stagnation des eaux pluviales
- Prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales

2.2.6- PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES DE L'ACTIVITE VITICOLE

- Garantir la gestion du risque de pollution des effluents et du réseau d'assainissement-(respect de la convention adoptée)

➤ **2.3 - ACCUEILLIR DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS EN FAVORISANT LA COHESION SOCIALE**

2.3.1- PERMETTRE UN ACCROISSEMENT MODERE DE LA POPULATION

La commune souhaite accueillir de nouvelles populations et stabiliser la structure de sa population.

Cet accroissement maîtrisé doit :

- permettre l'installation de jeunes ménages sur la commune
- maintenir le fonctionnement des équipements publics et notamment de l'école
- maintenir l'équilibre sociodémographique
- respecter les objectifs communautaires inscrits au PLH et du territoire élargi » SCOT »

avec pour objectif retenu : une moyenne de 15 nouveaux permis de construire par an.
Le gain de population sur 10/15 ans sera de l'ordre de 400 à 450 habitants.

2.3.2- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Prendre en compte les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- Favoriser la mixité des logements : diversifier l'offre d'habitat en favorisant les logements locatifs et l'accueil des jeunes ménages et le maintien de la population locale, pour répondre à la demande et favoriser les « parcours » des populations, plutôt que le vieillissement progressif « sur place » des ménages, qui induit la création régulière de nouveaux logements et donc l'étalement urbain, incompatible avec la rareté des terrains constructibles et la richesse des terres viticoles
- Encourager l'accession à la propriété : proposer une offre en terrains constructibles diversifiée, dans les espaces interstitiels du bourg, proches des équipements et des services
- Reconquérir les logements vacants

2.3.3- DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

- Maintenir et développer les équipements et les services existants à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil (administratifs, sociaux, sportifs, éducatifs, culturels, touristiques, de santé, jeunesse et petite enfance, personnes âgées,...)
- Apporter une réponse adaptée aux besoins des habitants en équipements mutualisés à l'échelle intercommunale
- assurer le dimensionnement et la qualité des réseaux de distribution d'eau, électricité, téléphonie, éclairage public pour satisfaire l'existant et l'urbanisation future, en programmant les travaux dans le temps

➤ 2.4 - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.4.1- PROTEGER L'ACTIVITE VITICOLE

L'appellation Margaux s'étend sur 5 communes. 210 châteaux sont répartis sur l'ensemble des communes de l'appellation, 30 sur la commune de Margaux, dont 9 crus classés et 4 crus bourgeois.

La majeure partie du territoire communal est consacrée à un des crus les plus réputés du vignoble français. Le classement AOC correspond à des aires géographiques ; il n'est pas établi « à la parcelle ». Les terres « mutables » seront à identifier avec le concours de l'INAO.

- Préserver les terres de qualité plantées en vigne à l'intérieur du village
- Prendre en compte les terres classées en AOC
- Assurer les possibilités d'extension des viticulteurs autour des châteaux, pour garantir le développement économique de l'activité viticole et son insertion dans le village

2.4.2- MAINTENIR ET DEVELOPPER LES COMMERCE ET LES SERVICES EXISTANTS

- Affirmer les 2 pôles d'activité économique « bourg » et « gare »
- Favoriser et renforcer l'offre commerciale
- Accueillir des activités artisanales compatibles avec le village, sans création de zone d'activités (compétence communautaire)
- Prendre en compte l'activité industrielle et artisanale de la chocolaterie au nord du bourg
- Rendre l'espace public attractif

➤ 2.5 - DESENCLAVER LA COMMUNE

La commune de Margaux a une double fonction, résidentielle et de pôle d'emplois, ce qui génère des flux importants en termes de migrations « pendulaires » (domicile-travail).

Le nombre d'actifs entrants (travaillant à Margaux et résidant dans une autre commune) et sortants (résidant à Margaux et travaillant dans une autre commune) est élevé pour une commune de cette dimension.

La commune de Margaux souhaite proposer à ses habitants et aux actifs venant travailler sur la commune une alternative au transport automobile s'inscrivant dans une logique de développement durable.

Le contexte actuel de renforcement du transport collectif sur l'agglomération bordelaise, avec notamment l'extension du réseau tramway, offre à l'usager des solutions de transport multi-modales (train + tramway).

ACCOMPAGNER LA REOUVERTURE COMMERCIALE DE LA GARE

La réouverture commerciale de la gare génère une attractivité de la commune et en particulier du quartier « gare ».

L'accueil des usagers du transport ferroviaire rend nécessaire le réaménagement des abords de la gare et notamment la création d'espaces de stationnement adaptés aux flux : parkings pour les véhicules, parc à vélos, espace de stationnement pour navettes-bus, ...

- Organiser la valorisation du tissu résidentiel
- Restructurer, organiser les espaces dégradés, déstructurés :
- Envisager la mutation de bâtiments, d'entrepôts...