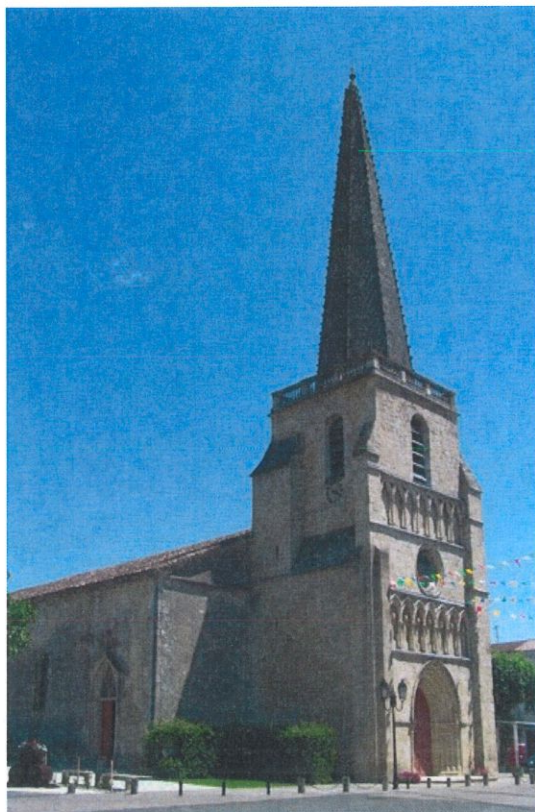


SAINT-LAURENT-MEDOC

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Mise en élaboration	Arrêté le	Approuvé le
05 novembre 2003	03 juillet 2012	

Vu pour être annexé le1.8.MARS.2013

Le Maire,

Jean-Luc FÉRON



URBAM
24-26 rue de Maracca
33620 CAVIGNAC



GÉRÉA
ingénieurs écologistes

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses atouts et ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC de mieux affirmer son projet urbain. C'est l'occasion d'harmoniser les ambitions des élus, les attentes de la population et les enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le PLU doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

Le diagnostic territorial élaboré dans le cadre du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme permet de dégager des enjeux de développement pour la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC. Ceux-ci s'expriment dans les différents champs ouverts par les lois SRU¹, UH² et Grenelle et sont attachés au concept de développement durable. Ils concernent :

- le développement économique et les loisirs,
- les surfaces agricoles,
- les surfaces forestières,
- l'aménagement de l'espace,
- l'urbanisme,
- la préservation des continuités écologiques,
- le développement des communications numériques,
- la protection des espaces naturels,
- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- l'équipement commercial,
- les équipements et les services.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal s'organise autour de 4 thèmes :

1 - Programmer un développement démographique maîtrisé :

- planifier une urbanisation cohérente confortant le bourg et affirmant son rôle central par rapport aux hameaux,
- programmer un développement démographique maîtrisé, permettant l'accueil de nouvelles populations en veillant au maintien d'une mixité sociale,
- adapter l'offre en équipements, en services et en réseaux à l'arrivée de ces nouvelles populations.

2 - Soutenir et développer l'économie communale en assurant notamment un équilibre des fonctions économiques entre le centre bourg, la zone d'activités et le secteur agricole et forestier.

3 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, améliorer les liaisons et les déplacements dans une logique de développement durable.

4 - Prendre en compte et minimiser les risques (PPRIF, PPRI), les nuisances et les pollutions.

A travers son PADD, la municipalité souhaite affirmer le rôle de la commune dans l'organisation territoriale intercommunale et saisir les opportunités de développement qui s'offrent à elle.

¹ SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

² UH : Urbanisme et Habitat

Thème 1 : Programmer un développement démographique maîtrisé :

- planifier une urbanisation cohérente confortant le bourg et affirmant son rôle central par rapport aux hameaux,
- programmer un développement démographique maîtrisé, permettant l'accueil de nouvelles populations en veillant au maintien d'une mixité sociale,
- adapter l'offre en équipements, en services et en réseaux à l'arrivée de ces nouvelles populations.

Les constats

- une augmentation continue de la population et une demande de logements qui se maintient,
- la pression et la tension du marché immobilier conduisent à une hausse des prix de l'immobilier, alors que la population appartient majoritairement à des catégories socioprofessionnelles moyennes (employés, ouvriers et professions intermédiaires),
- le parc de logements tend à être composé de logements de plus en plus grands alors que la taille des ménages diminue. Cependant actuellement les différents bailleurs de logements sociaux vendent leur patrimoine. Cette tendance conduit à une baisse importante du parc de logements sociaux, on estime à 70 le nombre de logements dans ce cas réduisant alors de 50 % le parc de logements sociaux. Toutefois la commune a pallié à ce manque en réalisant une trentaine de nouveaux logements sociaux au niveau du bourg, opération réalisée par Gironde Habitat. Ainsi, le parc de logements s'est diversifié : logements sociaux, appartements de tailles diverses, ...,
- certains équipements publics sont aujourd'hui installés dans des locaux restreints et nécessiteraient des surfaces plus importantes (bibliothèque),
- émergence de nouveaux besoins de services au public dans le cadre des enjeux intercommunaux (maison de l'emploi, centre de ressource forestier, siège administratif de la Communauté de Communes du Centre Médoc et du Pays Médoc),
- un territoire communal vaste et étendu qui favorise la dispersion de l'habitat et de la population. La population est répartie pour moitié dans le centre-bourg et pour moitié dans les hameaux reliés au centre-bourg par des radiales,
- une consommation importante de l'espace disponible et une déstructuration des formes urbaines originelles de certains hameaux en raison des constructions récentes qui y ont eu lieu dans les hameaux,
- un centre-bourg structuré autour de quatre axes majeurs identitaires le long desquels s'étend une urbanisation « en doigts de gant » conduisant à un mitage de l'espace rural et une dégradation des entrées de villes,
- un effort de requalification de certains espaces publics identitaires (abords de la Jalle de l'Horte dans la traversée urbaine, Bernos, ...), mais de nombreux espaces publics demeurent non traités ou dégradés, surtout dans les quartiers résidentiels,
- un centre-bourg qui doit faire face à l'émergence d'une multipolarité contribuant à un affaiblissement de la centralité et de son attractivité,
- la RD 1215 est un handicap pour la connexion des hameaux résidentiels situés à l'Est du territoire.

Objectifs démographiques et besoins en logements de la commune à l'horizon 2022

La commune projette une population de l'ordre de 4500 habitants d'ici 2022 (développement observé entre 1999 et 2006) soit un besoin foncier de l'ordre de 38 ha, et un besoin en logements de l'ordre de 341 nouveaux logements.

Les objectifs communaux

- maîtriser la croissance démographique de la commune car les équipements disponibles aujourd'hui sont dimensionnés pour environ 4500 habitants,
- produire une offre en logements suffisante, permettant d'atteindre l'objectif démographique de la commune à l'horizon 2022 en privilégiant la bonne fin des projets en cours,
- favoriser une mixité urbaine et sociale,
- proposer une offre en équipement en adéquation avec les besoins et attentes des populations actuelles et futures,
- programmer une urbanisation au regard de la capacité des réseaux communaux existants,
- poursuivre l'amélioration et la remise à niveau des réseaux de voirie et d'assainissement, d'eau potable, de défense incendie et d'électricité,
- limiter l'étalement urbain, notamment le long des axes de communication, et la consommation d'espace, en confortant le centre-bourg et en urbanisant en priorité les espaces interstitiels,
- limiter le développement des hameaux aux espaces interstitiels existants (« dents creuses ») en intégrant la capacité structurelle (en fonction de la capacité des réseaux existants) de ces secteurs,
- préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre-bourg en planifiant le développement de la commune au regard des typologies existantes (caractéristiques architecturales, densités, formes, ...),
- valoriser les espaces publics du bourg et préserver les espaces verts urbains (parc),
- favoriser l'intégration paysagère des projets (lotissements notamment).

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

- définir de nouveaux espaces à urbaniser pour accueillir la population souhaitant s'installer, et ce en continuité des espaces urbains existants,
- ouvrir suffisamment de nouvelles zones à l'urbanisation, permettant d'atteindre une population de l'ordre de 4500 habitants à l'horizon 2022,
- programmer le développement de la commune au regard des équipements et réseaux communaux existants et de leur capacité,
- accueillir des équipements : le maintien et l'accueil de services publics dans le cœur de ville fait partie des principes et actions qui permettront de développer l'attractivité du cœur de bourg. Les parties Nord-Ouest et Est du bourg semble être une opportunité pour ce faire. Situées à proximité de la place de la mairie et de l'église ces secteurs sont judicieusement localisés pour soutenir une telle dynamique. Ainsi de futures zones d'équipements publics sont prévues dans le PLU,
- phaser l'ouverture à l'urbanisation au regard des réseaux existants et à créer,
- concentrer l'urbanisation dans les limites actuelles du bourg,
- conserver/renforcer les lisières boisées du bourg,
- préserver le parc du quartier Lousteauneuf.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L.123-1-3 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols et de l'élaboration du présent Plan Local d'Urbanisme, la commune de SAINT-LAURENT-MEDOC s'est fixée des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour cela, elle a :

1. déterminé son objectif de développement urbain d'ici à 2022 sur la base du développement observé sur la période 1999-2006, au regard des équipements qu'elle est en mesure de mettre à disposition de ses habitants et en considération des dessertes en réseaux disponibles. Cet objectif est fixé à 4 500 habitants en 2022. Cela suppose d'ouvrir une surface d'environ 38 ha à la construction (espace à consommer) et donc de réduire les zones constructibles du P.O.S. initial,
2. choisi de définir des zones urbaines et à urbaniser, cohérentes avec l'évaluation de l'espace à consommer évoqué ci-dessus, en proposant de densifier le centre-bourg (suppression du C.O.S. en zone urbaine UA et à urbaniser AU) en mettant en place une politique de réappropriation du centre-bourg, de « remplir les dents creuses » dans les hameaux et en extension du centre-bourg, et de ne pas poursuivre l'étalement urbain le long des voies de desserte,
3. choisi de proposer une réglementation locale d'urbanisme proposant un jeu de règles relatives à la forme urbaine (emprise, hauteur, gabarit et prospect) permettant diverses formes urbaines avec des densités variables selon les secteurs,
4. choisi de mettre en œuvre un règlement qui encourage la réhabilitation, le changement de destination et la remise en état du bâti existant lorsque la desserte en réseaux le permet (création de secteurs spécifiques en zones naturelle N et agricole A).

Par ailleurs, la fixation de limites à la « tâche urbaine » existante sur SAINT-LAURENT-MEDOC, et la volonté de développement du bourg exclusivement soulignent la « lutte » engagée contre l'étalement urbain et va également dans le sens d'une **modération de la consommation d'espace**.

Par ailleurs, un **indicateur** est mis en place :

- entre 2001 et 2011 : la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation a été de 1 668 m² non compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.
- le présent P.L.U. prend pour hypothèse de travail que sur la période 2008-2022 la surface moyenne des terrains accueillant une construction neuve à usage d'habitation sera de **935 m²** compris les espaces destinés aux V.R.D. et les espaces communs.

Thème 2 - Soutenir et développer l'économie communale en assurant notamment un équilibre des fonctions économiques entre le centre bourg, la zone d'activités et le secteur agricole et forestier.

Les constats

- une perte de positionnement de la zone d'activité qui accueille des établissements économiques agissant dans des secteurs divers et s'adressant à des clientèles variées. Ce manque de positionnement nuit à la capacité d'offrir aux investisseurs potentiels une image claire et un environnement économique performant,
- une perte de vitesse du centre ville sur le plan commercial. Les commerces sont de moins en moins nombreux et subissent la concurrence des grandes surfaces proches,
- la population active de SAINT-LAURENT-MEDOC est dépendante de pôles d'emplois extérieurs mais aussi des services publics qui sont actuellement dans une phase de réorganisation et de restructuration (fermeture du centre de préparation des annuaires),
- un potentiel touristique peu structuré malgré la situation de la commune dans une région touristique. A SAINT-LAURENT-MEDOC l'offre touristique professionnelle est principalement constituée d'hébergement ruraux (gîtes et campings),
- une desserte de SAINT -LAURENT-MEDOC par des infrastructures d'importance (RD, aérodrome),
- une situation stratégique au cœur du Médoc à l'interface du vignoble et de la forêt et à mi-chemin entre les limites Nord et Sud,
- un pôle d'activité (la zone d'activités) en croissance et qui présente des potentialités de développement,
- une mobilisation des professionnels agricoles et sylvicoles vers une recherche de qualité : développement des démarches qualité (IGP, certification, ...).

Les objectifs communaux

- assurer le maintien et le développement des activités agricoles, en favorisant notamment leur diversification (hébergement touristique, ...),
- pérenniser les activités industrielles et artisanales communales et intercommunales et favoriser leur développement,
- attirer de nouvelles activités sur la commune, notamment par la création d'une nouvelle zone à vocation économique en entrée Sud du bourg,
- redynamiser le centre-bourg, en affirmant sa vocation commerciale,
- développer l'offre touristique, en s'appuyant sur les structures d'hébergement existantes (campings, restaurants, chambres d'hôtes, gîtes et hôtels).

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

- préserver les espaces agricoles, et notamment ceux à forte valeur agronomique (AOC) de toute urbanisation, limiter les conflits d'usage par une ouverture à l'urbanisation prenant en compte les activités agricoles préexistantes et en respectant une distance minimum par rapport à celles-ci, permettre la diversification des exploitations agricoles (agrotourisme, hébergement touristique, vente directe à la ferme, ...),
- attirer de nouvelles entreprises en planifiant le développement de la zone d'activité : la municipalité de Saint-Laurent-Médoc souhaite s'appuyer sur sa zone d'activité économique située à l'Est du territoire communal à proximité de la RD 1215 pour développer les activités présentes sur le territoire et surtout développer l'offre d'emploi. Cette extension est envisagée, en lien avec la Communauté de Communes du Centre Médoc compétente en la matière, dans le respect de quatre logiques :
 - le renforcement du positionnement stratégique de la zone d'activité du Treytin,

- l'intégration environnementale et paysagère des nouvelles installations et la valorisation des espaces publics y compris dans le secteur déjà urbanisé. Pour la partie actuellement occupée de la zone du Treytin il s'agira surtout d'atténuer « l'effet barrière » que la zone d'activité peut jouer par rapport aux hameaux résidentiels de Lamothe-Le Vivey-Saussac.
 - le développement de zones d'accueil pour les énergies renouvelables (photovoltaïque).
 - le développement de la zone d'activités de Perganson.
- affirmer l'attractivité du centre-bourg en matière commerciale : l'équilibre des fonctions économiques à l'échelle communale s'appuie sur la définition d'un véritable « cœur de ville » commerçant et attractif. La stratégie communale vise donc à garantir la vitalité des activités artisanales et commerçantes dans son centre ancien en favorisant leur implantation dans ce secteur, en facilitant l'accès et en développant ses aménités urbaines.
 - assurer à terme la desserte par la fibre optique de l'ensemble de la commune dans le cadre du développement souhaité par « Gironde Numérique ».

Thème 3 - Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune, améliorer les liaisons et les déplacements dans une logique de développement durable.

Les constats

- très peu d'éléments du patrimoine bâti ou du patrimoine naturel sont protégés. Cependant le territoire possède des éléments architecturaux localisés et isolés particulièrement intéressants (châteaux viticoles, bâtiments remarquables, Bernos, Benon, Sémignan) qui contribuent à l'identité paysagère de la commune,
- la commune bénéficie d'une zone présentant un potentiel écologique important : les Marais situés dans la partie Est. Ce secteur, classé en zone Natura 2000, est située en zone rouge du PPRI. L'équilibre écologique est menacé par l'abandon de la gestion extensive des zones humides au profit d'un développement de la culture intensive du peuplier,
- l'eau un élément important dans la composition des paysages de la commune, elle est présente sous diverses formes et définit des zones écologiquement intéressantes,
- une valeur du cadre de vie communal liée à la diversité des paysages offerts. Ce sont des paysages identitaires caractéristiques du Médoc.
- des problèmes de sécurité constatés sur l'entrée de ville ouest en provenance de Carcans,
- un maillage radial où les connections transversales sont peu développées ce qui engendre des problèmes « d'étranglement » et de fluidité du trafic (point noir de la rue Camille Maumey),
- le développement des secteurs d'habitat selon une trame discontinue qui complique les liaisons entre les quartiers, induit un fonctionnement autonome, un enclavement des quartiers, une augmentation des déplacements.

Les objectifs communaux

- valoriser et affirmer l'intérêt patrimonial de la présence des espaces naturels communaux, en limitant l'étalement urbain (espaces boisés, zone humide des Marais, ...),
- identifier les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (arbres remarquables, alignements d'arbres, éléments du patrimoine communal,...) qui participent de l'identité et de l'agrément du cadre de vie de la commune,
- maîtriser l'urbanisation notamment pour minimiser les déplacements,
- préserver les cheminements piétons existants et développer de nouveaux cheminements doux permettant de relier les quartiers de la commune entre eux, les secteurs urbanisés aux équipements existants du centre-bourg,
- sécuriser la traversée de la RD 1215,
- organiser l'entrée du bourg Sud en liaison avec le développement de la zone d'activités.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

- préserver les espaces boisés, hors forêt de production, et les zones humides : la préservation du patrimoine hydrologique présent sur la commune est une des priorités de la politique environnementale municipale. Les nombreuses lagunes présentes dans la forêt participent à la diversité paysagère et écologique de la commune. Ces éléments seront repérés et leurs abords protégés au sein du Plan Local d'Urbanisme,
- valoriser et protéger les éléments architecturaux du patrimoine urbain présent : le projet urbain de Saint-Laurent-Médoc s'attache à préserver les caractéristiques patrimoniales tant en matières architecturales que naturelles. Les documents graphiques et réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'attacheront à repérer et protéger les éléments identitaires relevés dans le rapport de présentation.
Ainsi, les éléments patrimoniaux et paysager à préserver, identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7^{ème} du code de l'urbanisme, sont localisés au plan de zonage et listés en annexe PLU.

- intégrer le périmètre de protection modifié autour de l'église.
- mettre en place un réseau de liaisons douces (piétons et cyclistes). Il s'agit de conforter l'attractivité du « cœur de ville » en y facilitant la circulation et l'accès. L'objectif est à terme de relier les différentes zones d'habitat mais aussi les différents équipements communaux. Cet objectif s'inscrit dans la politique municipale de partage de la voirie entre les différents modes de déplacement et de développement des transports alternatifs à la voiture.
- renforcer la sécurité sur les infrastructures de circulation. En effet, deux sites majeurs nécessitent la réalisation d'aménagements importants : l'entrée Ouest en provenant de Carcans et le franchissement de la RD 1215. Dans un double objectif d'amélioration qualitative des espaces publics et de renforcement de la sécurité des personnes, la municipalité envisage de requalifier l'entrée Ouest en provenance de Carcans. La présence du groupe scolaire et l'intersection de plusieurs voies de desserte communales constituent les principales causes de difficulté du site. Par ailleurs, la RD 1215 constitue une coupure entre les quartiers de Lamothe, de Le Vivey et de Saussac. L'amélioration de son franchissement semble être déterminante pour le développement de ce secteur. Il s'agira de mettre en valeur et d'utiliser les dispositifs déjà existants (boviduc).
- créer de nouvelles voies de desserte dont un contournement Ouest qui éviterait un trafic de poids lourds allant sur Carcans et Hourtin. Il en résulterait une circulation plus fluide vers le cœur de ville, tout en évitant de couper les hameaux situés à l'ouest du centre bourg. Ces nouvelles voies de desserte devront être connectées au réseau existant en évitant de développer des voies sans issue.

Thème 4 - Prendre en compte et minimiser les risques (PPRIF, PPRI), les nuisances et les pollutions.

Les constats

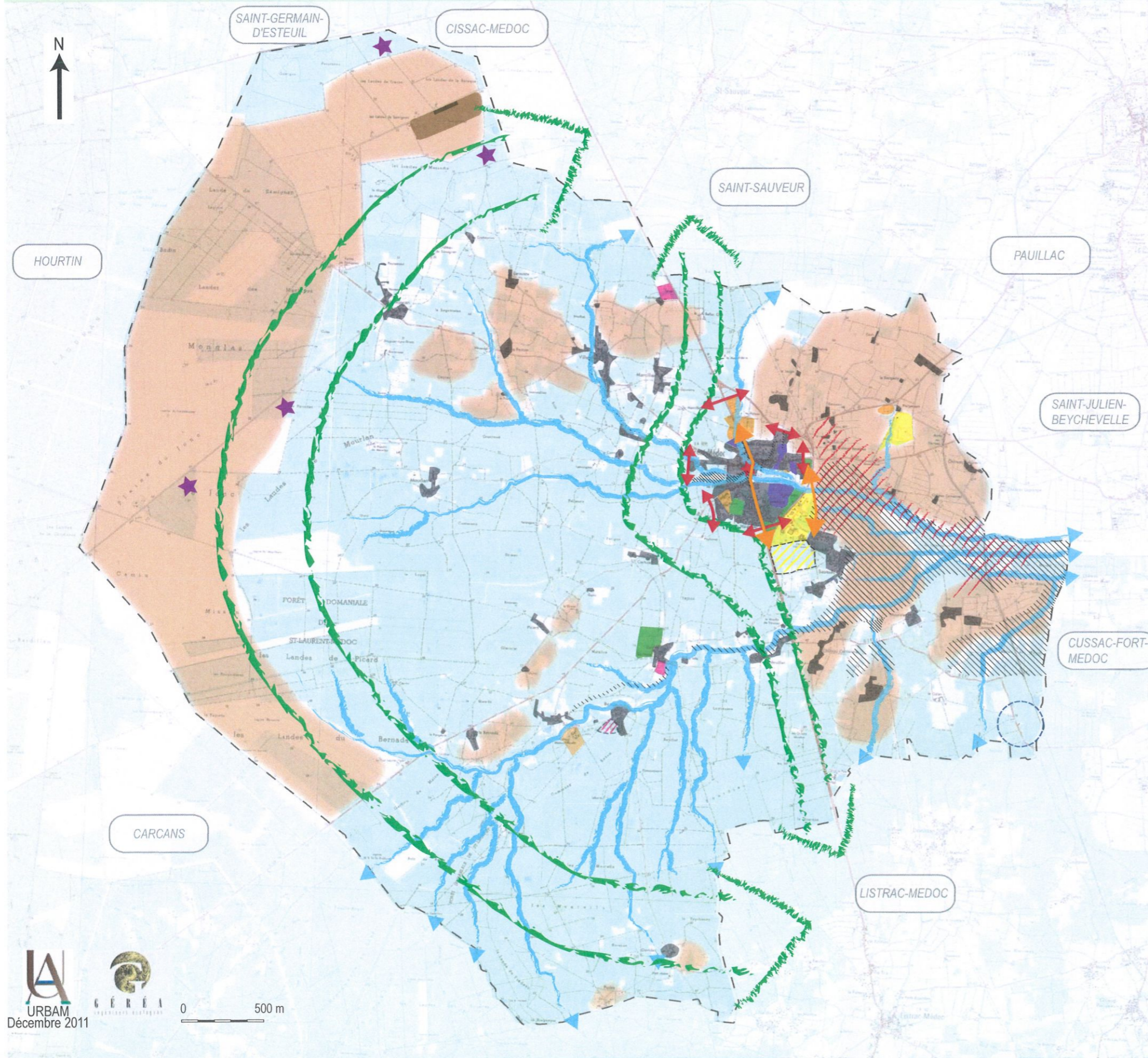
- les risques à intégrer sont les suivants : risque inondation et risque feu de forêt,
- des nuisances liées aux infrastructures de déplacement (voies de circulation et aéroport) à prendre en compte.

Les objectifs communaux

- intégrer les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), du Plan de Prévention du Risque Feu de forêt (PPRIF) et du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement

- classer en zone inconstructible les secteurs à risque fort identifiés au PPRI et au PPRIF,
- intégrer au PLU les contraintes acoustiques dans les secteurs soumis aux nuisances sonores.



LEGENDE

Thème 1 : Programmer un développement démographique maîtrisé

- Secteur bâti existant
- Secteur d'enjeu pour la restructuration et le développement des pôles de vie
- Espaces verts à maintenir (valorisation des entrées de ville) - Lisière boisée du bourg
- Pôle d'équipements d'intérêt collectif à conforter
- Arrêt de l'urbanisation en "doigts de gant" et affirmation des entrées du bourg.

Thème 2 : Soutenir et développer l'économie communale

- Reconnaissance d'un pôle économique existant
- Extension de la zone d'activités intercommunale
- Reconnaissance d'un pôle de loisirs existant
- Création d'un pôle de loisirs
- Reconnaissance du site de l'aérodrome
- Reconnaissance d'un site de carrières existant
- Développement et dynamisation du pôle de commerces et de services du centre-bourg
- Préservation des espaces agricoles
- Développement de zones d'accueil pour les énergies renouvelables

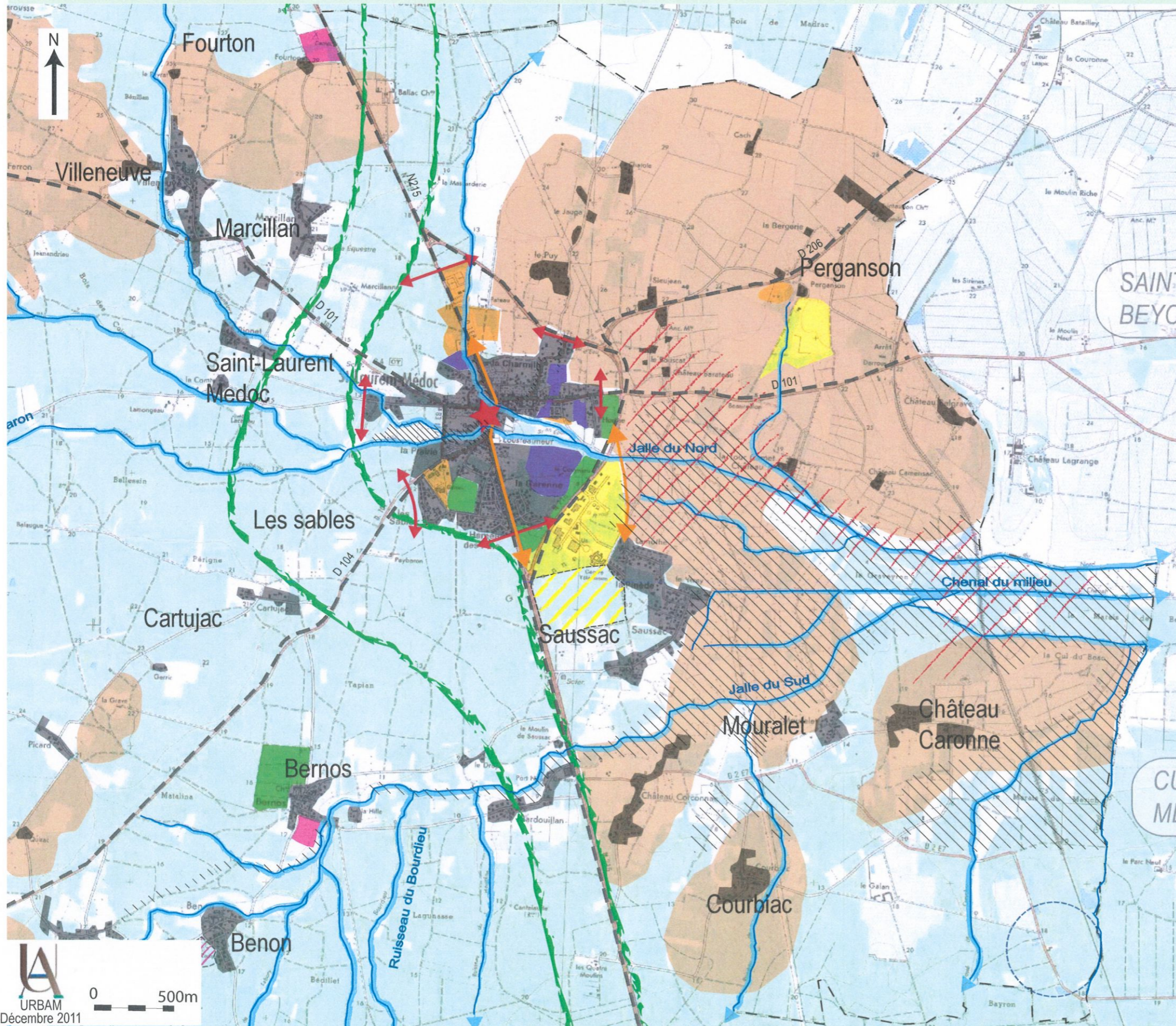
Thème 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

- Protection d'une zone naturelle sensible
- Protection et maintien des trames bleues
- Protection et maintien des trames vertes
- Développement de cheminements doux

Thème 4 : Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions






- Intégration du risque inondation

Synthèse du PADD Centre-ville












LEGENDE





Thème 1 : Programmer un développement démographique maîtrisé

-  Secteur bâti existant
-  Secteur d'enjeu pour la restructuration et le développement des pôles de vie
-  Espaces verts à maintenir (valorisation des entrées de ville) - Lisière boisée du bourg
-  Pôle d'équipements d'intérêt collectif à conforter
-  Arrêt de l'urbanisation en "doigts de gant" et affirmation des entrées du bourg.

Thème 2 : Soutenir et développer l'économie communale

-  Reconnaissance d'un pôle économique existant
-  Extension de la zone d'activités intercommunale
-  Reconnaissance d'un pôle de loisirs existant
-  Création d'un pôle de loisirs
-  Reconnaissance du site de l'aérodrome
-  Reconnaissance d'un site de carrières existant
-  Développement et dynamisation du pôle de commerces et de services du centre-bourg
-  Préservation des espaces agricoles
-  Développement de zones d'accueil pour les énergies renouvelables

Thème 3 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, paysager et bâti de la commune

-  Protection d'une zone naturelle sensible
-  Protection et maintien des trames bleues
-  Protection et maintien des trames vertes
-  Développement de cheminements doux

Thème 4 : Prendre en compte et minimiser les risques, les nuisances et les pollutions

-  Intégration du risque inondation