P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

St MEDARD D'EYRANS

2

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Dossier d'APPROBATION

PRESCRIPTION	Débat PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
21/12/2020	**25/04/2023**	**11/06/2025**	**06/10/2025 au 08/11/2025**	**25/02/2026**
ABO ERG ENVIRONNEMENT		ETEN		a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine

PREALABLE

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

Article L151-5
Version en vigueur depuis le 25 août 2021

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 243 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des ***politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques*** ;
2° Les orientations générales concernant ***l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs***, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

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

CONTEXTE

Par délibération en date du **20 décembre 2020**, le Conseil municipal de la commune de **St MEDARD D'EYRANS** a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 22 janvier 2013 et modifié en 2015 et 2020.

La commune de St MEDARD D'EYRANS représente un territoire de **1270ha**, appartient à la **Communauté de Communes de Montesquieu** et se trouve dans le périmètre du **SCOT de l'aire métropolitaine Bordelaise**. La commune est située dans le canton de La Brède, bénéficie d'une localisation géographique favorable du fait de sa proximité immédiate avec la Bordeaux Métropole.
La population officielle au premier janvier 2019 est de **3098 habitants, 3361 habitants en 2022.**

Le territoire communal est fortement marqué par la présence, à l'Est, de la zone inondable de la Garonne. A cela s'ajoute le terroir des vignobles AOC « Graves Pessac-Léognan » à l'Ouest, qui bénéficie également de protections fortes.

GRANDES ORIENTATIONS

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

La commune définit 4 grands objectifs principaux :

1- **PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE**

2- **ETABLIR UN DEVELLOPEMENT URBAIN DIVERSIFIE de la centralité et des quartiers**

3- **FAVORISER UN TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DIVERSIFIE**

4- **PRESERVER LES ENSEMBLES AGRICOLE ET NATUREL AFIN DE GARANTIR LEURS FONCTIONNALITES**

ORIENTATION 1

ORIENTATION 1 : PRIVILEGIER UN AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

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

OBJECTIF 1 - LIMITER L'ARTIFICIALISATION ET OPTIMISER LA CONSOMMATION DES ESPACES

Dans le PLU, la *consommation des espaces NAF naturels agricoles et forestiers* *a été, entre 2012 et 2021, de plus de 21ha soit en moyenne 2ha10 par an,* avec une densité moyenne de construction d'environ 18 logts/ha.
L'urbanisation s'est réalisée avec un phénomène de développement majoritaire d'habitat individuel (près de 65%) en particulier au travers d'opérations de lotissements. En moyenne, *la consommation foncière pour un logement a été d'environ 550m2 et la densité moyenne constatée est de l'ordre de 18 logements par hectare*.

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

- le développement principalement dans et aux abords de la centralité du bourg reliée à l'assainissement collectif permettra une densification et une gestion économe de l'espace. Pour autant, il ne faudra pas s'affranchir du maintien d'espaces qualitatifs et d'accompagnement pour assurer une qualité de l'espace habité. La prise en compte des formes urbaines existantes doit participer de cette intégration. De même, les quartiers situés à l'Ouest de la centralité et desservis par le réseau collectif d'assainissement pourront également se densifier avec une configuration respectueuse du paysage bâti environnant.
- la modération de consommation des espaces se fera par les possibilités de restructuration du bâti existant,
- le recours à une urbanisation différenciée selon les secteurs de la commune au regard des enjeux en présence (risques, paysage, biodiversité, pluvial...)
- une ou des zones stratégiques de densification, seront proposées, permettant de cibler de façon cohérente les espaces à densifier

La consommation des espaces NAF naturels agricoles et forestiers devra être divisée par deux(diminution de 50%) **entre 2022 et 2031, *soit ne pas dépasser 1,05ha/an* en moyenne ou 10ha50 à échelle du projet de PLU dix ans.**
Cette ambition teint compte du fait que la production de logements sera revue à la baisse par rapport à la période passée mais parallèlement les projets en lien avec les travaux de la SNCF vont engendrer des projets plus conséquents au plan des équipements : future gare, réflexion sur l'école, le devenir des espaces associés à cette évolution structurelle.
Elles pourront toutefois être augmentées pour des projets exceptionnels d'intérêt général portés par la collectivité compétente dans le cadre des procédures adaptées.

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

Le PLU devra évaluer les risques et les nuisances sur le territoire afin de composer un cadre habité le moins impacté possible. Le risque inondation sera incontournable avec le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation), mais également la prise en compte des questions des eaux pluviales, et notamment des ruissellements.
Le PLU s'inscrira dans une démarche de prise en compte des questions de santé/environnement en limitant l'exposition des populations. Eviter la proximité avec les sources de nuisances/pollutions, prendre en compte la question de la qualité de l'air, s'inscrire dans les objectifs de protection de la qualité de l'eau et de sa gestion économe.
Toutefois des possibilités de reconversion pourront être envisagées au cas par cas pour ces espaces dans une optique soit de réaffectation soit de restauration du milieu.

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

La commune souhaite conforter ses itinéraires de liaisons douces, en priorité sur la centralité, en prévoyant dans les opérations ces circulations douces,
La référence à la mobilité est prise dans une perspective d'assurer par exemple et si possible la mise en place d'espaces de stationnement pour le covoiturage.
Le transport étant un des principaux facteurs du changement climatique, cet objectif intègre les enjeux relatifs au changement climatique.

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

L'objectif de développer les mobilités douces procède de la sobriété énergétique et de la limitation des gaz à effet de serre.
Le fait de structurer les centralités et les quartiers constitués permet également de réduire les besoins en déplacements.
Le maintien des trames végétales en milieu urbain, avec des densités différentielles notamment, assurera la prise en compte du changement climatique et de cette question en milieu urbain.
Le PLU dans son règlement sera attaché à autoriser le plus largement possible le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable ou aux moyens d'amélioration de l'efficacité énergétique (isolation), en lien avec le respect de l'identité de l'architecture. Sur les bâtisses d'intérêt majeur, le PLU pourra accompagner ou interdire les implantations de structures de production d'énergie renouvelable, de chauffage ou d'isolement qui seraient incompatibles avec le maintien de la cohérence de l'édifice.
Le photovoltaïque sera encouragé au plan individuel en proscrivant la possibilité d'implanter des champs photovoltaïques qui concurrenceraient les terres agricoles.

ORIENTATION 2

ORIENTATION 2 : ETABLIR UN DEVELLOPEMENT URBAIN DIVERSIFIE de la centralité et des quartiers

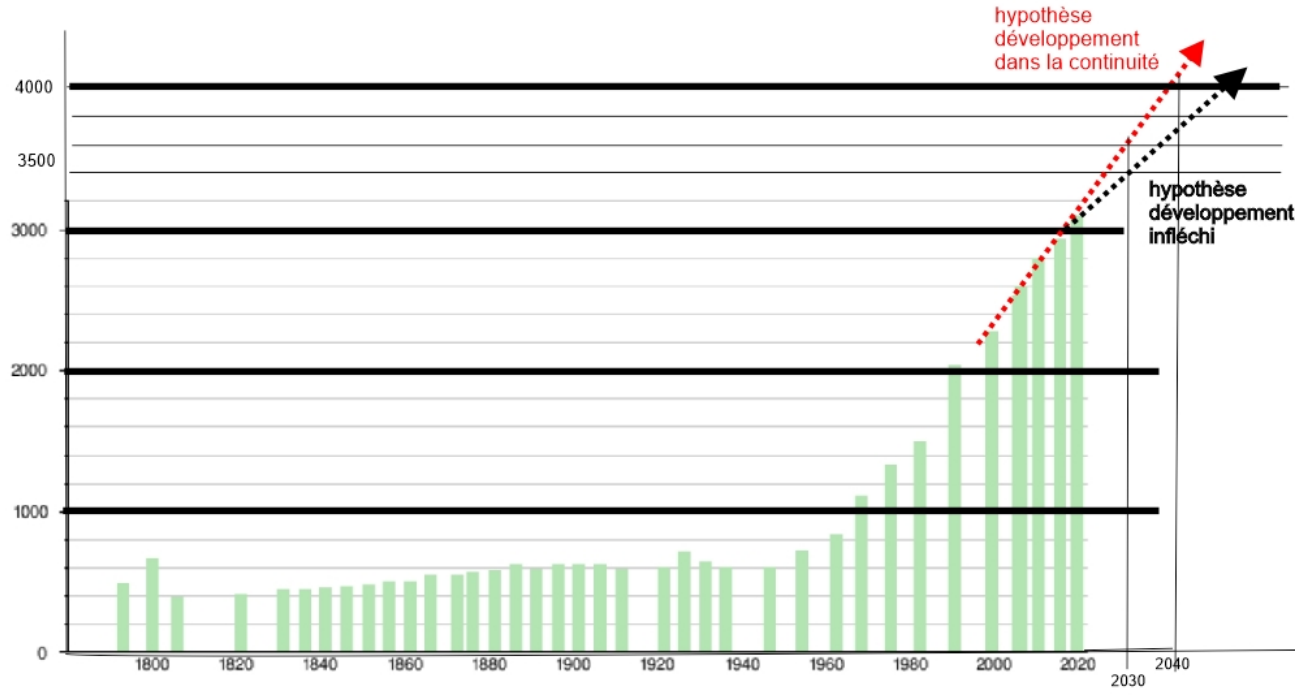
La collectivité souhaite affirmer et consolider ses atouts liés à ses équipements relativement regroupés autour du pôle mairie afin de fédérer un bourg convivial et vivant. Pour autant les quartiers pourvus de quelques activités, commerces services seront également enclin à faire perdurer cette offre de services

OBJECTIF 1 - REGULER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Entre 2008 et 2019, la commune a gagné 38 habitants par an, avec un solde naturel excédentaire.
La population est passée de 2915 habitants en 2013 (source insee) à 3098 habitants en 2019 (source insee), 3361 habitants en 2022.
La commune a bénéficié d'un développement régulier d'environ 28logements par an auquel s'ajoute un pic de développement en 2019, année au cours de laquelle le nombre de logements autorisés a été de 134.
La collectivité souhaite assurer la maîtrise de son développement pour en concordance avec le **PLH** qui envisage sur Saint Médard d'Eyrans sur **2022/2027 la production de 22 logements par an.**

Dans cette hypothèse, qui réduit de moitié la moyenne constatée ces dix dernières années, le projet envisage un **niveau de population de l'ordre de 3500 habitants en 2032** via une population structurée sur un profil familial avec des enfants, en prévoyant des logements sociaux en locatif et en accession, et en associant logements collectifs et pavillonnaires.

Attractive pour les jeunes ménages, la collectivité entend maintenir une population jeune avec un profil familial prononcé tout en régulant le rythme démographique.



OBJECTIF 2 - CONFORTER LA CENTRALITE ET ASSURER SON ROLE STRUCTURANT

La centralité de la commune se situe sur le bourg ancien d'origine au niveau de la Mairie et de l'église. Pour autant le développement s'est essentiellement réalisé du côté de la Mairie, entre la voie ferrée et l'autoroute.

Des quartiers ont connu un développement plus récent, par exemple au-delà de la voie ferrée au Nord Est en lien direct avec le bourg ou encore sur Lartigenaou et plus loin vers le Sud dans les lieux dits Les Brouillaux, A Cantin, Laprade, Bouchet. Ces secteurs sont plus connectés à La Brede du fait de la configuration des lieux et du développement de cette commune vers le Nord.
Le projet de PLU entend prioriser le développement au niveau du bourg, tout en le rendant lisible et accessible.
De la même façon, le quartier de l'église sera conforté avec la création de logements au secteur Lamothe en lien direct avec le centre bourg via le pont sur la voie de chemin de fer.
Le quartier Lartiguenaou sera complété sur sa frange Sud tout en se limitant aux enveloppes boisées qui limitent son extension.
En conséquence, les quartiers périphériques à cette centralité restent des espaces qui ne sont pas dévolus à accueillir des extensions urbaines trop significatives, mais pourront se conforter.
De même, les secteurs situés en arrière-plan de l'espace urbain du bourg et des quartiers cités plus haut, qu'ils soient ou non équipés en assainissement collectif, constituent des ensembles urbains dont le développement de l'habitat n'est pas aujourd'hui projeté.
La structuration de la centralité du bourg passera par :

- le développement des mobilités douces et de la sécurisation des parcours d'accès aux lieux de vie de proximité
- le confortement et développement des espaces et équipements publics comme les places, les stationnements, les aires de jeux et de sport…
- la volonté de maintenir et développer, de promouvoir les commerces et services de proximité, créant ainsi une source d'activités économiques, de services à la population et vie socio culturelle.
- le développement du logement se fera principalement aux abords de la centralité du bourg, sur des lieux stratégiques
- Un frein est à mettre dans les divisions foncières réalisées dans les secteurs éloignés du centre bourg qui n'ont pas vocation à se densifier.
- la diversité de l'offre en logement sera recherchée pour assurer les besoins de l'ensemble du parcours résidentiel et pour donner accès à un logement adapté à des publics spécifiques.
- l'accompagnement règlementaire participera à assurer une offre en logement diversifiée et adaptée aux besoins, dans le cadre de la recherche d'une forme urbaine s'intégrant à la structure et respectant la forme urbaine du village et des volumétries existantes

Une politique d'acquisition ou de réservation foncière permettra la maîtrise des programmations et des projets. L'utilisation prioritaire de terrains de maitrise publique sera un élément important de la stratégie de développement

OBJECTIF 3 - PROMOUVOIR UNE CENTRALITE CONVIVIALE A TRAVERS UN PAYSAGE URBAIN PRESERVE

L'objectif du projet communal est de prendre en compte les éléments structurants et fondateurs au paysage : perspectives, massifs boisés, haies, jardins, etc. Il s'agit ainsi :

- de composer avec les lisières du bourg, en particulier les espaces boisés, mais également les espaces agricoles
- d'assurer le maintien de la qualité de certains édifices ou de formes urbaines en s'attachant à donner les conditions d'un développement harmonieux
- d'offrir un plateau public au niveau du bourg à même d'assurer les diverses fonctions d'accueil de la population dans un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle.

De permettre le développement des services à la population (école par exemple) dans la continuité des espaces publics existants

Plusieurs pistes sont à explorer :

- Permettre au patrimoine d'évoluer et éviter le risque d'édifices bloqués ne pouvant être réinvestis (envisager les changements de destination)
- Préserver les boisements et les milieux humides structurants
- Maintenir l'écrin végétal arboré en limite des espaces urbanisés et préserver les espaces végétalisés interstitiels qui participent à la qualité paysagère ou à l'ambiance spécifique des zones urbaines (dont les jardins)
- Préserver les éléments de patrimoine comme l'architecture afin de préserver une identité au cœur de bourg notamment
- Respecter et maintenir les différentes ambiances des quartiers
- Maintenir et développer les activités culturelles, sportives et de loisirs.

ORIENTATION 3

ORIENTATION 3 : FAVORISER UN TISSU ECONOMIQUE ET SOCIAL DIVERSIFIE

Saint Médard d'Eyrans dispose de plusieurs zones d'activités importantes en périphérie des zones agglomérées. Le maintien et le développement des activités économiques est incontournable, dès lors que les enjeux environnementaux le permettront.
De la même façon le tissu économique plus éparpillé sur le territoire relève d'une volonté de préservation, d'accompagnement et de développement en lien avec celui du tourisme et de la diversification qui participent de ce développement.

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

La collectivité souhaite renforcer et structurer l'offre commerciale et de service en réponse aux besoins de la population tout en permettant des diversifications et de nouvelles implantations. Elle souhaite maintenir les zones d'activité pour l'accueil des artisans ou des activités à caractère d'intérêt général dans la perspective de compléter cette offre de proximité sur le territoire.
L'équipement numérique à terme sera un support de déploiement et de diversification de l'économie : la commune en privilégiant ses polarités tant résidentielles, publiques ou d'activités, entend renforcer l'accès aux communications numériques pour les habitants et les activités.
L'agriculture participe de cette économie locale et devra pouvoir se conforter, s'adapter, au regard des nouveaux enjeux concernant la qualité des produits, l'autonomie alimentaire, le local…

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

Il s'agit de conforter et développer l'offre touristique pour participer à la diversification de l'économie locale en proposant des possibilités structurelles (accueil) et des supports favorisant l'économie touristique. A titre d'exemple le développement du domaine de Larchey participe de cette perspective.
Offrir un espace adapté au tourisme ou au loisirs péri-urbains constitue un objectif économique, social et environnemental important que le PLU entend relayer.

OBJECTIF 3 - CONFORTER LE POLE DE LOISIRS SPORTIFS ET CULTURELS

Maintenir et étendre les espaces d'équipements publics à destination des écoles, des loisirs, des activités culturelles recoupe l'enjeu de structurer un espace fédérateur pour la population, au niveau du bourg et dans sa proximité immédiate, avec des liens d'accès doux privilégiés. Ces lieux de rencontre et de vie sont indispensables.

ORIENTATION 4

ORIENTATION 4 : PRESERVER LES ENSEMBLES AGRICOLES ET NATURELS AFIN DE GARANTIR LEURS FONCTIONNALITES

Le territoire communal rassemble une surface importante d'espaces agricoles et naturels dont une grande partie s'inscrit dans des grandes entités boisées, porteuses de fonctionnalités écologiques.
La commune est par ailleurs concernée par plusieurs sites Natura 2000 et est caractérisée par la présence d'une importante zone inondable qui est venue clairement limiter le développement de la commune au Nord et à l'Est du bourg.
Si le nombre d'exploitations agricoles communales est en diminution, les espaces agricoles sont pour autant bien présents (30% de la surface communale couverte par l'agriculture, dont 64% plantés en vignes), exploités en grande partie par des agriculteurs habitant hors commune. Les surfaces agricoles restent importantes avec un potentiel de diversification non négligeable pouvant conforter les productions et la consommation locale. Une grande partie du territoire relève de zone AOC, Graves et Pessac Léognan dont une partie a été recouverte par l'urbanisation.

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

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

- Préserver de l'urbanisation, ou accompagner l'urbanisation par un zonage adapté, les réservoirs de biodiversité (constitués notamment des sites Natura 2000 et de l'Espace Naturel Sensible « Bocage de la Garonne ») et les corridors écologiques qui constituent la richesse du patrimoine naturel et paysager de la commune ;
- Développer des trames paysagères et écologiques qualitatives : plantations de haies bocagères, lisières viticoles, lisières plantées, etc. ;
- Protéger les principaux boisements et maintenir leur diversité (feuillus, conifères, mixtes) ;
- Favoriser la préservation du réseau hydrographique (Estey d'Eyrans, Milan, Saucats, Cordon d'Or), de la ripisylve associée et plus globalement, des milieux humides. L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU permettra notamment d'atteindre cet objectif ;
- Protéger voire renforcer les espaces de naturalité dans les secteurs urbanisés (dont le bourg) qui constituent une biodiversité plus ordinaire, participent à l'attrait paysager de la commune, servent de support à la trame verte et bleue et constituent des îlots de fraicheur ;
- Poursuivre la valorisation tourisme et loisirs du bocage : développement d'un réseau de chemin de randonnées qui parcourent la diversité des milieux naturels du bocage et mise en valeur des bords de Garonne.

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

Malgré un nombre très limité de structures communales, l'activité agricole est encore présente majoritairement en lien avec des exploitations situées sur les communes voisines. Le projet de PLU entend reconnaitre cette activité dans ses différentes fonctions sur le territoire dont la fonction économique de production, ainsi que les fonctions écologiques et paysagères.
Les conditions à la mise en place d'une agriculture périurbaine de proximité devront être assurées dans le PLU. Les besoins pour permettre l'adaptation de cette activité aux enjeux économiques et durables seront intégrés en permettant les diversifications agricoles en termes de production et de valorisation.
La conservation d'un espace agricole fonctionnel et accessible participe à la reconnaissance de la vocation agricole des terres et leur préservation au regard de l'urbanisation. Les espaces agricoles seront également préservés pour leur valeur paysagère sur les sites majeurs à travers un zonage adapté.
Dans les espaces agricoles, la constructibilité résidentielle sera limitée. Dans les espaces résidentiels le maintien des espaces agricoles sera réinterrogé ponctuellement dans la perspective d'un apaisement des conflits d'usage..
La question de la proximité entre viticulture et zones urbaines fera l'objet d'attention en lien avec les préconisations du SCOT.

OBJECTIF 3 - PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU

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

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

Illustration du PADD

