DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LE PIAN-MEDOC

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation
Etat initial de l'environnement

PROCEDURE ANTERIEURE	PROCEDURE : ELABORATION DU PLU	
Approbation du POS le : **03/03/1988** Révision partielle le : **26/08/1990** Modification le : **28/06/1990** Révision le : **19/09/1990**	Prescrite le : **22/07/2009**	1.1.1.
Approbation du PLU le : **02/10/2006**	Projet arrêté le : **15/12/2010**	
Annulation de la délibération du 02/10/2006 portant approbation du PLU le : **03/06/2009**	PLU approuvé le : **27/07/2011**	

SITE & ARCHITECTURE 2010

	SOMMAIRE	**2**
0	**INTRODUCTION : OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS**	**4**
1	GROUPE DE PILOTAGE DE L'ETUDE	4
2	DOCUMENTS RECUEILLIS	6
3	PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	7
4	PRESENTATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE	8
5	PAYS DU MEDOC	9
6	LE SYSDAU	10
7	COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ESTUAIRE	11
1	**ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE**	**15**
A	***CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE***	***16***
A.1	TOPOGRAPHIE- RELIEF	17
A.1.1	Le paysage du Médoc	17
A.1.2	Le relief du Pian Médoc	18
A.2	DESCRIPTION GEOLOGIQUE	20
A.3	LES RISQUES	22
A.4	LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	31
B	***LES ENTITES PAYSAGERES***	***33***
C	***LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS***	***34***
C.1	L'OCCUPATION DU SOL	34
C.1.1	Perception paysagère de l'occupation des sols	35
C.1.2	Continuités des écosystèmes	36
C.2	LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	38
C.3	AUTRES PROTECTIONS	40
D	***AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION***	***42***
D.1	HIERARCHIE DU RESEAU DE VOIES	43
D.2	LES ENTREES DE COMMUNE	44
D.3	BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE	45
D.3.1	Organisation et fonctionnement urbains	46
D.3.2	Typologie du bâti traditionnel	50
D.3.3	Typologies contemporaines	52
2	**DEVELOPPEMENT SOCIAL**	**54**
A	***DEMOGRAPHIE***	***55***
A.1	STRUCTURE DE LA POPULATION : AGES ET MENAGES	56
A.2	EMPLOI-POPULATION ACTIVE	58
A.3	MOBILITES ET REVENUS	60
B	***HABITAT ET CONSTRUCTION***	***61***
B.1	CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS	62
B.2	EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION	63
C	***EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS***	***65***
C.1	LES RESEAUX	65
C.1.1	Le réseau d'eau potable	65
C.1.2	Le réseau d'assainissement	67
C.1.3	Le réseau de défense incendie	71
C.1.4	La collecte des déchets	72
C.2	LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS	73
C.2.1	Equipements municipaux et sportifs	73
C.2.2	Equipements socio-culturels et associations	76

C.2.3	Localisation des équipements	77
C.2.4	Les propriétés communales	78
3	**DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS**	**79**
A	***DEPLACEMENTS***	***80***
A.1	DESSERTE ROUTIERE	80
A.2	PROJET DE DEVIATION	81
A.3	TRANSPORTS EN COMMUN	82
A.4	STATIONNEMENT	86
A.5	ACCIDENTOLOGIE	87
A.6	DEPLACEMENTS DOUX	89
B	***INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)***	***91***
B.1	EFFECTIFS ET CREATION D'ENTREPRISES	91
B.2	ARTISANAT	94
B.3	COMMERCES	95
B.4	SERVICES	96
C	***TOURISME***	***97***
C.1	CHATEAUX, DOMAINES ET PATRIMOINE BATI	97
C.2	EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR	101
D	***AGRICULTURE***	***105***
D.1	EVOLUTION DES EXPLOITATIONS	106
D.2	EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE	108
D.3	AGE DES CHEFS D'EXPLOITATION	112
D.4	CARTE DES SIEGES D'EXPLOITATION	113
D.5	SYHTHESE	114
4	**CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX**	**115**

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.1 GROUPE DE PILOTAGE DE L'ETUDE

0.1

Maître d'ouvrage **Commune de Le Pian-Médoc**	Interlocuteurs M. MAU, Maire Mme MORA Adjointe déléguée à l'urbanisme	Maire de Le Pian-Médoc 33290 LE PIAN MEDOC Tel : 05.56.35.02.35
Cabinet d'étude : SITE&ARCHITECTURE Société d'architecture, d'urbanisme et de paysage	Agnès LIQUARD Architecte DPLG- urbaniste qualifié OPQU	26, rue du Chai des Farines 33 000 BORDEAUX tel : 05 56 51 66 79 agnes-liquard@wanadoo.fr
Personne publique associée, ETAT DDE, pôle urbanisme	M. GENESTE	Division de l'Aire Bordelaise Cité Administrative BP90 – 33 090 BORDEAUX Tel : 05.56.24.82.07
Personne publique associée, ETAT CONSEIL GENERAL		Esplanade Charles de Gaulles – Aménagement du territoire 33 074 BORDEAUX T : 05.56.99.33.33
Personne publique associée, ETAT CHAMBRE D'AGRICULTURE		17, cours Xavier Arnozan 33 082 BORDEAUX T : 05.56.79.64.00
Personne publique associée, ETAT DDASS		103 rue Belleville – BP 922 33 062 BORDEAUX T : 05.57.01.91.00
Personne publique associée, ETAT DDAF	Mme DANTHEZ	Cité Administrative – Boîte 50 33 090 BORDEAUX T : 05.56.24.83.27
Personne publique associée, ETAT INAO	M. GAUTIER	Cité Mondiale – Parvis des Chartrons 33 074 BORDEAUX T : 05.56.01.73.44
Personne publique associée, ETAT DRAC	M. BARRAUD	54, rue Magendie 33 074 BORDEAUX T : 05.57.95.02.02
Personne publique associée, ETAT DIREN	Mme NIQUEO Mme BAXTER M. GESTA	96, rue de la Liberté 33 000 BORDEAUX T : 05.56.93.61.00
Personne publique associée, ETAT CAUE	Pascal MORIN	140, avenue de la Marne 33 700 MERIGNAC T : 05.56.94.59.12 Caue.33@wanadoo.fr
Personne publique associée, SDIS	M. JAUBERT	4, chemin de Mahoura 33 460 MACAU

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS	
0.1 GROUPE DE PILOTAGE DE L'ETUDE	**0.1**

DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de Le Pian-Médoc dispose d'un POS, approuvé le **3 mars 1988** (révision partielle le 26 août 1990 modification le 19 septembre 1990 et révision du POS le 19 septembre 1990).

Par délibération en date du 29 juin 2001, le Conseil Municipal de la commune de **Le Pian Médoc** a décidé d'engager la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ; le PLU a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **2 octobre 2006**.

Par jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux en date du **3 juin 2009** ; a été annulée cette délibération du Conseil Municipal en date du 2 octobre 2006 portant approbation du PLU de la commune de **Le Pian Médoc.**

Par délibération en date du **22 juillet 2009**, le Conseil Municipal de **Le Pian Médoc** a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire de la commune.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal le **15 décembre 2010.**

Par arrêté municipal du 11 mars 2011 (n°2011-33027) et après avoir reçu les avis de l'Etat et des Personnes publiques associées, une enquête publique conjointe avec la révision du Schéma directeur d'assainissement a eu lieu du 4 avril 2011 au 11 mai 2011.

Le présent dossier PLU approuvé a fait l'objet de modifications suite à une analyse multicritère, fine et précise des nombreuses observations du public, des avis de l'Etat et des Personnes publiques associées

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.2 DOCUMENTS RECUEILLIS

0.2

Documents graphiques		
Cadastre 2006 non géoréférencé		Support informatique
Carte Cassini		Support informatique
PLU 2006 (Rapport de présentation, Plan de zonage, Plan des servitudes d'utilité publique, Schéma du réseau d'eau potable)		Support informatique
POS 1988 (Rapport de présentation, Plan de zonage, Plan des servitudes d'utilité publique, Schéma du réseau d'eau potable)		Support informatique
Atlas des Paysages en Gironde (Folléa-Gautier 1999)		Support informatique
Carte des aléas Retrait-gonflement des argiles	BRGM	Support informatique
Sage Estuaire de la Gironde et milieux associés – Annexe 1 du PAGD « Enveloppe territoriale des principales Zones humides – Atlas Cartographique »nov 2010	Echelle 1/25000	Support informatique
Zones AOC (INAO)	Echelle 1/25000	
Etudes, ouvrages	*Auteurs*	
Porter à Connaissance (PAC) et ses annexes	Préfecture de la Gironde	2009
Charte de développement du Médoc	Syndicat Mixte du pays Médoc	2003
Données communales	Mairie	2010

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.3 PRESENTATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

0.3



La commune de Le Pian-Médoc se situe à dix neuf kilomètres de Bordeaux, au Nord de l'agglomération bordelaise, dans le Médoc. Le territoire communal est bordé :

- Au Nord, par les communes de Arsac et Macau
- Au Nord-est, par la commune de Ludon-Médoc
- Au Sud-Est, par la commune de Parempuyre
- Au sud, par les communes de Blanquefort et Le Taillan-Médoc
- A l'Ouest par la commune de Saint-Aubin de Médoc

Les communications avec Bordeaux se font par les départementales 1 et 2.
La commune s'étire d'Est en Ouest, sur une superficie de 3012 hectares.

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

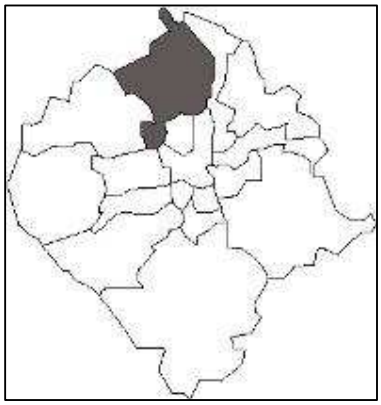
0.4 PRESENTATION ADMINISTRATIVE DE LA COMMUNE

0.4

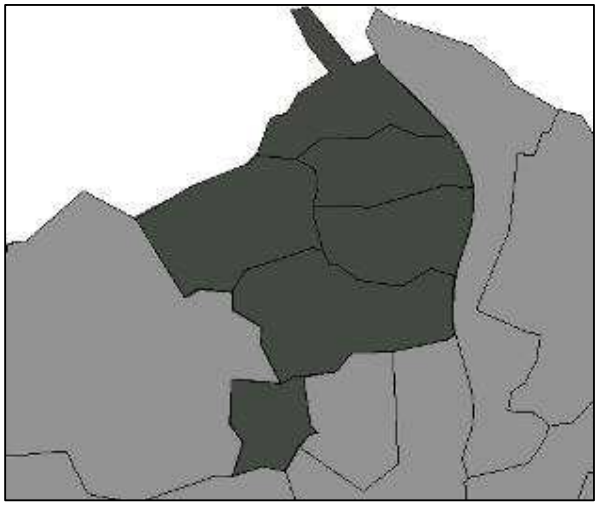
La commune de Le Pian-Médoc appartient à l'arrondissement de Bordeaux et au canton de Blanquefort.
Elle fait partie du pays Médoc (charte de Pays).

La commune est membre de plusieurs groupements :

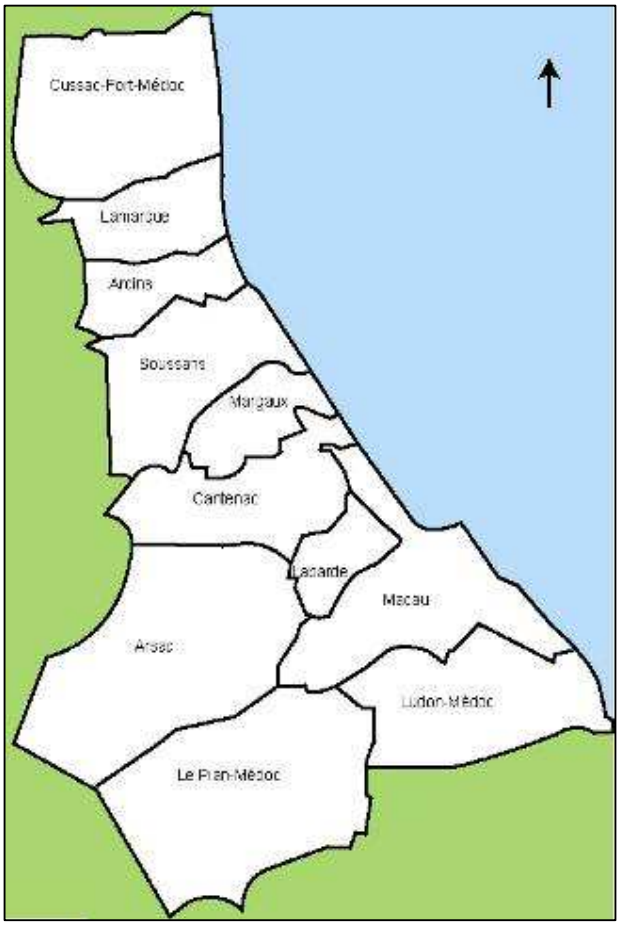
- la Communauté de Communes du Médoc Estuaire (11 communes) depuis sa création le 11 décembre 2002
- le syndicat mixte Pays Médoc (au travers de la Communauté de Communes)
- le syndicat intercommunal d'électrification du Médoc
- le syndicat intercommunal pour la gestion d'une Aire d'Accueil des Gens du Voyage (au travers de la Communauté de Communes)
- le Syndicat des Bassins versants de l'Artigue et de la Maqueline à travers la CdC
- le Syndicat Intercommunal de l'IME et du CAT du Médoc
- le SIVOM du Haut-Médoc
- le Syndicat Mixte Gironde Numérique (au travers de la Communauté de Communes).
- \+ SYSDAU
- SICOCEM



Arrondissement de Bordeaux



Canton de Blanquefort



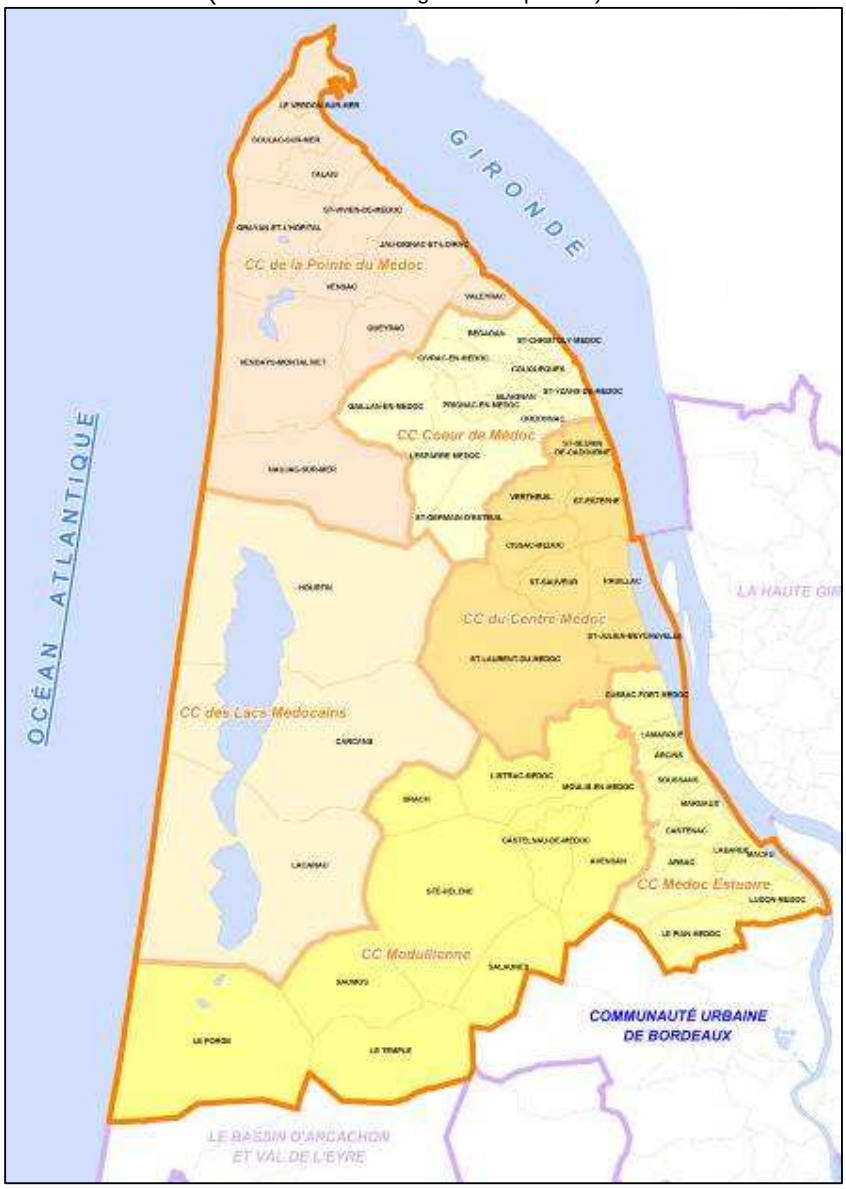
CC Médoc Estuaire

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.5 PAYS MEDOC

0.5

PAYS MEDOC (Source : Conseil Régional d'Aquitaine)



La commune de Le Pian-Médoc appartient **au Syndicat Mixte du Pays Medoc,** dont le siège est situé à Saint-Laurent-du-Médoc, qui regroupe toutes les communes du Médoc jusqu'à la pointe des Graves, situées entre l'Atlantique et l'estuaire de la Gironde (soit 6 communautés de communes, 57 communes et 93 000 habitants au total).

Les travaux du syndicat mixte ont conduit à l'élaboration d'un projet de territoire, **la charte de Pays** approuvée fin 2002-début 2003, qui a servi de base à la signature avec l'Etat du **Contrat de Pays** en décembre 2004.

La charte de Pays définit quatre axes majeurs :

1. Renforcer l'identité Médocaine
2. Développer l'attractivité du Médoc
3. Rechercher un équilibre territorial
4. Intégrer les problématiques environnementales dans le processus de développement

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.6 LE SYSDAU

0.6

Le SYSDAU, créé le 10 février 1996, se compose de 93 communes de l'aire métropolitaine bordelaise. Il intervient sur les dossiers d'urbanisme et d'aménagement du territoire et a pour vocation de réaliser et de suivre la mise en oeuvre du **Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)**.

Le SYSDAU réunit des collectivités de nature différente : **une Communauté Urbaine, un Département, 8 Communautés de Communes et 2 communes isolées**.

Son rôle est d'assurer le suivi de la mise en œuvre des grandes orientations retenues dans le SCOT, dont les grandes orientations sont les suivantes *(source : site internet du Sysdau)* :

- Renforcer le cœur urbain de l'agglomération et maintenir le développement multipolaire existant sur l'ensemble de l'aire métropolitaine,

- Gérer de façon économe et diversifiée l'espace pour permettre la valorisation de la qualité urbaine et la protection des zones viticoles et des espaces naturels requalifiés,

- Maitriser les déplacements avec l'équilibrage et le développement des différents modes de transports : tramway et plan de déplacements urbains, transports collectifs péri-urbains, projets de nouveaux franchissements du fleuve dans la ville centre comme pour les liaisons nord-sud routières et ferroviaires, développement du port et de l'aéroport,

- Prévenir les risques naturels, en particulier inondations, et industriels,

- Développer économiquement et durablement l'aire métropolitaine par l'excellence des secteurs d'enseignement, de recherche et d'innovation et la volonté de réduire les disparités sociales et territoriales, en associant tous les acteurs.

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.7 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ESTUAIRE

0.7

Compétences de la Communauté de Communes Médoc Estuaire *(source : Site internet de la communauté de communes Médoc Estuaire)***.**

Au titre des compétences obligatoires :

1. Aménagement de l'espace communautaire

a) Elaboration d'un schéma de cohérence territoriale et d'un schéma de secteur

b) Aménagement rural

Etude et réalisation d'un programme d'aménagement rural

c) Aménagement de la façade estuarienne et particulièrement :

Ports de LAMARQUE, MACAU, ISSAN à Cantenac, et les marais d'ARCINS, LABARDE et SOUSSANS, à l'exclusion des digues.
En outre, la Communauté de Communes est compétente pour l'entretien et la gestion de tout équipement structurant nouveau sur ces sites qu'il soit à vocation économique ou touristique.

d) Gestion des bassins versants

Représentation-substitution des communes membres au sein des syndicats de bassins versants, SIBV Jalle de Castelnau, le SIBV de l'Artigue et Maqueline, le SIBV du Gargouilh et du Grand Crastiou, pour la gestion des réseaux hydrauliques.

e) Les zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire

Seront d'intérêt communautaire les ZAC à créer qui présentent un intérêt stratégique en terme d'aménagement pour l'ensemble du territoire communautaire.

2. Développement économique

La communauté de communes est compétente pour :

a) L'aménagement, l'entretien, et la gestion des zones d'activité industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'intérêt communautaire

a.1. Zones existantes

La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les zones d'activité industrielle et artisanale existantes et en particulier les zones suivantes :

- la zone d'activité de " Cagnac" située à Arcins
- la zone d'activité de "Chagneau" située à Arsac
- la zone d'activité de "Riou" située à Cussac Fort Médoc
- **la zone d'activité du "Luget" située au Pian-Médoc**
- la zone d'activité de "Lafont" située à Ludon-Médoc
- les zones d'activité de "Cantemerle" et de "Lombardon" situées à Macau
- la zone d'activité de "Mathauza Sud" située à Soussans
- la zone d'activités de l'Aygue Nègre

a.2. Zones nouvelles

La création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, artisanale ou commerciale nouvelles sans exclusive.

b) Les actions de développement économique d'intérêt communautaire :

La communauté de communes est compétente en matière d'action de développement économique d'intérêt communautaire et à ce titre elle assure :

- toutes les études et analyses qui concourent à la définition et à la mise en oeuvre de la politique de développement économique de la communauté;
- la mise en œuvre de toutes les actions de promotion et de valorisation du territoire communautaire ;
- les actions de recherche et d'implantation d'entreprises sur la communauté pour faciliter leur développement ;
- l'organisation des moyens et des services proposés aux entreprises ;
- les relations avec les organismes socio-professionnels ;
- la participation à la CDEC et à la mise en œuvre de toutes les actions d'urbanisme commercial.

Au titre des compétences optionnelles et facultatives :

3. Politique du logement

La communauté de communes exerce la compétence en matière de "Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées et toutes autres actions en faveur du cadre de vie".
Elle est compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre du **Programme Local de l'Habitat (P.L.H.)**, au travers des outils dont elle se dotera en partenariat avec les Communes.
A ce titre, elle développe la Politique du logement social d'intérêt communautaire et des actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
L'intérêt communautaire se définit comme s'appliquant aux opérations donnant lieu à la création ou réhabilitation de plus de 5 logements.
Les communes restent compétentes pour la réhabilitation de bâtiments, donnant lieu à la création de 5 logements maximum.
Chaque Commune reste engagée par ses obligations légales.

4. Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

La voirie d'intérêt communautaire est constituée par :

- la voirie revêtue reliant les communes de la communauté entre elles,

- la voirie revêtue d'accès aux équipements communautaires.

Elle s'entend comme étant l'assiette de la route stricto sensu, à savoir la chaussée, les accotements et éventuellement le terre-plein central.

La voirie d'intérêt communautaire existante à la date de la création de la communauté est fixée par une cartographie qui est annexée aux statuts de la communauté de communes.

5. Élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés

Dans ce cadre, le diagnostic et la dépollution des sites utilisés pour le stockage des déchets ménagers et assimilés qui existaient antérieurement à la création de la Communauté de Communes et qui font l'objet d'une mise en demeure de diagnostic par l'État, relèvent de cette compétence.

Autres compétences exercées par la Communauté de communes

6. Protection et de mise en valeur de l'environnement.

La communauté de communes est compétente pour **l'acquisition de tout espace foncier bâti ou non bâti présentant un intérêt particulier en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement.**

7. Équipements divers

La communauté de communes sera compétente pour la **construction, l'équipement, l'entretien et le fonctionnement de tout équipement à vocation sportive ou culturelle** réalisé par ses soins ou transféré après le 10 mars 2005 et qui présentera un intérêt pour l'ensemble du territoire communautaire.

8. Petite enfance et jeunesse

La communauté de communes est compétente :

- pour l'aide au développement de la garde à domicile : **création de Relais d'Assistance Maternelle (RAM)**,
- pour les six Centres de Loisirs Sans Hébergement (CLSH), fonctionnant durant les petites et grandes vacances et les mercredis, situés à ARSAC, CUSSAC, LUDON, MACAU, LE PIAN MÉDOC, SOUSSANS,
- pour l'élaboration d'un schéma de cohérence sur les modes et structures d'accueil existantes, LE PIAN MÉDOC, Paloumey à LUDON ou nouvelles dont SOUSSANS et sur toutes actions en matière de petite enfance et jeunesse.

9. Politique de sécurité

La communauté de communes participera à la mise en œuvre et à la coordination des moyens d'actions en matière de sécurité :

- police communautaire,
- construction d'une nouvelle **gendarmerie**,
- mise en place de dispositifs de prévention de la délinquance.

10. Participation aux politiques contractuelles

OPERATION, CONTEXTE ET OBJECTIFS

0.7 LA COMMUNAUTE DE COMMUNES MEDOC ESTUAIRE — 0.7

La communauté de communes participe aux politiques contractuelles en matière **d'aménagement, d'information et de signalétique de circuits touristiques, de chemins forestiers, de circuits pédestres, de pistes cyclables et des bords de fleuves**.

11. Accueil des gens du voyage.
La communauté de communes est compétente pour la réalisation et la gestion d'aires d'accueil des **gens du voyage**.

12. Aménagement numérique du Territoire.
La Communauté de communes sera seule compétente pour établir et exploiter sur son territoire des infrastructures et des réseaux de **communications électroniques**, au sens du 3° et du 15° de l'article L 32 du code des postes et communications électroniques, pour acquérir des droits d'usage à cette fin et acheter des infrastructures ou réseaux existants.
Ces infrastructures ou réseaux seront mis à disposition d'opérateurs ou d'utilisateurs de réseaux indépendants.

13. Développement touristique du territoire
La Communauté de Communes assure pour l'ensemble du territoire les missions suivantes :

- Accueil et information des touristes
- Promotion touristique du territoire
- Coordination des interventions des partenaires du tourisme local
- Elaboration et mise en œuvre de la politique touristique communautaire
- Commercialisation de produits touristiques »

PARTIE 1 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A – Caractéristiques géomorphologiques du territoire
B – Les entités paysagères
C – Les traits dominants de l'occupation des sols
D – Aménagement de l'espace

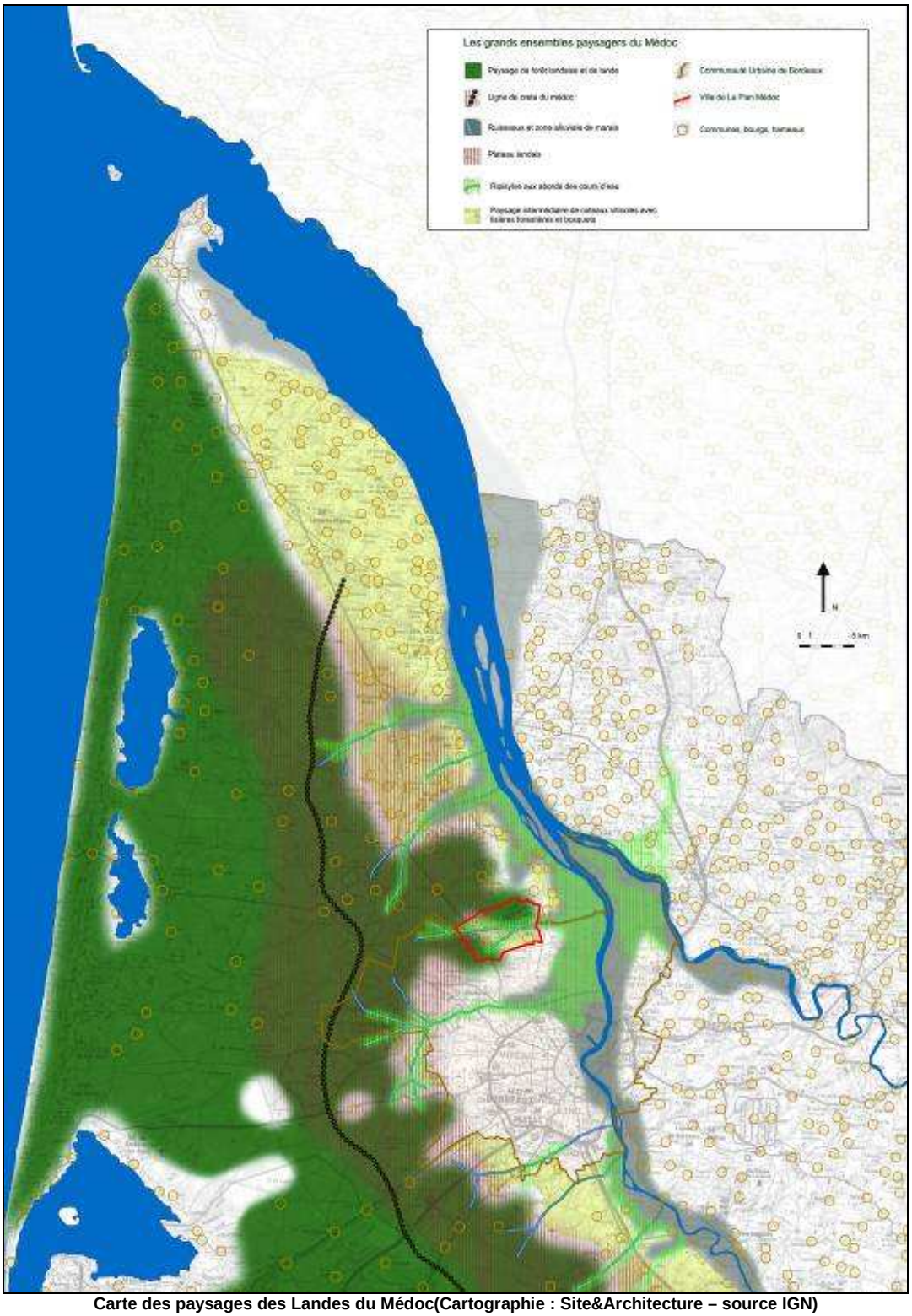
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

1. TOPOGRAPHIE - RELIEF

A.1

1.1 Le paysage du Médoc



Carte des paysages des Landes du Médoc(Cartographie : Site&Architecture – source IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

1. TOPOGRAPHIE - RELIEF

A.1

En resituant la commune dans un contexte paysager plus vaste, les unités de paysage semblent émerger plus simplement : d'est en ouest, selon les influences océaniques ou estuariennes et selon la nature du sol, s'est développé un paysage bien particulier :

- A l'est, le cordon dunaire littoral atlantique,
- Juste derrière, les lacs enfermés entre l'émergence des dunes et la baisse du niveau des eaux continentales, fixant les petites communes littorales
- Au centre sur la crête, le plateau ensemencé par le pin (enrésinement dû à la loi de 1857 sous le 2nd Empire)
- Une lisière de foret feuillue et mixte de Pins et de Chênes servant d'écrin végétal aux communes
- Un vallonnement généralisé qui ouvre les clairières viticoles à l'ouest et un sol de grave dessinant les coteaux viticoles du Médoc
- Une vaste zone marais le long de la Gironde et de la Garonne

La commune du Pian-Médoc est à cheval sur ce système de clairières viticoles et de villages confinés dans un contexte boisé de forêt des landes girondines.

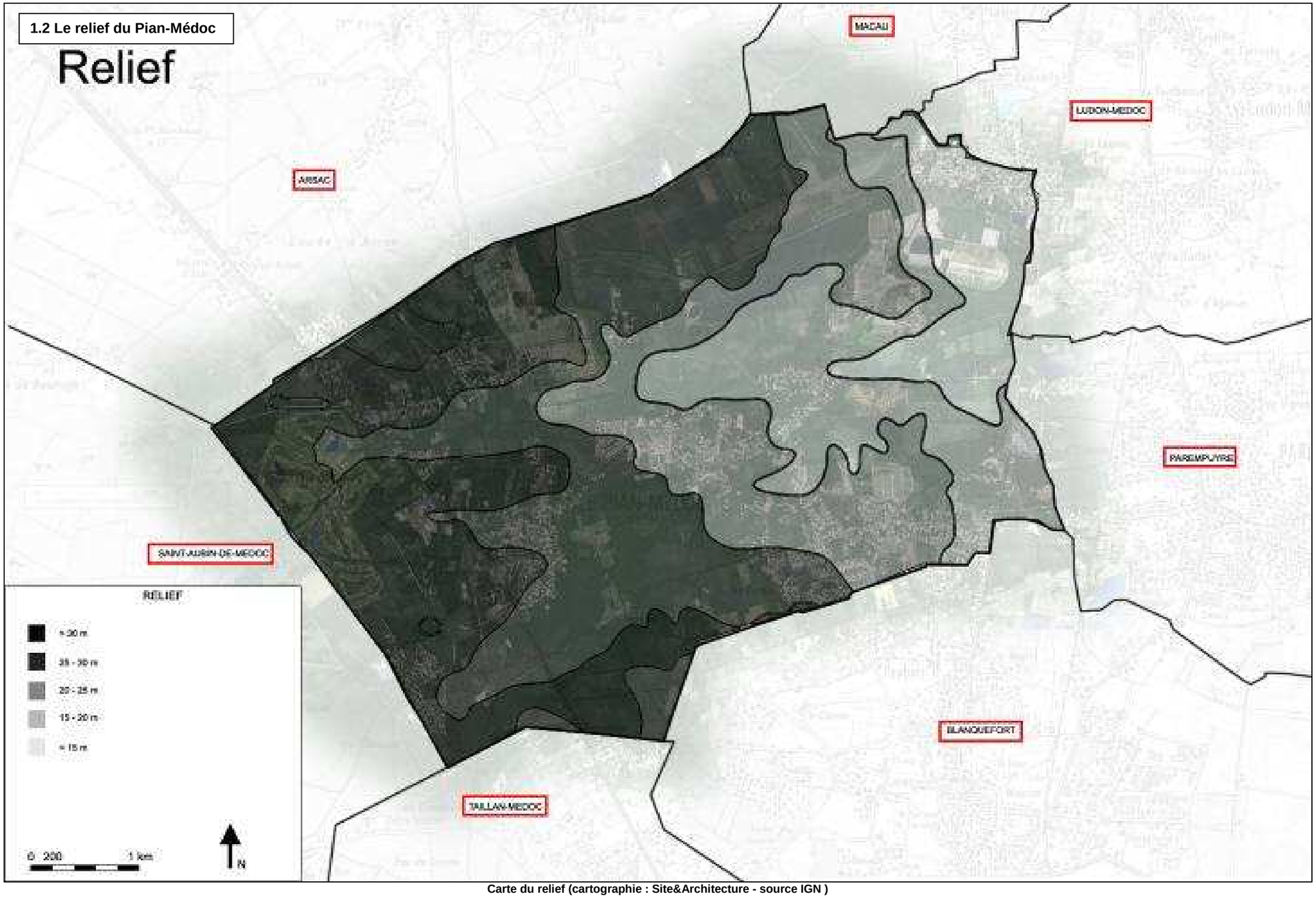
Seuls axes transversaux forts : les ripisylves qui soulignent les cours d'eau des abords des esteys de la lande et de la pinède aux boisements riverains des chenaux du marais.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

1. TOPOGRAPHIE RELIEF

A.1



Carte du relief (cartographie : Site&Architecture - source IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

1. TOPOGRAPHIE RELIEF

A.1

Le relief très plat présente une faible déclivité vers l'est, en léger surplomb au dessus de la zone de marais estuarien de la Gironde.

L'amplitude altimétrique est très faible variant de 37m aux environs du Bois de Luget, à 13 mètres au niveau du Hameau de Feydieu à l'ouest.

Cette planéité généralisée – qui doit son qualificatif de *pian* au toponyme de la commune – a de nombreuses conséquences sur l'espace :

- Des cours d'eau très sinueux et minces, présentant un faible débit d'eau circulante, érodant peu les sols.

- Un recours systématique et ancestral à la création de fossés de drainage (Landes de Mirepied, Domaine de Geneste), drainant bois et cultures mais aussi la vigne.

- Une urbanisation assez étalée, dispersée autour d'anciens petits noyaux des hameaux d'origine.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

2. DESCRIPTION GEOLOGIQUE

A.2

Plusieurs formations de sol sont présentes sur la commune :

- Les alios : « Grès imperméable rougeâtre ou noirâtre, constitué sous la couverture sableuse par des grains de sables agglutinés » (source Larousse). Cette formation donne sa couleur particulière d'eau ferrugineuse au lit des ruisseaux. Elle relève plus de la pédologie (sol de surface) que du sous-sol.



Apparition de l'alios en fond de lit de ruisseaux

- A l'ouest on trouve un sous-sol constitué de sables, graviers et galets (Sénéjac, Beaulieu, Louens)

- Les replats à l'est sont composés d'un faciès appelé argiles de Bruges (Bertranot, lande de Mirepied, Feydieu, Poujeau)

- La partie aval de Jalle de Ludon est associée à un ensemble d'alluvions argiles limoneuses grisâtres (gley)

- Les colluvions sableux-argileux à gravier recouvrent l'ensemble du sous-sol restant entre le lit des ruisseaux et les ensembles précédents

- Très sporadique, de petits faciès de calcaires à astéries sont relevés au sud de Sénéjac et au nord de Geneste

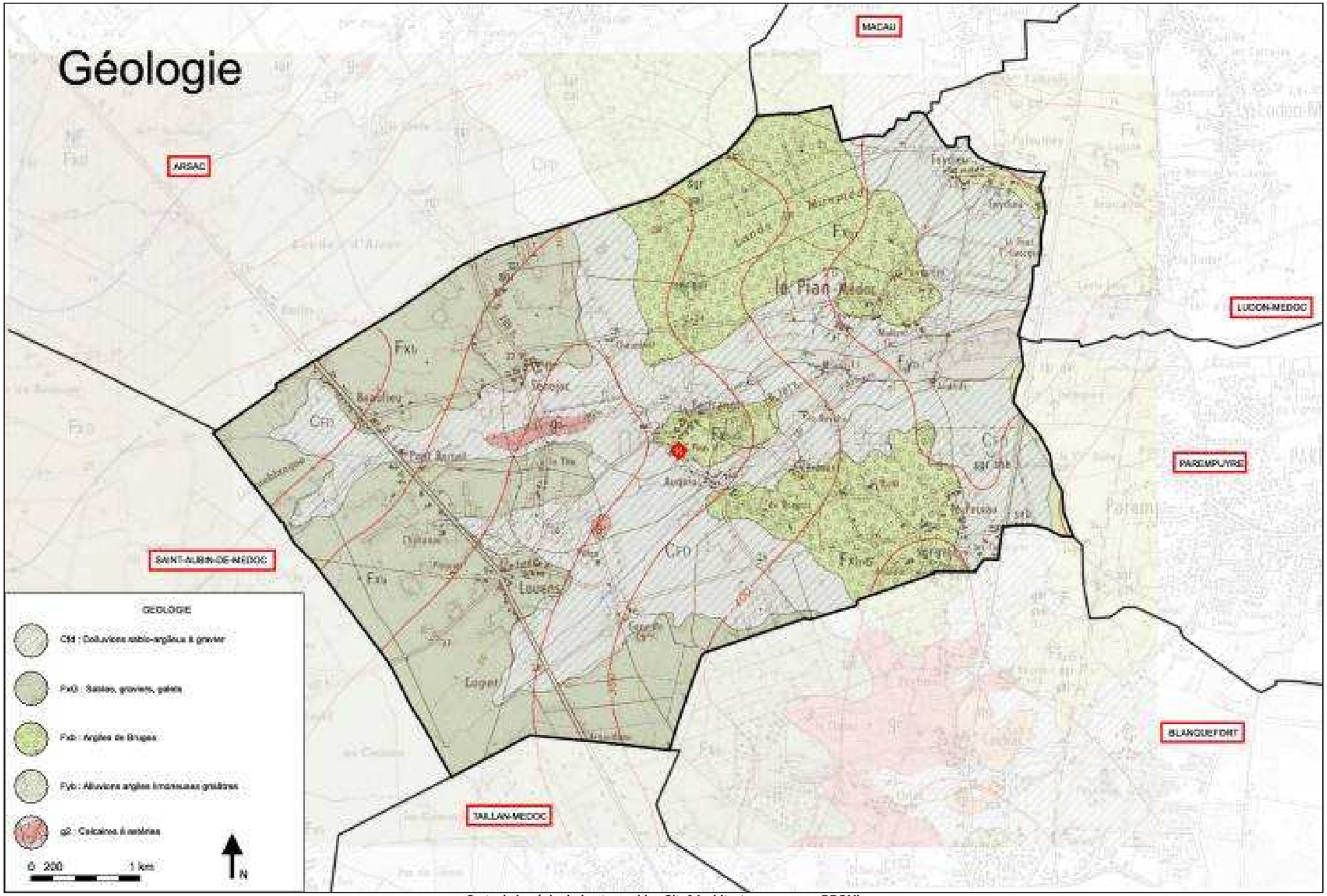
Cette nature de sous-sol a un impact sur l'aléa de retrait-gonflement des argiles (imperméabilisation) et sur le risque de ruissellement des <u>eaux pluviales</u> et de <u>remontée de la nappe phréatique</u>.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

2. DESCRIPTION GEOLOGIQUE

A.2



Carte de la géologie (cartographie : Site&Architecture - source : BRGM)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3. LES RISQUES

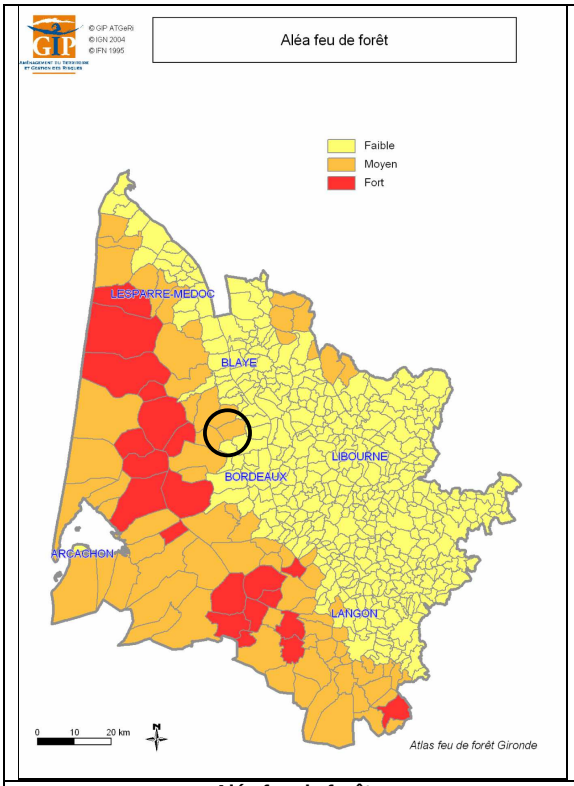
A.3

3.1 LE RISQUE « FEU DE FORET »

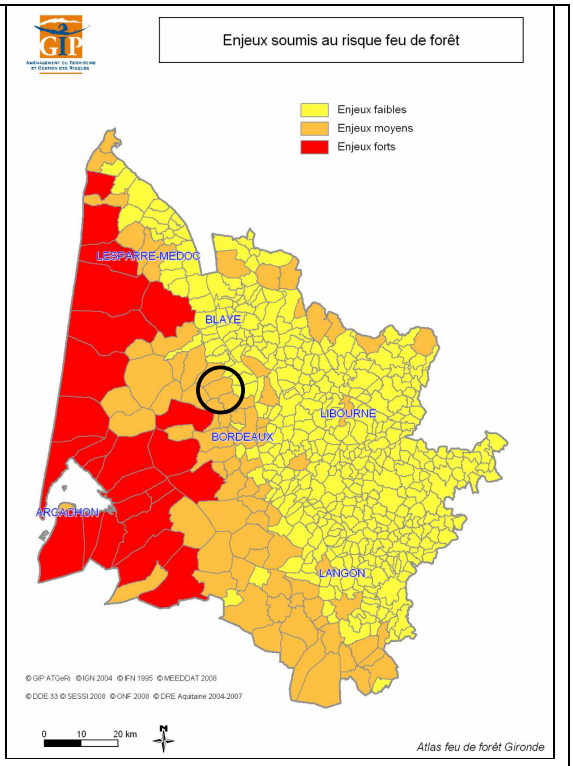
L'atlas feu de forêt de Gironde s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan régional de Protection des Forêts Contre l'Incendie d'Aquitaine (PPFCI) approuvé par arrêté préfectoral du 11 décembre 2008.
Ce document a pour objectif d'être un outil de **porter à connaissance** et **d'aide à la décision** à destination des services de l'Etat, des collectivités territoriales et du grand public. Il propose une vision synthétique de la **situation de chaque commune de Gironde au regard du risque feu de forêt** en réalisant un inventaire aussi précis que possible et en l'état actuel des connaissances des données en lien avec le feu de forêt.

En s'attachant à l'étude de l'aléa et des enjeux humains, économiques ou environnementaux sensibles au feu de forêt, ce document a pour objectif de fournir un outil permettant :
- d'identifier les points faibles et les marges de progrès de chaque commune en fonction de ses spécificités et,
- de hiérarchiser les communes au regard du risque feu de forêt.

En l'absence des conclusions du rapport du PPRIF en cours d'élaboration, la commune est soumise à **l'atlas départemental du risque incendie de forêt de Gironde** réalisé par le GIP en collaboration avec le Ministère de l'agriculture et de la forêt en 2009.



Aléa feu de forêt



Enjeux soumis au risque feu de forêt

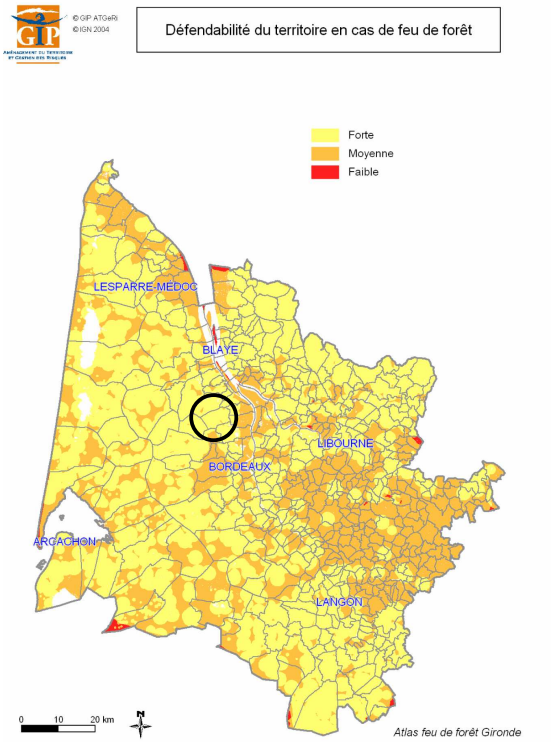
◯ Localisation du Pian-Médoc

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

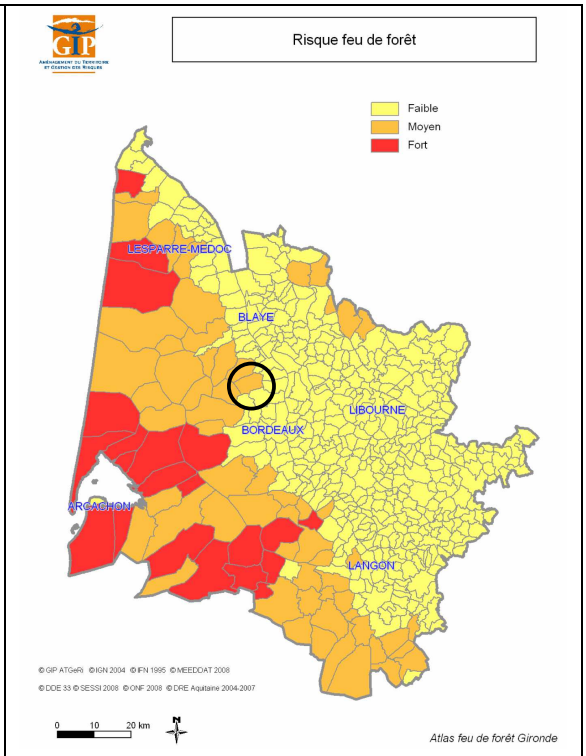
A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3. LES RISQUES

A.3



Défendabilité du territoire en cas de feu de forêt



Risque de feu de forêt

◯ Localisation du Pian-Médoc

Le risque de feu de forêt est un croisement de 3 grands critères :

- **L'aléa feu de forêt**
- **Les enjeux soumis au risque feu de forêt**
- **La défendabilité du territoire en cas de feu de forêt**

L'**aléa** se définit par rapport à deux critères qui sont **l'éclosion (inflammabilité et aléa induit)** et la **propagation (combustibilité et facteurs aggravants)**.

Les enjeux traduisent l'analyse des **enjeux de personnes, des biens et d'activités et des enjeux environnementaux**.

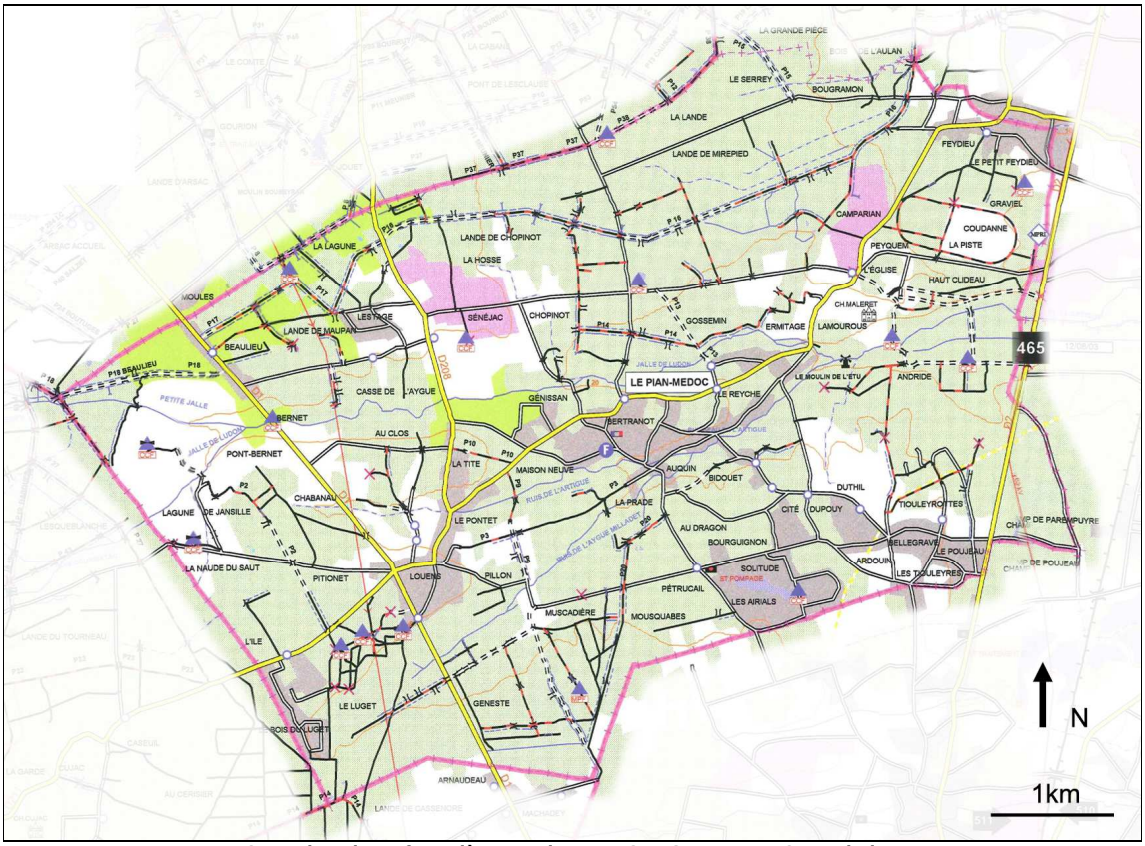
La défendabilité dépend des facteurs **d'accessibilité et d'alimentation en eau**.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3. LES RISQUES

A.3



Carte des pistes forestières et pistes DFCI - Source : DFCI Aquitaine

La qualité des boisements (qualité et diversité des essences, qualité du milieu) nécessitera par un classement de protection de l'espace boisé. Cela n'impacte pas son fonctionnement, son renouvellement, sa diversité ou son usage.

Ces massifs boisés sont traversés par un certain nombre de voies participant à la défense incendie en cas de feux de forêts (pistes DFCI, pistes forestières, voies communales et chemins ruraux).

La carte des pistes forestières, disponible auprès de la DFCI Aquitaine, indique les cheminements possibles à travers le massif boisé.

La DFCI recommande une largeur nécessaire d'au minimum 12 m pour les pare feux pour limiter la propagation du feu (projection de braises, escarbilles…) vers un massif forestier voisin, une bande de recul aux abords de toutes ces pistes sera prévue, et dépourvue d'une protection qui empêcherait l'accessibilité aux parcelles (limitation des EBC), qui n'en permettrait pas l'entretien (débroussaillage), ou qui n'autoriserait pas un futur emplacement réservé pour un aménagement de voie douce ou passage de réseaux.

L'ensemble des boisements et les circulations les traversant seront par contre inclus dans un zonage de zone naturelle.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

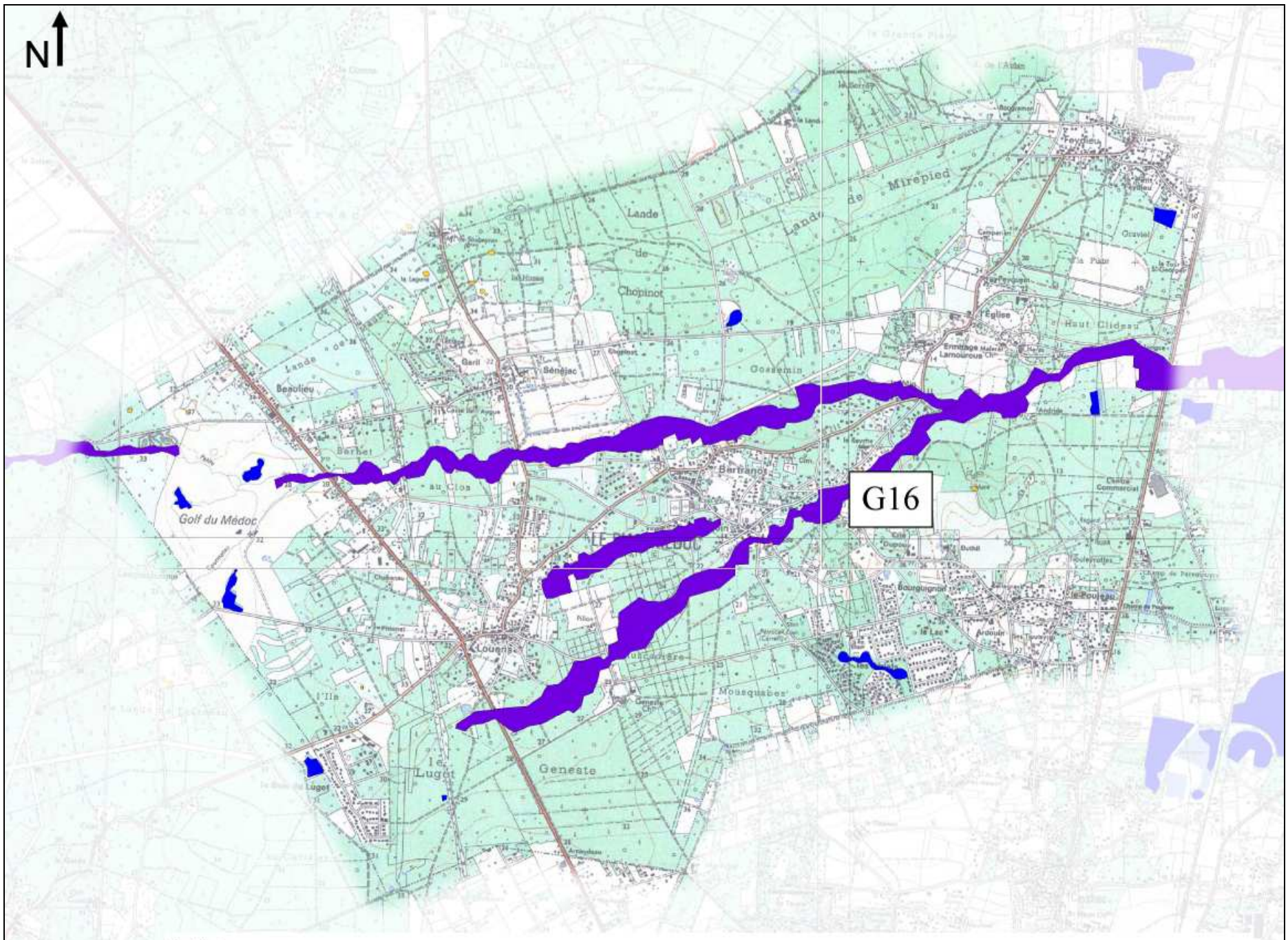
A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3. LES RISQUES

A.3

3.2 LE RISQUE REMONTEE DE NAPPE PHREATIQUE

Ce risque est du aux problèmes de ruissellement des eaux pluviales ou à la remontée des nappes phréatiques et ce phénomène peut avoir des conséquences lors d'épisodes pluviaux étendus ou ponctuels mais forts, où l'eau de pluie stagne en surface et s'évacue lentement.



Pages 76-77-93-94 correspondant aux planches F16-F17-G16 et G17
Enveloppe territoriale des principales Zones Humides
Atlas des zones vertes (SAGE Estuaire Gironde - SMIDDEST 2008/2010)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3. LES RISQUES

A.3

En temps normal, les eaux de ruissellement sont pour partie drainées dans le sol ou naturellement acheminées par gravité vers les points les plus bas en empruntant les fossés, les noues… qui drainent l'eau pluviale vers des exutoires naturels pérennes comme les rivières ou jalles, et ruisseaux présents au Pian Médoc.
Lors d'épisodes pluvieux plus conséquents que la normale, des excavations légères constituées naturellement servent de réceptacle à ce surplus d'eau en attendant leur infiltration naturelle dans le sol. Ces légères dépressions naturelles sont communément nommées lagunes. On recense ce type de relief et de milieux dans les zones peu pentues ou aux abords des ruisseaux.

Ces milieux humides ont un rôle majeur dans la régulation de la dynamique hydrologique locale (vase d'expansion des crues). Ils absorbent l'excès d'eau des périodes humides et le restituent lors des périodes de sécheresse.
Ils participent également à l'alimentation en eau des nappes phréatiques superficielles et profondes et agissent parallèlement comme un philtre épurateur, contribuant ainsi au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau.

Une étude de « *Projet de délimitation des grands secteurs de zones humides* » effectuée par le SMIDDEST dans son Atlas des zones vertes de mars 2008, pour le compte du SDAGE Adour-Garonne et SAGE Estuaire Gironde recense une zone humide constituée de ripisylve sur la commune du Pian-Médoc et présentée sur un fond IGN localisant la zone humide aux abords des principaux ruisseaux et jalles sur une largeur très variable :

- l'Artigue
- l'Aygue-milliade
- la Jalle de Ludon

Ce périmètre ainsi défini par ces zones humides sera pris en compte dans le futur plan de zonage par la mise en place d'un zonage spécifique :

- pour les <u>zones déjà construites</u> en zone de ruissellement et/ou de remontée de nappe, contiguës à des zones bâties plus denses, et non enclavées, avec des prescriptions particulières qui seront mentionnées à l'article 3 du règlement (seuil des constructions)
- pour les <u>zones naturelles dépourvues de constructions</u> et éloignées des zones bâties plus denses avec des restrictions quant aux constructions.

Pour garantir et optimiser cette réception probable d'eaux de ruissellement en surplus, la commune veillera à se doter dans son document d'urbanisme des dispositifs à prendre en compte pour des ouvrages supplémentaires à prévoir par le biais d'emplacements réservés, notamment des bassins de rétention des eaux pluviales répartis sur la commune.

A noter qu'une Etude Eaux pluviales est en cours sur la Communauté de communes Médoc-Estuaire. Cette étude permettra de détailler et calibrer les ouvrages de conduite et de réception des eaux pluviales.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE
3. LES RISQUES

A.3

3.3 LE RISQUE « RETRAIT GONFLEMENT ARGILES »

Les mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation désignés sous le vocable *retrait – gonflements des sols* est lié à la propriété qu'ont certains argiles de changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption.
Ce *retrait - gonflement* successif des terrains argileux peut être accentué par la présence d'arbres à proximité, engendre des dommages importants sur les constructions :

- fissures des murs et cloisons,
- affaissement de dallages,
- rupture de canalisations enterrées.

La commune du Pian-Médoc est classée comme étant exposée à un risque naturel majeur *retrait – gonflement des argiles* (source Dossier Départemental des Risques Majeurs).
La présence ponctuelle de sous-sol argileux peut potentiellement représenter un risque localisé.

En 2005, une étude d'aléas (retrait-gonflement des argiles) réalisée pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a mis en évidence deux types de sensibilités pour la commune :

- **Moyen : 44.3 %**
- **Faible : 55.7 %**

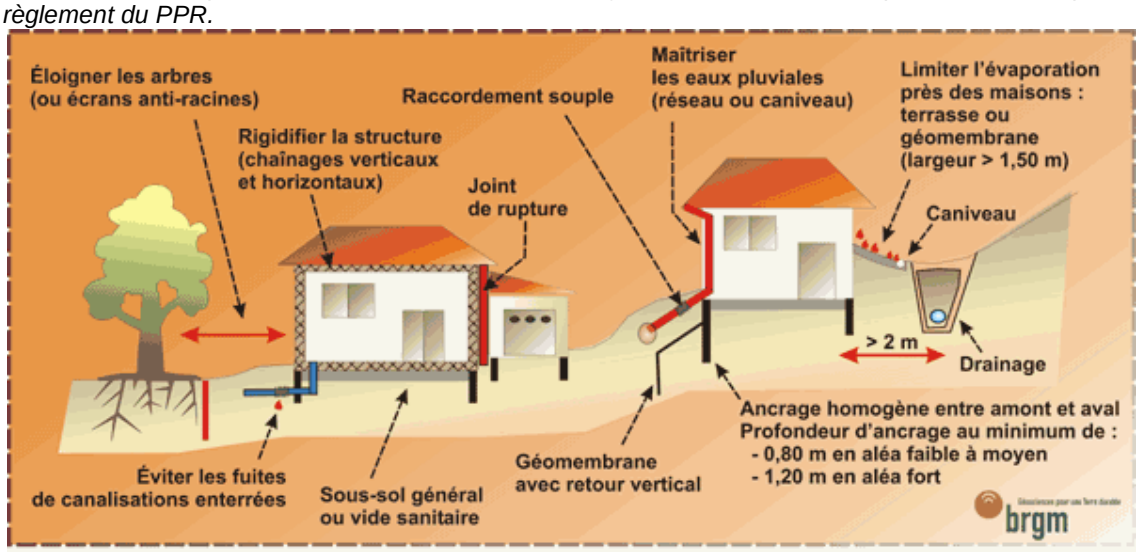
Source : article R 123-11-b du Code de l'Urbanisme

Certaines dispositions constructives (fondations notamment) sont à prendre en compte par les propriétaires et constructeurs. Ces informations sont indiquées par la commune lors de la demande de permis de construire et sont consultables sur le site www.argiles.fr

Voici les prescriptions indiquées sur le site :

o ***Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement***

*Les **dispositions préventives** généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques **principes** suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la **responsabilité du constructeur**. Dans les communes dotées d'un **Plan de Prévention des Risques** naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.*



o *Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.*

o *Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.*

o *La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages horizontaux** (haut et bas) et **verticaux**.*

o *Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.*

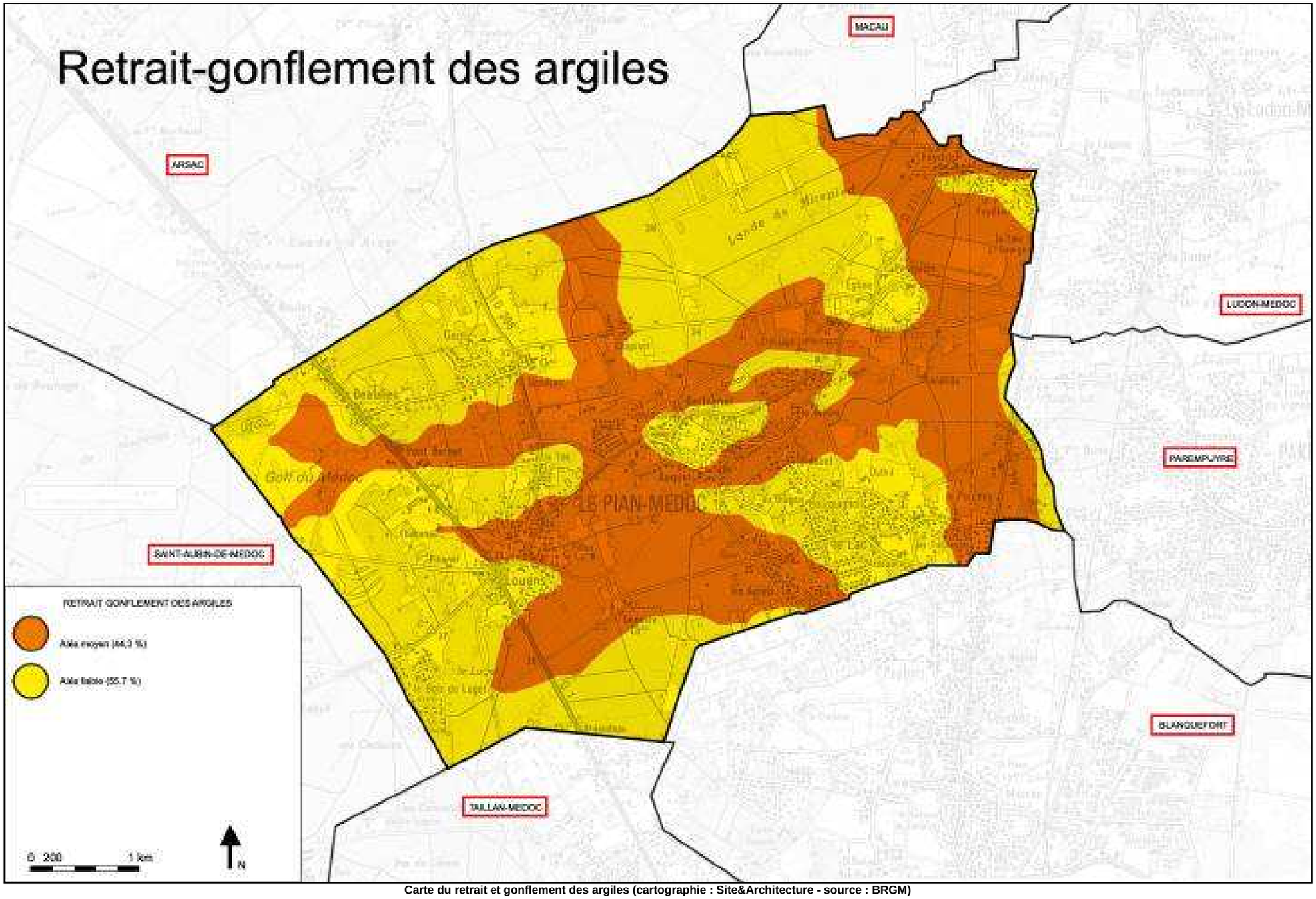
o *Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.*

o *Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.*

o *En cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.*

o *Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.*

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE 3 LES RISQUES	**A.3**



Carte du retrait et gonflement des argiles (cartographie : Site&Architecture - source : BRGM)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. CARACTERISTIQUES GEOMORPHOLOGIQUES DU TERRITOIRE
3 LES RISQUES

A.3

3.4 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Le risque industriel majeur est un évènement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une règlementation stricte et à des contrôles réguliers.

Les principales manifestations du risque industriel sont :

- **L'incendie** par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud avec risque de brûlure et d'asphyxie.
- **L'explosion** par mélange de certains produits, libération brutale de gaz avec risques de traumatismes directs ou par onde de choc.
- **La dispersion** dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Sur le territoire de la commune du Pian-Médoc, les services de la DRIRE mentionnent l'implantation de deux établissements visés par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation.

Ces établissements sont les suivants :

- **Martin Bois SARL :**
  1445 allée Sénéjac – 33290 LE PIAN MEDOC
  Atelier de travail du bois
  Autorisé par arrêté préfectoral du 27-11-1980

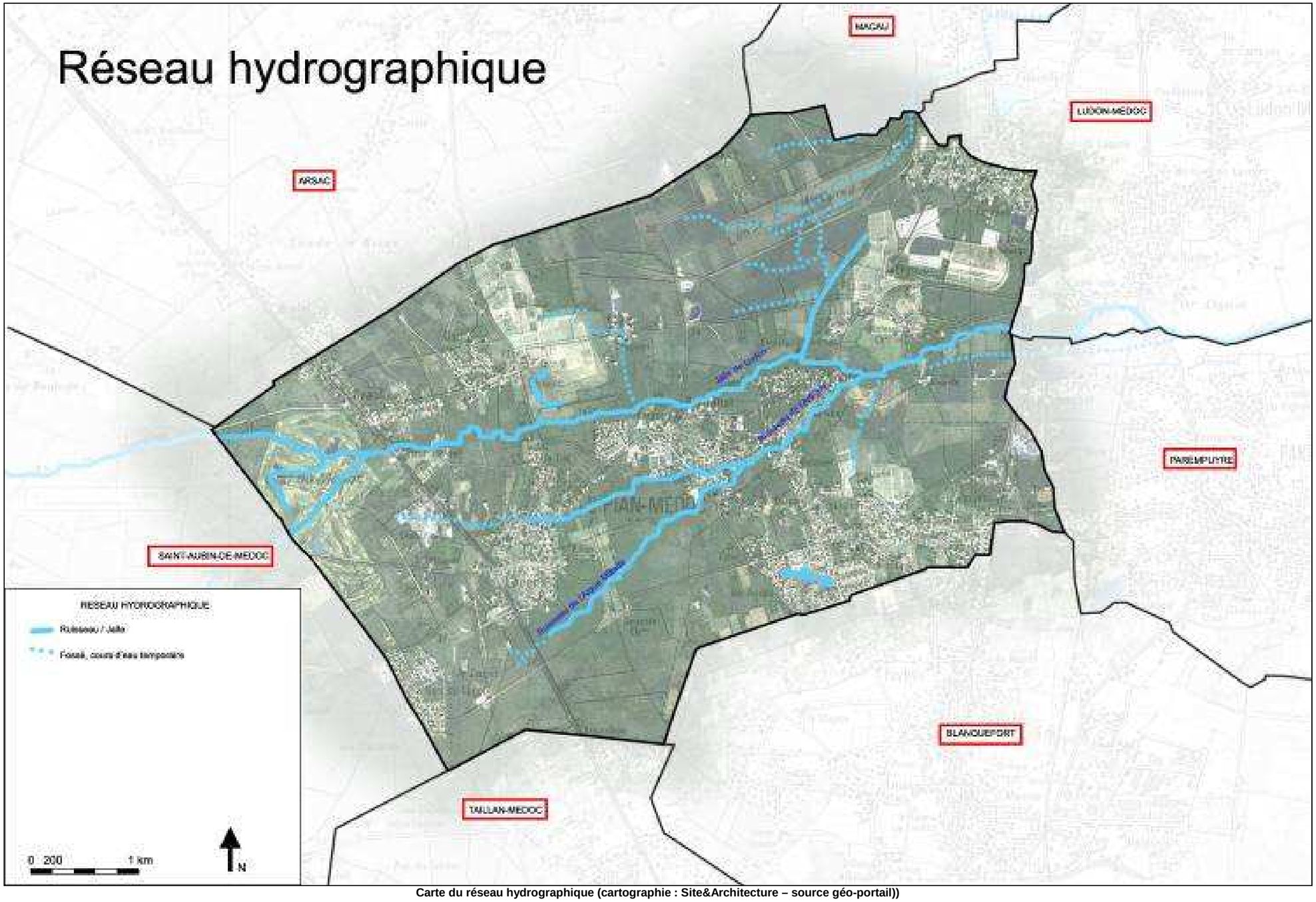
- **Decons SA**
  1701, route de Soulac – 33290 LE PIAN MEDOC
  Récupération et broyage de déchets et éléments métalliques – Dépôt de ferraille
  Autorisé par arrêté préfectoral n° 11129 du 05-11-1 976 (Récépissé initial de déclaration du 06-12-1972) – APC du 31-03-1981 & 19-02-1985 et APC n° PR3300006B du 12-05-2006 (agrément exploitation véhicules hors d'usage (VHU) six ans)

Deux établissements sont en régularisation pour les établissements suivant :

- **Hadjadj-Levy**
  Poujeau RD 2 - 33290 LE PIAN MEDOC
  Récupération non ferreux

- **SEVDB / ANCOR SARL**
  Le Pont Bernet – 33290 LE PIAN MEDOC
  Dépôt de bois (rubrique de la nomenclature ICPE :1530-2) et Broyage (rubrique de la nomenclature ICPE 2260-2)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE A. DESCRIPTION GEOLOGIQUE 4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE	**A.4**



Carte du réseau hydrographique (cartographie : Site&Architecture – source géo-portail))

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

A. DESCRIPTION GEOLOGIQUE

4. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

A.4

L'eau est un élément récurrent du territoire, au cœur de la commune de part et d'autre des bourgs.

Plusieurs ruisseaux traversent la commune d'Est en Ouest, ils se rejoignent au cœur de la commune :

- Au nord, la grande jalle (ou ruisseau de Maupan) et la petite jalle (ou ruisseau de Courmatau) apparaissent au niveau du Golf à l'ouest et confluent au niveau du lieu-dit Pont Bernet (RD 1) pour former la Jalle de Ludon. La jalle débute dans la forêt de Salaunes et de Saint-Aubin de Médoc.
- Au sud, le ruisseau de l'Artigue qui se jette dans la Jalle au niveau de la Prade de Boucheau qui draine la partie sud de la commune avec son affluent de l'Aygue-Milliade.

La- circulation de l'eau est lente, conséquente au faible dénivelé de la commune.

La jalle se jette dans la Garonne entre Ludon-Médoc et Parempuyre, en traversant le Marais emblématique du Médoc.



Ruisseau de l'Artigue

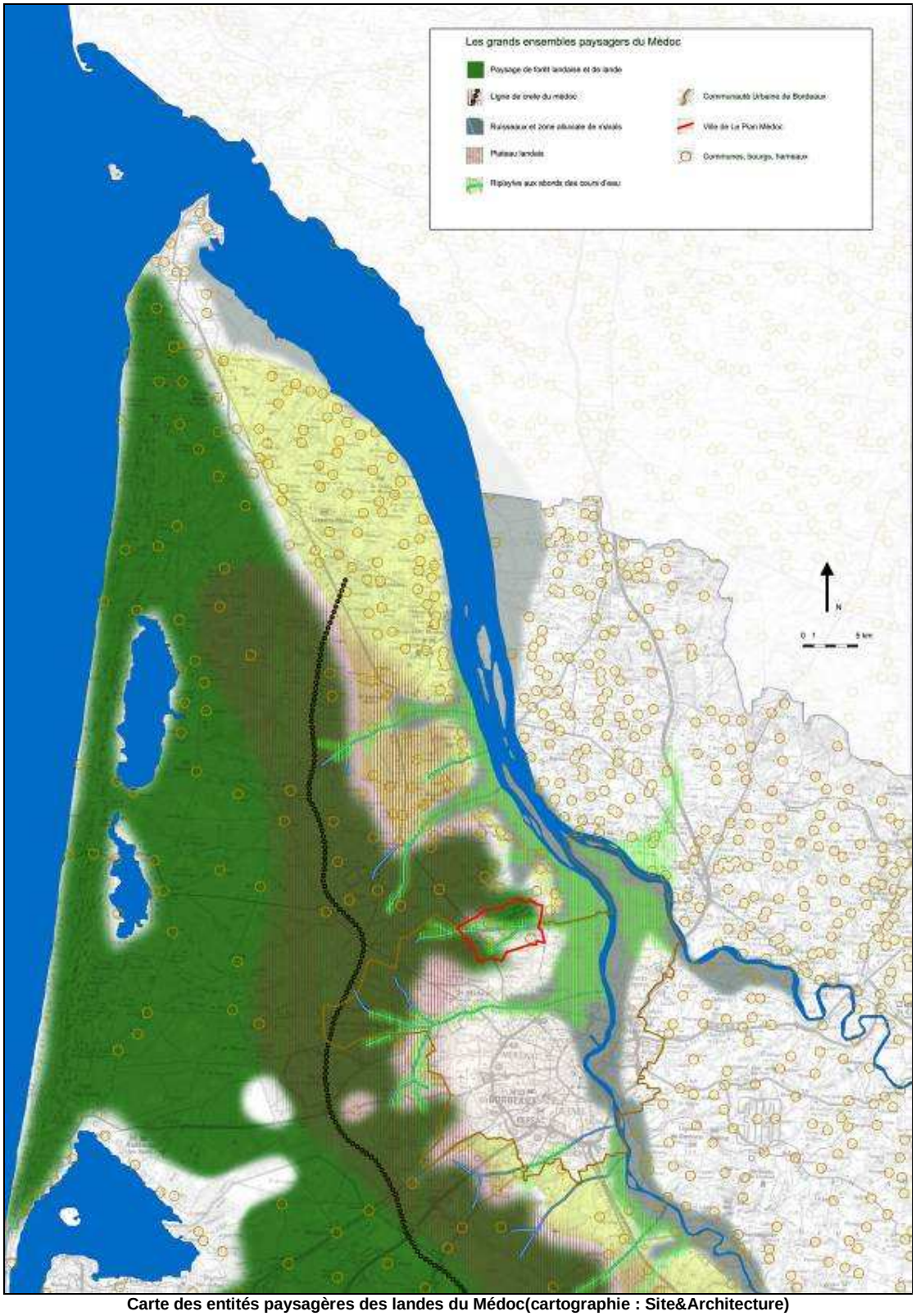


Jalle de Ludon

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

RAPPEL : LES ENTITES PAYSAGERES

B



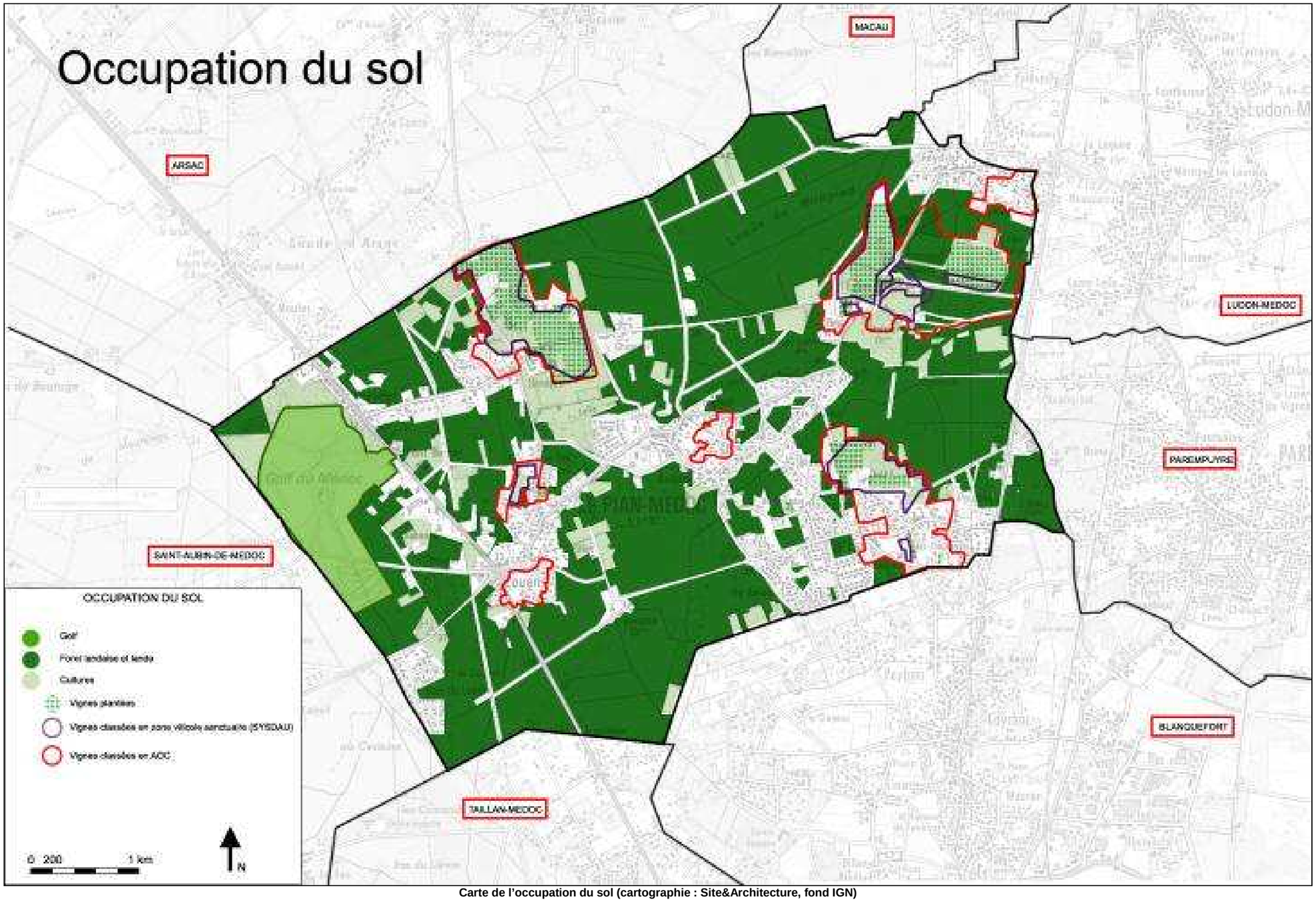
Carte des entités paysagères des landes du Médoc(cartographie : Site&Architecture)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. L'OCCUPATION DU SOL

C.1



Carte de l'occupation du sol (cartographie : Site&Architecture, fond IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS
1. L'OCCUPATION DU SOL

C.1

1.1 : Perception paysagère de l'occupation des sols

Les formations paysagères orientent naturellement vers l'occupation du sol.

1 la lande et la pinède

La **forêt** domine l'ensemble du territoire (65 %) alternant pinède et boisements mixtes (chênes et pins).

Cette unité tend à régresser fortement au profit des extensions urbaines, et cette diminution est plus caractérisée sur la forêt de feuillue.

Seuls lieux de concentration de la végétation de ligneux feuillus, les ripisylves, constituées de chênes, aulnes et saules…
De plus, ces ripisylves jouent un rôle fondamental dans la préservation des berges et l'épuration naturelle des eaux, ainsi que dans l'armature des corridors écologiques (niches, stations, lieux de nidifications…).

Les boisements mixtes (montrant la régression du chêne au profit du pin) montrent leur rareté dans la diversité des boisements et la diminution des lisières naturelles et variées avec la pinède.

2 les clairières viticoles et urbaines

Les bourgs et l'activité viticole mais aussi le Golf, créent des percements singuliers dans cette masse végétale.

Tandis que les **bourgs** sont reliés entre eux par un système de voiries très étendu, les **satellites viticoles** restent isolés.

La ville se développe depuis les **hameaux** originels, denses et continus.

Synthèse

Dans cette dynamique d'urbanisation au fil de l'eau, la consommation d'espace constitue un enjeu primordial dans le respect et la prise en compte de l'environnement.

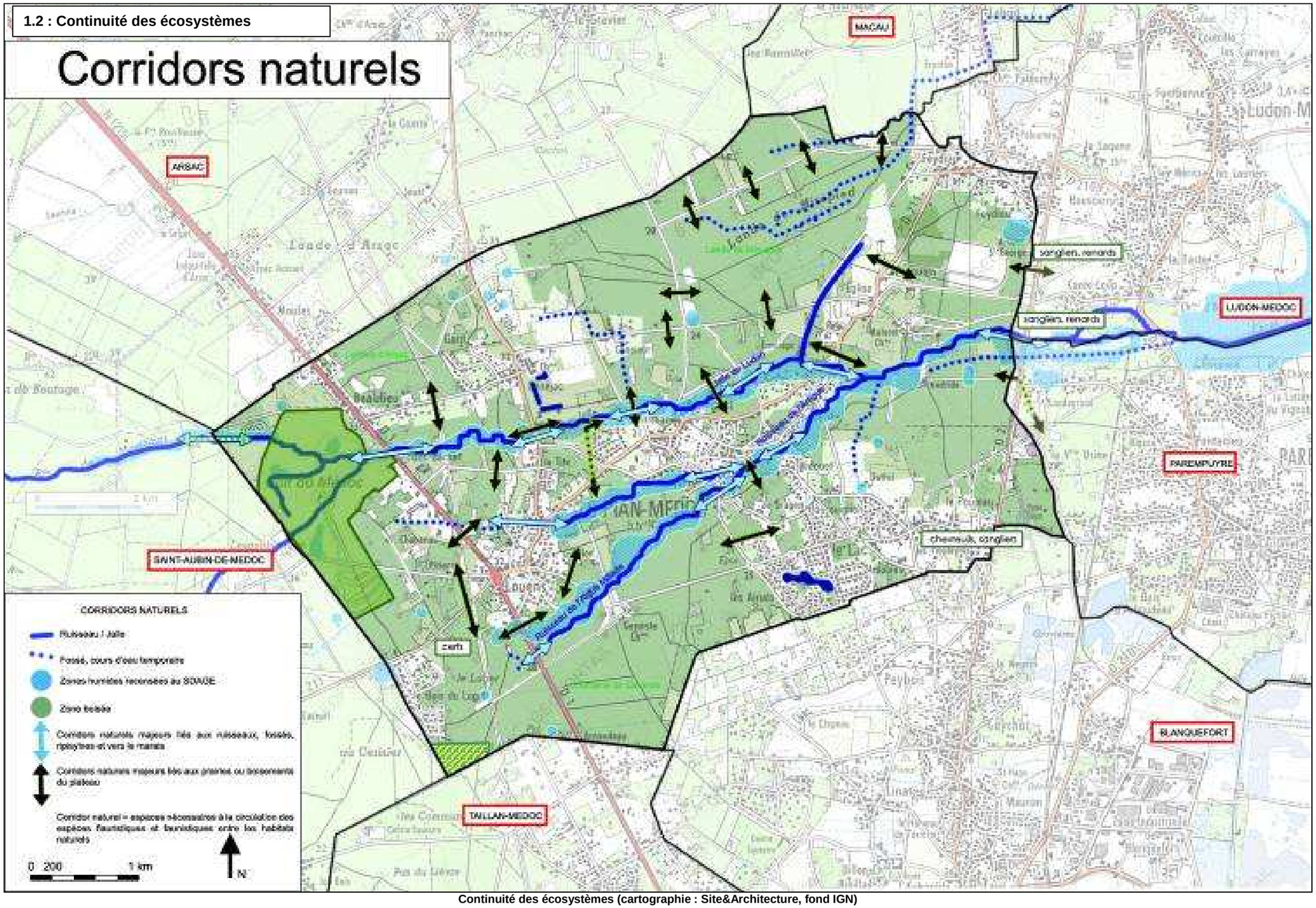
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. L'OCCUPATION DU SOL

C.1

1.2 : Continuité des écosystèmes



Continuité des écosystèmes (cartographie : Site&Architecture, fond IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. L'OCCUPATION DU SOL

C.1

Les continuités écologiques sont prépondérantes dans l'élaboration du projet de territoire dans la future constitution des trames bleues et des trames vertes (Grenelle 1 de l'Environnement). Cette considération pour la biodiversité nécessite également une vision élargie du territoire pour situer les liaisons principales entre les différents milieux et permettant les transits des populations animales et végétales.

Ainsi la récente constitution du Parc des Jalles en bords de Garonne, crée un levier puissant dans la préservation des espaces de marais (vallées maraichères, prairies humides, gravières…).

Dans cette logique la zone boisée du plateau devient un autre ensemble majeur à considérer. L'histoire du plateau landais et son ensemencement en pins laisse encore émerger la place de l'eau (landes, zones humides) dans sa mutation et sa richesse écologique.

Les transversales, souvent menées par les cours d'eau et leur végétation riveraine, qui s'insinuent au cœur des bourgs et hameaux des plateaux, deviennent des axes forts à valoriser.

En compléments de ces observations sur les milieux, le référent CRPF du Pian-Médoc (Centres Régionaux de la Propriété Forestière) Aquitaine, l'ONF, la Fédération départementale de chasse et de pèche (référent communal), ainsi que l'accidentologie (gibier/automobile) a permis de situer les déplacements de gibiers sur la commune.

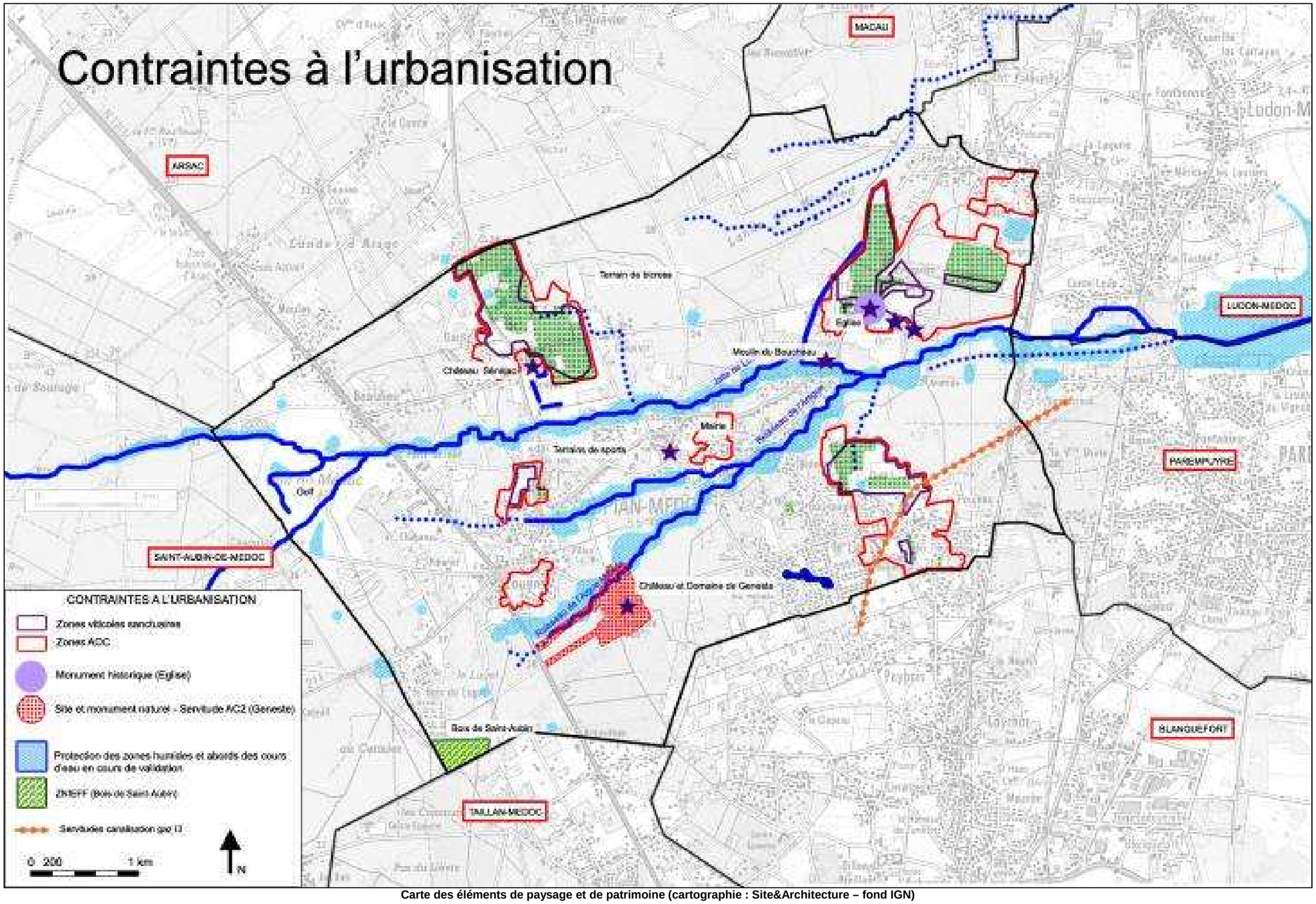
La prise en compte de ces continuités écologiques sera fondamentale dans la délimitation des zones urbaines et dans leurs perméabilités.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

2. LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

C.2



Carte des éléments de paysage et de patrimoine (cartographie : Site&Architecture – fond IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

2 LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

C.2

La protection du patrimoine naturel est à considérer dans la formulation des futurs trames vertes et trames bleues évoquées dans le Grenelle 1 de l'environnement.

Les protections valorisent le territoire et limitent l'urbanisation. Tantôt ponctuelles, tantôt plus vastes, ces protections concernent les points suivants :

- **Zones archéologiques** (décret du 3 juin 2004) - 2 zones sont actuellement recensées sur la commune : *l'Ile, Luget (nécropole tumulaire, protohistoire), église du lieu dit « Le Bourg » et alentours (vestiges médiévaux)*.

- **Espaces Naturels Sensibles** – 1 site est recensé sur la commune en tant que « ZNIEFF » de type 1 : site n°35170000 « Bois de Sa int Aubin de Médoc et de Louens ».

1. Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – la commune est concernée par le SDAGE Bassin Adour Garonne approuvé par arrêté Préfectoral en date du 6 août 1996 et révisé au cours de l'année 2009, et par le SAGE « Nappes Profondes de la Gironde », approuvé par arrêté Préfectoral en date du 25 Novembre 2003.

2. Un recensement de zones humides est actuellement disponible auprès de ces services mais cet inventaire connaît un certain nombre de modifications qui sont en voie de validation.

Deux forages sont présents sur le territoire communal : « le forage Graviel » et « le Pont du Bouchaud », qui captent l'éocène moyen à des profondeurs respectives de 265 et 266 mètres. Ces forages assurent l'alimentation de substitution et sont gérés par la Lyonnaise des Eaux.

La commune est comprise dans la zone de répartition des eaux pour les prélèvements dans la nappe de l'oligocène à l'ouest de la Garonne.

Elle a réalisé et passé le schéma directeur d'assainissement à l'enquête publique.

Elle dispose d'un réseau public d'assainissement collectif desservi par une station d'épuration type aérien prolongée, prévue pour 5 000 équivalents / habitants (station conforme à la directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU).

- **Zone AOC** (Loi d'Orientation Agricole du 05 janvier 2006) - La commune de Le Pian-Médoc est classée en zone AOC Haut-Médoc, Médoc et Bordeaux.

- **Loi « Paysages »** du 8 janvier 1993 – La commune de Le Pian-Médoc dispose d'éléments architecturaux et paysagers remarquables et susceptibles de justifier une démarche de préservation de mise en valeur du patrimoine communal (liste indicative mentionnée par le SDAP) : château Geneste (14ème siècle), château Sénéjac (16ème siècle), Moulin du Boucheau (18ème siècle) et mairie (1863), Eglise.

La commune dispose également d'un habitat ancien à prendre en compte dans le rapport de présentation.

A ce titre, certaines de ces protections font l'objet de servitudes spécifiques :

- **Servitudes d'Utilité Publiques** – Plusieurs servitudes existent sur la commune : A4 (passage des engins d'entretiens le long des cours d'eau), AC1 (protection des abords des MH), AC2 (protection des sites et monuments historiques), AS1 (protection des eaux potables), I3 (canalisations de transport et distribution de gaz) et I4 (canalisations électriques), I6 (servitudes concernant les mines et carrières), PT2 (protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des ondes électromagnétiques), PT3 (servitude relative aux câbles PTT).

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

3 AUTRES PROTECTIONS

C.3

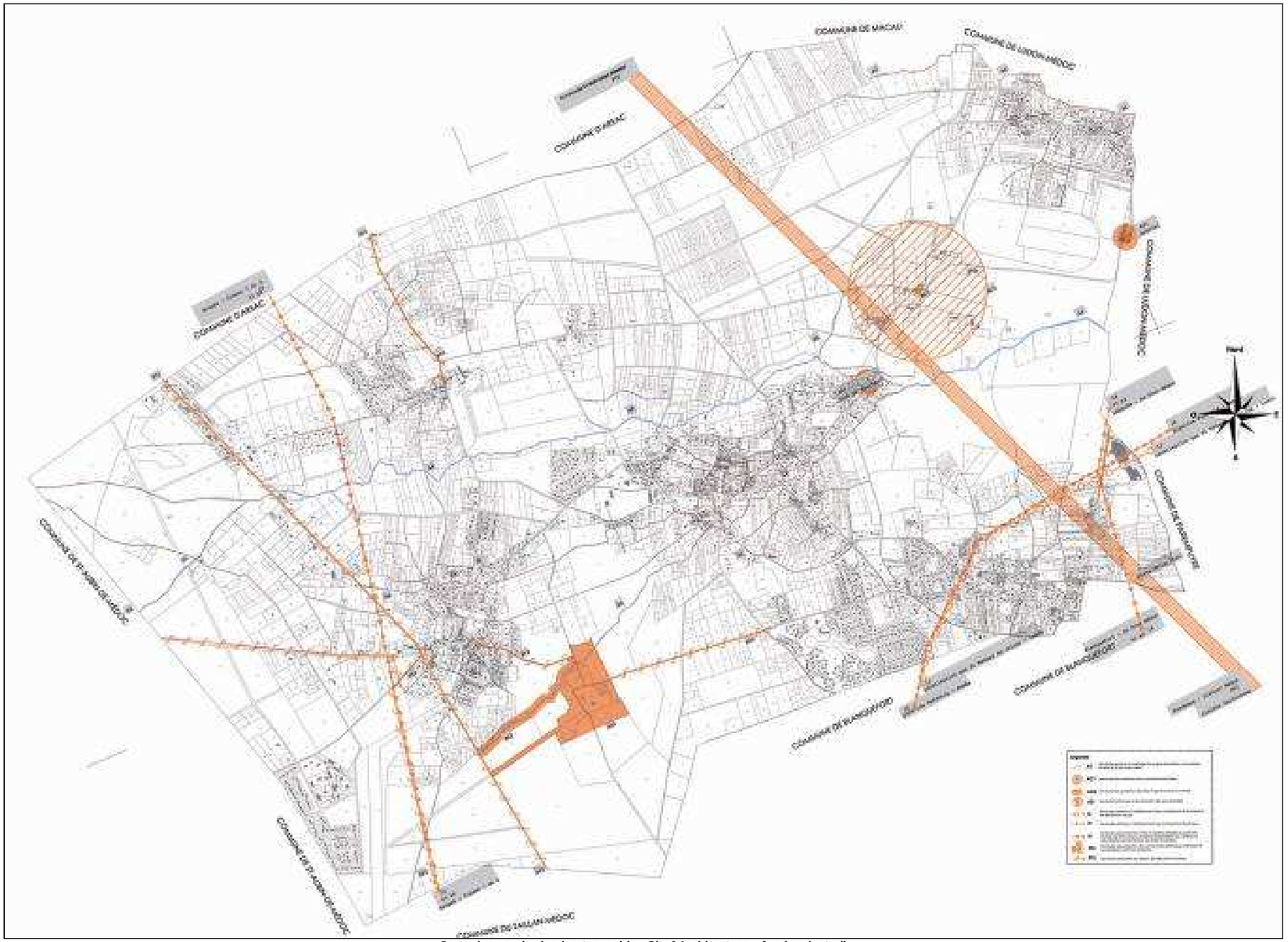
Code	Désignation du Générateur	Référence du texte législatif	Service responsable
A4	**Servitude de passage sur les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux** - Ruisseau l'Aygue-Millade - Jalle de Ludon (ou Artigue)	Articles L.211-7, L.212-2-2, L.215-4 et L.215-18 du code de l'environnement	D.D.A.F
AC1	**Servitudes de protection des abords des monuments historiques** - Eglise du Pian-Médoc : abside et clocher	**Loi du 31 décembre 1913** MH inscrit le 24 décembre 1925	SDAP
AC2	**Servitudes de protection des sites et des monuments naturels** - Ensemble formé par le domaine et le parc de Geneste	**Loi du 2 Mai 1930 modifiée** Site Inscrit le 29 Décembre 1981	SDAP
AS1	**Servitudes attachées à la protection des eaux potables à l'exception des eaux minérales** - Forage « Pont de Bouchaud » (Périmètre immédiat et rapproché confondus) - Le Graviel	**L.1321-2 et R.1321-6 à R.1321-13 du code de la santé publique** Arrêté Préfectoral du 21 mai 1991 Arrêté Préfectoral du 9 décembre 1992	D.D.A.S.S.
I3	**Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz** - Canalisation Ambès/Saucats/La Brède (ou contournement Ouest de Bordeaux) et branchements	**Art. 35 de la loi n°46 -628 du 8 Avril 1946 modifiée** **Art. 25 du Décret n°64-481 du 23 Janvier 1964** Décret du 25 août 1992	T.I.G.F
I4	**Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques** Poste du Pian-Médoc i. 63kV Labarde Le Pian-Médoc ii. 63kV Blanquefort Pian Médoc iii. 63kV Bruges Cissac 2 iv. 63kV Bruges Margaux Ligne 63kV Bruges-Soulac	**Art. 12 modifié de la loi du 15 Juin 1906** **Art. 298 de la loi de finances du 13 Juillet 1925**	**RTE Groupe Ingénierie Maintenance Réseau** **SNCF – Direction Ingénierie**
I6	**Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrières** - Pipeline Parentis – Ambès (servitude de 5 ml axés sur la canalisation)	**Art. 71 à 73 du code minier**	**VERMILLON REP SAS**
PT2	**Servitudes de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles** - Liaison hertzienne Bordeaux-Listrac Médoc (tronçon Listrac Médoc/Artigues Près Bordeaux II / Zone spéciale de dégagement)	**Art. L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26-1 du code des Postes et Télécommunications**	**VERMILLON REP SAS**

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

C.LES TRAITS DOMINANTS DE L'OCCUPATION DES SOLS

3 AUTRES PROTECTIONS

C.3



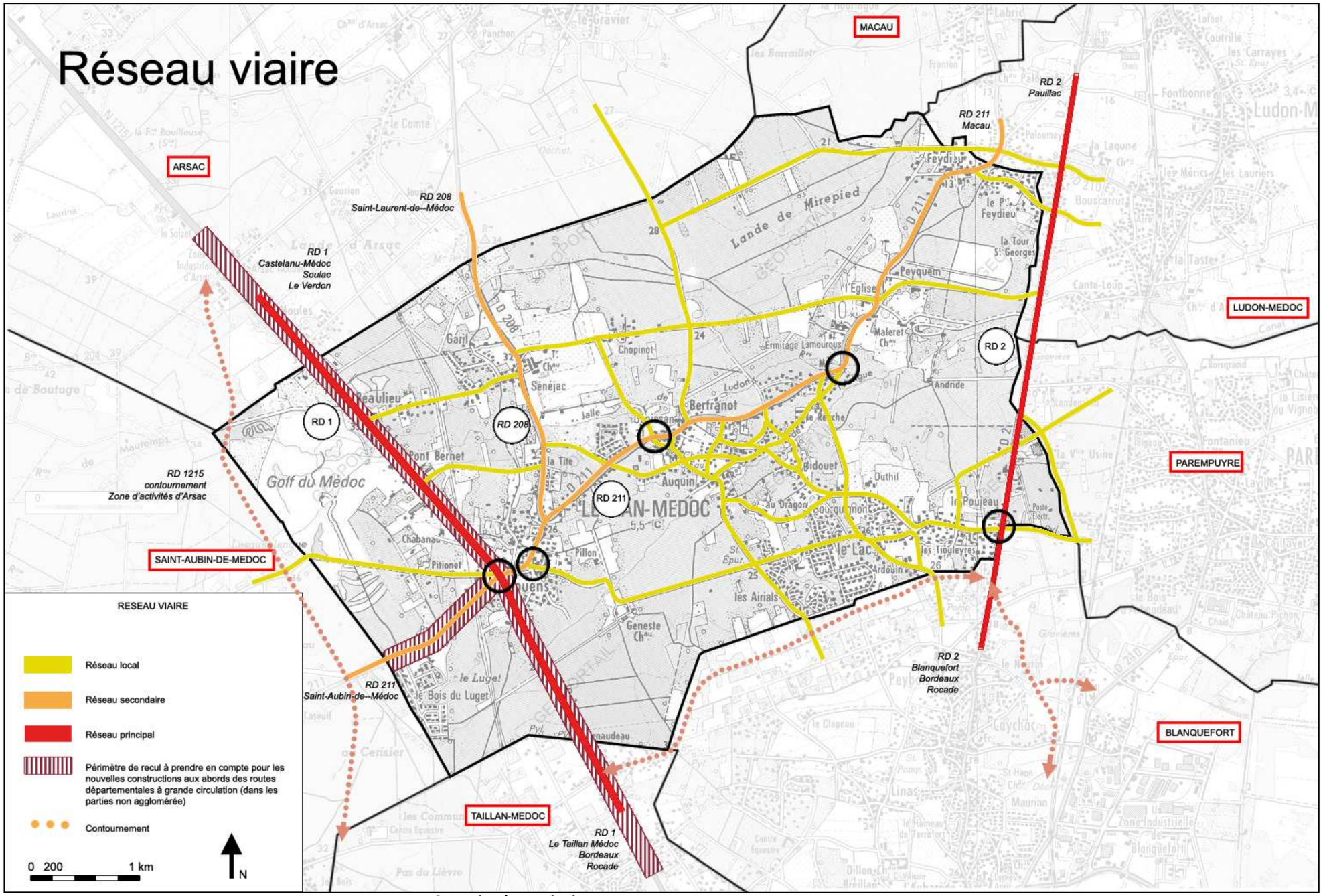
Carte des servitudes (cartographie : Site&Architecture – fond cadastral)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

1. HIERARCHIE DU RESEAU DE VOIES

D.1.



Carte du réseau de dessertes (cartographie : Site&Architecture – Fond IGN)

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

1. HIERARCHIE DU RESEAU DE VOIES

D.1.

La desserte principale de la commune est assurée par des routes départementales majeures orientées nord/sud :

- RD1, axe nord sud, axe Bordeaux / Castelnau-de-Médoc ; cet axe est classé route à grande circulation, en conséquence elle est soumise à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

  « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classés à grande circulation (…) »

  La RD 1 est intégrée à l'itinéraire N°2 « Bordeaux- Médoc – Plages Océanes » du Schéma Directeur du réseau Routier Départemental.

- RD 2, axe nord sud à l'est de la commune, axe Bordeaux / Pauillac, est intégré à l'itinéraire N° 1 « Bordeaux - Estuaire Rive Gauche » du Schéma Directeur du réseau Routier Départemental.

- RD 208, au nord, vers Saint-Laurent-du-Médoc est classée en deuxième catégorie.

- RD 211, axe principal est-ouest, en direction de Saint-Aubin-de-Médoc / Macau est classé en deuxième catégorie, à l'exception du tronçon du rond-point de Louens à limite communale avec Saint-Aubin-de-Médoc, classé en voie à grande circulation.

Le reste du réseau est constitué de voies communales et de chemins ruraux, formant des liaisons complémentaires entre les hameaux.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

2 LES ENTREES DE COMMUNE

D.2.

On peut identifier 3 entrées principales dans la commune Pianaise :

- L'entrée Sud-ouest par les RD 1 et RD 211 :

Depuis le quartier du Luget et celui de Beaulieu, l'entrée se situe au niveau du carrefour de Louens. Cette entrée est un espace peu travaillé sur le plan urbain, sauf au niveau du nouveau rond-point qui assure une distribution routière sécurisée et marque une « centralité » à Louens.

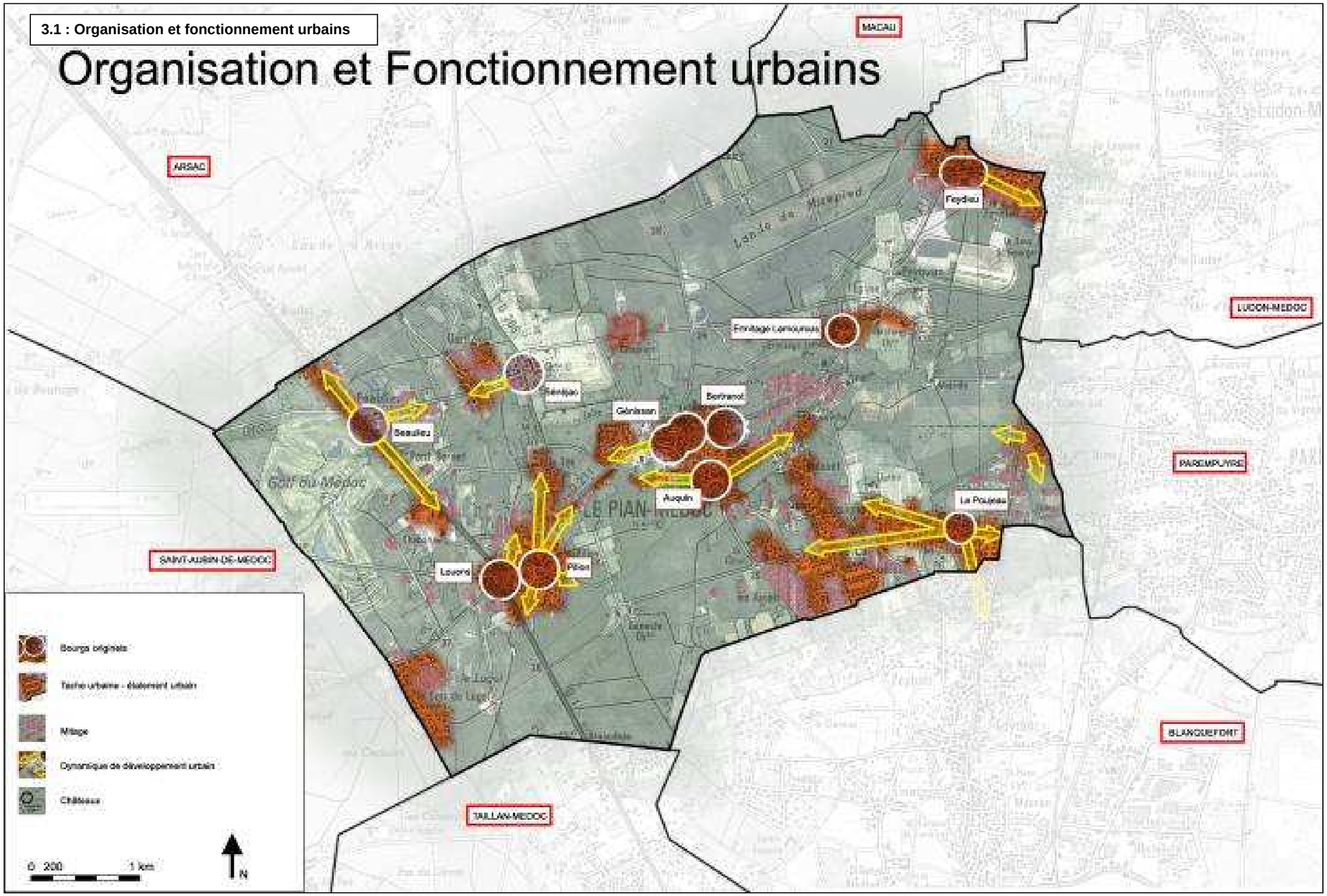
- L'entrée par la RD 211 depuis Ludon-Médoc :

Depuis Ludon-Médoc, on traverse une agglomération continue à cheval sur les 2 communes. En arrivant dans le village de Feydieu, on n'a pas véritablement le sentiment d'une entrée proprement dite sur le territoire du Pian-Médoc si ce n'est cependant, un changement dans la perception de l'espace urbain lié à des aménagements réalisés sur le quartier en accroche et situé dans la commune de Ludon-Médoc.

- L'entrée Est par la RD 2 depuis Bordeaux ou Pauillac :

Elle se situe plus particulièrement au niveau du carrefour du quartier du Poujeau, nouvellement aménagée avec un rond point urbain.

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION 3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE	**D.3.**



Organisation et fonctionnement urbains **(cartographie : Site&Architecture – fond IGN)**

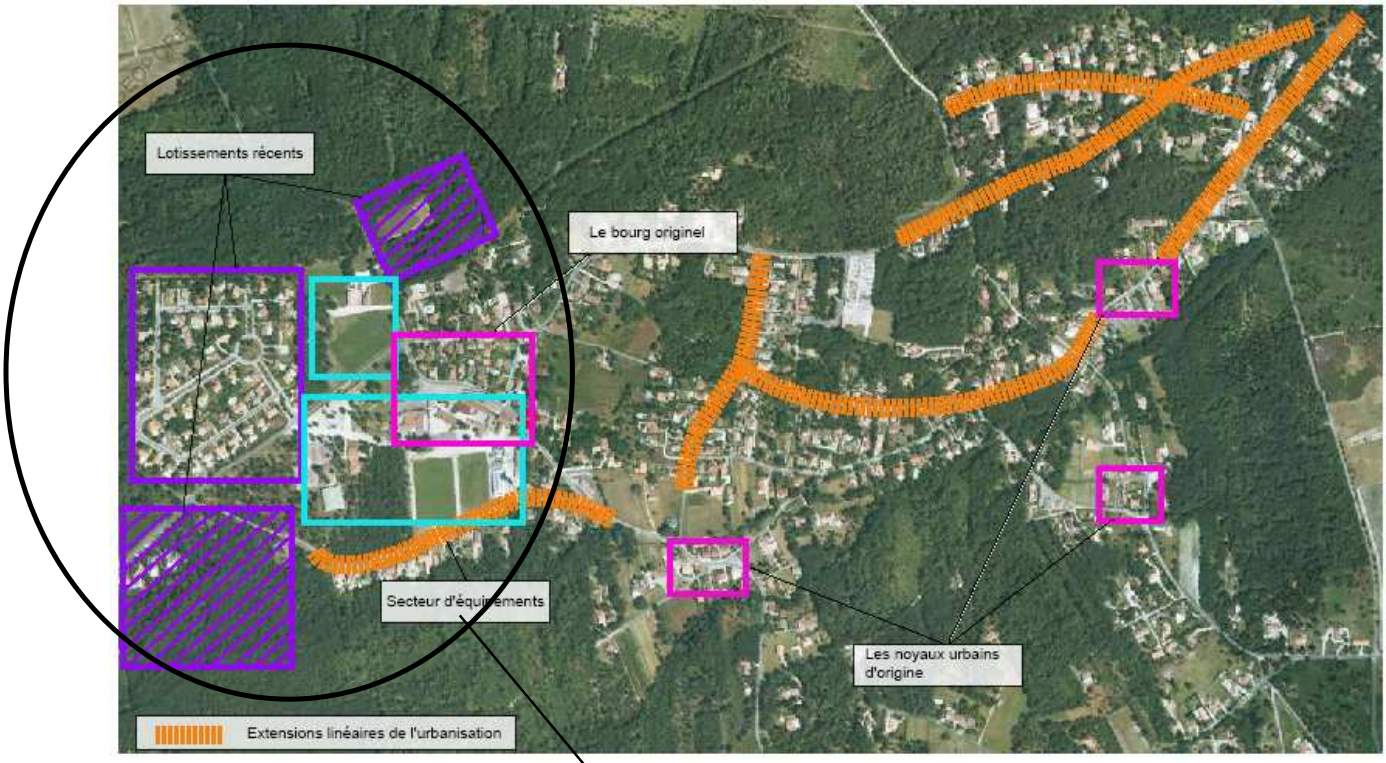
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

LE BOURG DU PIAN-MEDOC



(cartographie : Site&Architecture- fond géo-partail)

LE CENTRE-BOURG : MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

- Constitué autour d'un axe historique et structurant (la RD 211)
- Secteur mixte : habitat/ activités/équipements publics
- Constructions bâties sur de petites parcelles et sur plusieurs niveaux : constructions de type R, voire R+1
- Une architecture traditionnelle, locale : maisons médocaines

SECTEURS D'HABITAT *(Bertranot, Génissan et Maison neuve)*

- Opérations de lotissements : secteurs pavillonnaires
- « Poches » d'urbanisation nouvelle : secteurs réservés à de l'habitat en lien avec le bourg originel

SECTEURS D'HABITAT SOCIAL *(Bertranot et Maison neuve)*

SECTEURS D'EQUIPEMENTS PUBLICS *(Le Brugat)*

- Mairie, Ecole, salle des fêtes
- Equipements sportifs : terrain de football, terrain de tennis, salle de sport
- Structure Multi Accueil

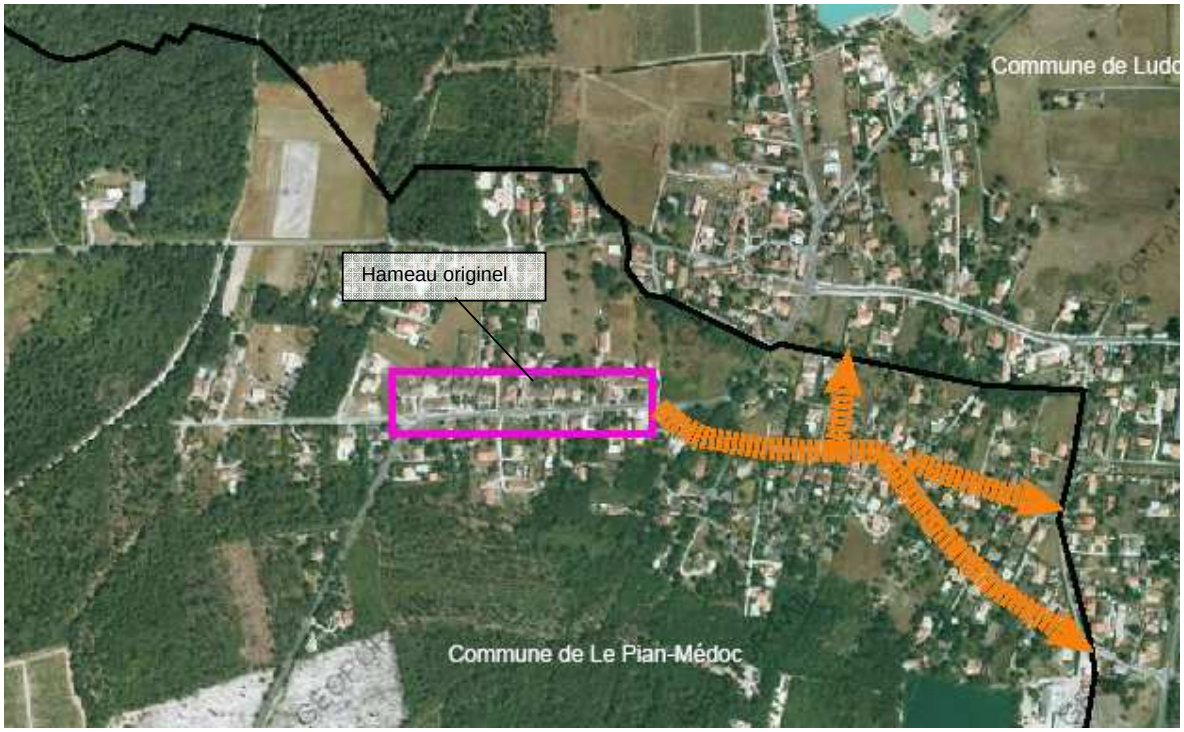
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

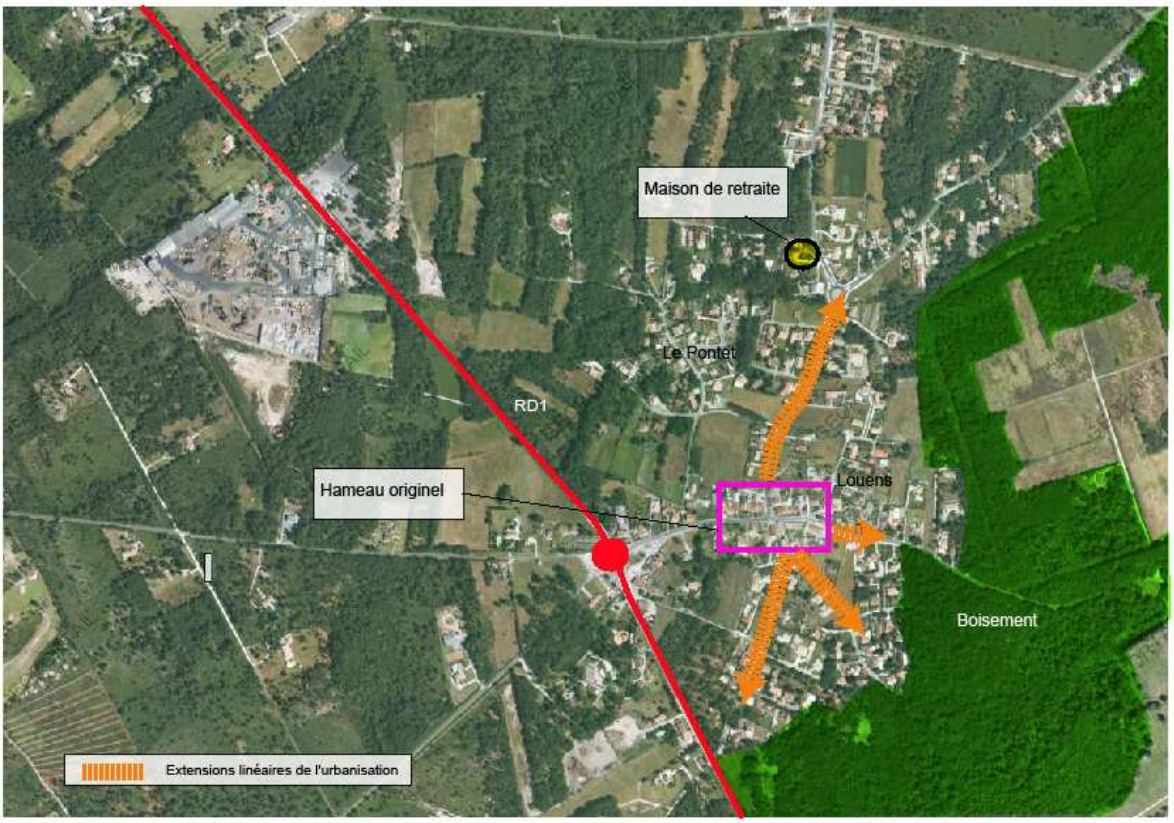
3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

FEYDIEU



LOUENS-LE PONTET **(cartographie : Site&Architecture- fond géo-partail)**



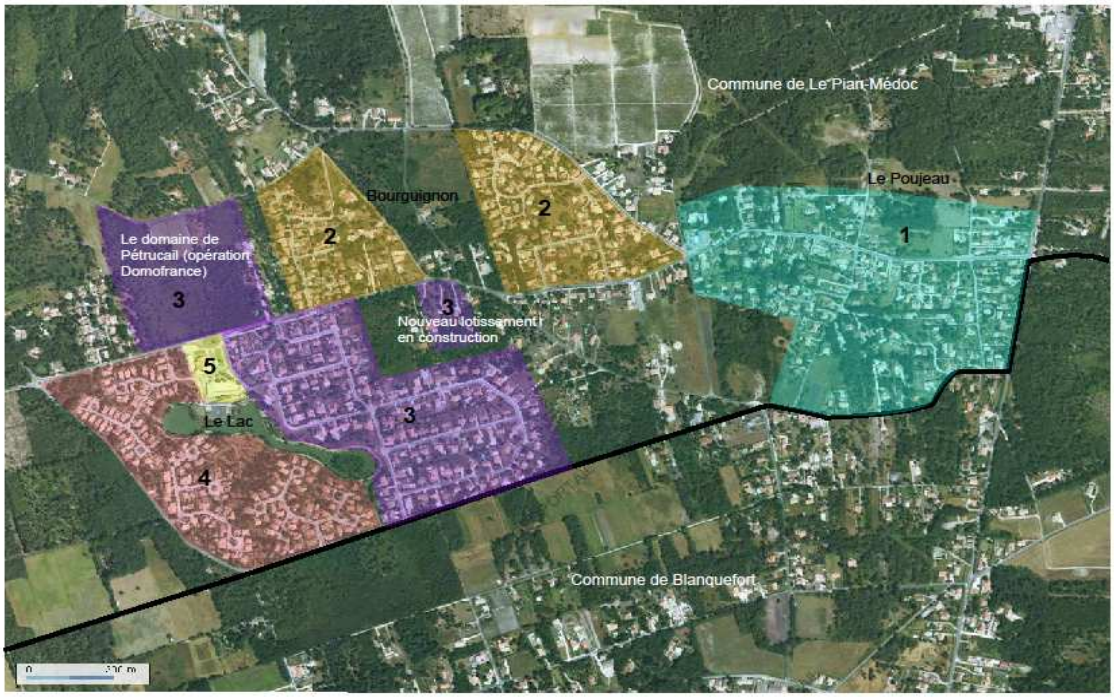
ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

LE POUJEAU **(cartographie : Site&Architecture- fond géo-partail)**



1 : **Secteur d'habitat dense des Ajoncs**. Plusieurs formes urbaines se retrouvent à l'intérieur de ce quartier. Ainsi on y retrouve une mosaïque des formes d'habitat présentes sur la commune : lotissement en raquette, habitat linéaire le long de la voie de desserte, habitat desservi par une servitude de passage…

2 : **Secteur d'habitat du Poujeau**. Les lotissements présentent des typologies aléatoires et dépourvues d'une logique de déplacement optimisée. Toutefois deux configurations d'implantation sont visibles ; Le lotissement du Verger est basé sur une voirie sinueuse tandis que Bourguignon est beaucoup plus orthogonal.

3 : **Lotissements au lieu-dit Pétrucail**.
Le lotissement « Résidence du Lac » est d'implantation très orthonormée. L'emprise dédiée à la voirie et à ses abords est largement dimensionnée.
Le lotissement « Le Domaine de Pétrucail » est plus récent avec des maisons groupées par 2 de type R+1 et maisons individuelles et affiche une volonté d'intégration dans le paysage : conservation de certains éléments de paysage, tels que arbres, lisière boisée au nord du lotissement, plantation de végétaux dans les jardins.

4 : **Lotissement Les Airials**. Lotissement paysagé avec une implantation des constructions en « grappes de raisin », desservi par des voiries qui se terminent en raquettes avec cependant des passages piétonniers vers le lac, un espace végétalisé privatif.

5 : **Secteur d'équipements**. Ce secteur est composé d'un groupe scolaire (écoles maternelle et primaire).

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

SENEJAC **(cartographie : Site&Architecture- fond géo-partail)**



LE LUGET



CENTRE COMMERCIAL DE POUJEAU **(cartographie : Site&Architecture- fond géo-partail)**



ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

3.2. : Typologie du bâti traditionnel

Un ensemble bâti caractéristique : la maison du « journalier »

Le bâtiment ne contient que deux locaux. Le plus grand s'ouvre en façade sud-ouest et forme la salle commune, seule pièce d'habitation. Le second bâtiment rassemble toutes les fonctions liées au jardin. Sa fonction principale est toutefois celle du cellier (chai).

Techniques constructives traditionnellement utilisées :

Murs
Les murs sont en moellons de calcaire liés au mortier de terre et de chaux. Ils sont enduits et lissés au mortier de chaux sur toutes les façades. Au sommet de la façade principale, une corniche en surplomb repose sur une génoise.

Toiture
Les toits sont à deux versants de longueur et de pentes inégales (16° et 19°). La couverture est en tuiles canal, sur voliges. Les tuiles de courant débordent largement à l'égout.



Bati traditionnel au Poujeau



Bati traditionnel à Sénéjac



Bati traditionnel à Bertranot (photos : Site&Architecture)

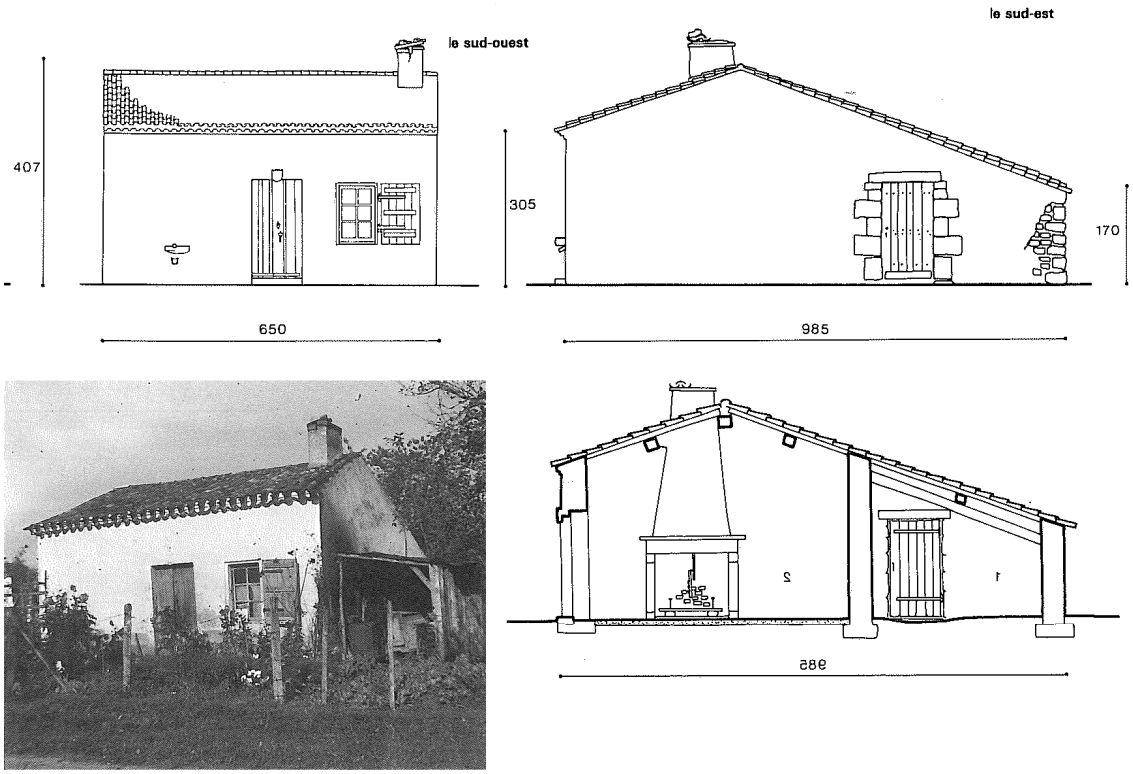
source : « l'Architecture rurale française. Pays Aquitains » de Pierre Bidart et Gérard Collomb, Ed. Berger-Levrault,1984, pp 86-91

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

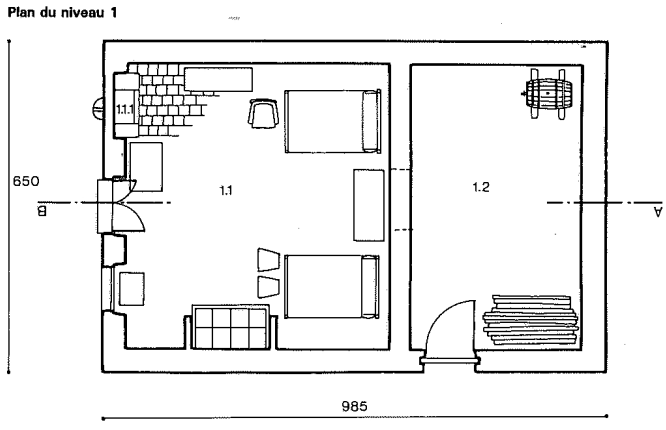
D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3



source : « l'Architecture rurale française. Pays Aquitains » de P.Bidart et G.Collomb Ed. Berger-Levrault, 1984, pp92-95



source : « l'Architecture rurale française. Pays Aquitains » de Pierre Bidart et Gérard Collomb, Ed. Berger-Levrault,1984

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3

3.3. : Typologies contemporaines











Source : Photos Site & Architecture

Le bâti contemporain de lotissements présente une articulation de volumes et présente une sorte de cour d'entrée ouverte.

Dans la grande majorité des cas, les constructions sont clôturées, délimitant ainsi l'espace de chaque habitation. La clôture est composée d'un grillage et est accompagnée dans certains cas de végétaux.

➔ **Une tendance à la banalisation de l'urbanisation contemporaine des quartiers (maisons de lotissements), toutefois, des alternatives aux formes urbaines classiques sont recherchées : le développement urbain de la commune est diversifié (habitat groupé, petits collectifs adaptés, formes urbaines ponctuellement plus compactes).**

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

D. AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET URBANISATION

3. BATI ET ELEMENTS DU PATRIMOINE

D.3









Diverses maisons récentes
photos Site & Architecture

PARTIE II – DEVELOPPEMENT SOCIAL

A – Démographie
B – Habitat et construction
C – Equipements, services, déplacements

DEVELOPPEMENT SOCIAL

A. DEMOGRAPHIE

1 STRUCTURE DE LA POPULATION : AGE ET MENAGES

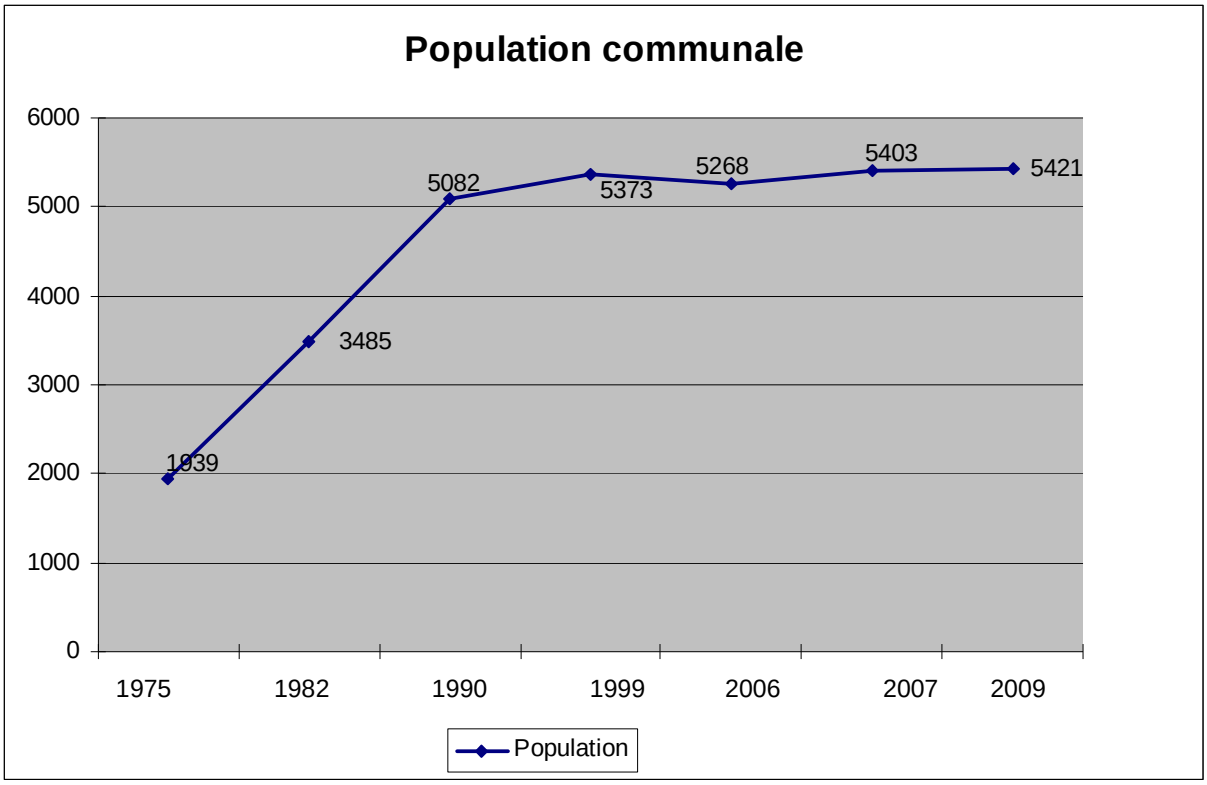
A.1

Population au 1er janvier 2009 : 5421 habitants (donnée communale)
Population 2007 : 5403 habitants (INSEE)

La croissance démographique qu'a connu la commune dans les années 1970 et 1980 (8.6% par an) s'est poursuivie jusqu'à la fin des années 1990 (+4.8% par an entre 1982 et 1990 / +0.6% par an entre 1990 et 1999).

Entre 1982 et 1990, la population communale a augmenté de 32%, puis de 5% entre 1990 et 1999, et a connu une légère baisse entre 1999 et 2006 (-2% environ). Entre 2006 et 2007, la population a recommencé à croître (+2.5%).

Si on compare les chiffres communaux avec les chiffres de la Communauté de Communes Médoc Estuaire, la tendance est la même jusqu'à la fin des années 90 : +23.3% de croissance entre 1982 et 1990 et +5% entre 1990 et 1999. En revanche, si la commune a connu une baisse de sa population entre 1999 et 2006, le territoire de la Communauté de Communes a vu sa population augmenter sur la même période (+8.7%).



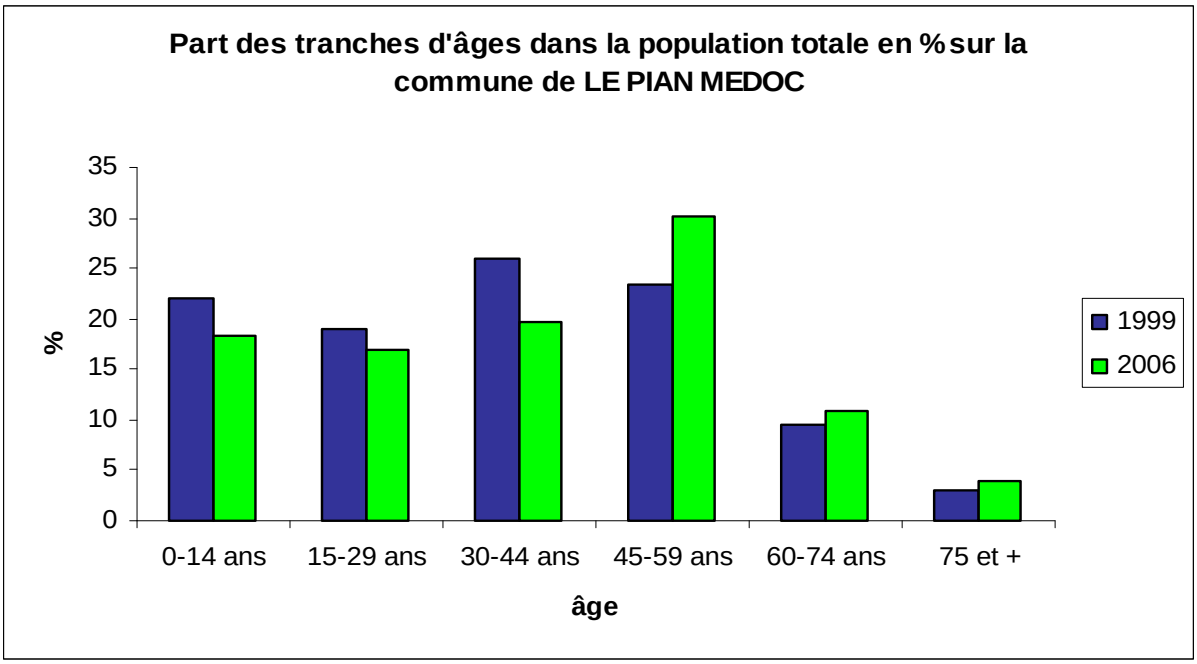
SOURCE : Recensement intermédiaire INSEE de 2006, données communales (graphique Site&Architecture)

Solde migratoire et naturel

L'accroissement de la population que connaît la commune entre 1975 et 1990 est la conséquence d'un solde migratoire nettement positif : la variation annuelle du solde migratoire a été de + 7.7% entre 1975 et 1982, +4% entre 1982 et 1990.
A partir des années 90, ce solde a été nul puis est devenu négatif pour la période 1999-2006. Autrement dit, s'il y avait plus de personnes qui entraient sur le territoire communal que celles qui en sortaient jusqu'en 1990, la tendance s'est inversée à partir des années 2000.

Le solde naturel quant à lui a toujours été positif mais moins dynamique que le solde migratoire : + 0,9% par an en moyenne sur la période 1975-1982, + 0.8% sur la période 1982-1990, + 0.6% sur la période 1990-1999 et +0.5% par an sur la période 1999-2006.

L'attractivité du territoire reste ainsi la composante principale de l'évolution de la commune.



SOURCE : Recensement intermédiaire INSEE de 2006 (graphique Site&Architecture)

La population de Le Pian-Médoc est assez jeune avec un indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) de 1,6 en 2006. La moyenne sur l'aire urbaine de Bordeaux est de 1,28.
Toutefois, cette valeur est en nette diminution depuis 1999 (2.3). On assiste en effet à un phénomène de début de vieillissement de la population, après une période de fort rajeunissement dans les années 1990, du à l'arrivée de nombreux jeunes ménages.
En 1999, les plus de 60 ans représentent 12.5% de la population ; 3% de la population a plus de 75 ans. Ce chiffre augmente au recensement intermédiaire de 2006, où les plus de 60 ans représentent prés de 15% de la population. **Il apparaît que la problématique des personnes âgées va devenir croissante dans les prochaines années. (Besoin de services, d'équipements adaptés).**

Nombre et taille des ménages

On dénombre 1903 ménages sur la commune de Le Pian-Médoc en 2006 (pour 1792 en 1999). La taille moyenne des ménages est de 2.7 en 2007 ; chiffre en constante diminution depuis 1968. Si la taille des ménages diminue sur la commune, elle reste toutefois égale à la taille des ménages sur le territoire de la Communauté de Communes Médoc Estuaire (2.69 en 2006) et reste plus élevée que la taille moyenne des ménages sur le département de la Gironde (2.2 en 2006).

DEVELOPPEMENT SOCIAL

A. DEMOGRAPHIE

1 STRUCTURE DE LA POPULATION : AGE ET MENAGES

A.1

Les ménages de 3 à 4 personnes (couple avec 1 ou 2 enfants) constituent ainsi 44.3% des ménages en 2006, contre 55.4% en 1999. Les familles monoparentales sont passées de 6.0% en 1999 à 6.3% en 2006 et les couples sans enfants sont passés de 27% en 1999 à 35% en 2006.
Les ménages de 1 personne représentent que 12.7% du total des ménages en 2006, chiffre faible mais qui tend à augmenter entre 1999 et 2006.

Dans le même temps, la part des grands ménages (plus de 5 personnes) tend à diminuer.

Cette évolution confirme que la population de Le Pian-Médoc tend à s'homogénéiser avec une majorité de ménages avec 1 ou 2 enfants.

Evolution de la taille des ménages					
1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2006**
3,4	3,3	3,2	3,1	3,0	2,7
En Gironde en 2006 : 2,2 / Communauté de Communes Médoc Estuaire en 2006 : 2,69					

SOURCE : Recensement intermédiaire INSEE de 2006

DEVELOPPEMENT SOCIAL

A. DEMOGRAPHIE

2 EMPLOI – POPULATION ACTIVE

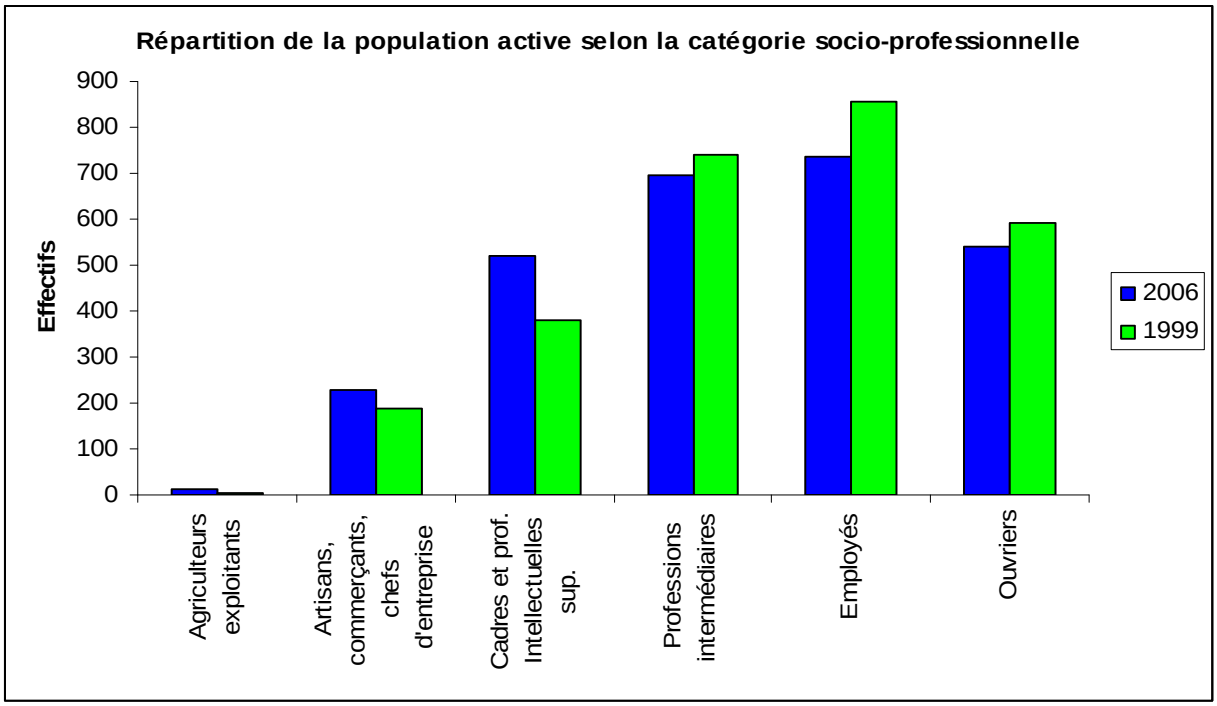
A.2

La commune compte 2749 actifs, soit 52.18% de la population totale en 2006. Sur ces 2749 actifs, 2561 ont un emploi, soit 93% des actifs.
10% de la population totale est retraitée ou en pré retraite.

Parmi les 2749 actifs, 188 personnes sont au chômage, soit environ 7% de la population active. Ce chiffre est en nette diminution par rapport à 1999, où le taux de chômage était de 9.5%.

L'emploi salarié concerne la grande majorité des actifs (88%). Ce chiffre est en hausse constante. Les non salariés travaillent notamment dans l'agriculture (4%), le commerce et la santé (74.6%).

Le taux d'activité des femmes est de 47.5% avec un taux de chômage de 7.8%. Cette donnée est caractéristique des communes à niveau socio-professionnel et scolaire élevé (avec un niveau d'emploi féminin assez fort).



SOURCE : Recensement intermédiaire INSEE de 2006 (graphique Site&Architecture)

L'emploi agricole demeure très faible, caractéristique des communes périurbaines, même s'il augmente légèrement entre 1999 et 2006. On dénombre seulement une douzaine d'agriculteurs chefs d'exploitation et ceux ci emploient environ 70 actifs.

65.9% des actifs travaillent dans le secteur tertiaire. A l'intérieur de cette catégorie, c'est le commerce qui prédomine (21.7% des actifs), puis celui des services aux particuliers (10.6%). Le pôle commercial du Pian Médoc comptabilise environ 600 emplois et le golf comptabilise environ 100 emplois.

Le secteur industriel représente 15.8% des emplois de la population active de Le Pian-Médoc.

Les cadres représentent environ 20.3% de la population active. Additionnés aux professions intermédiaires, on arrive à un pourcentage de catégories socio-professionnelles moyennes/supérieures de 47%, chiffre largement supérieure à la moyenne départementale (39.2%). La proportion d'ouvriers et d'employés est également élevée : 49.8% contre 53% dans la moyenne départementale.

- Les revenus des ménages

La commune compte 1887 foyers fiscaux. 78.4% des foyers sont imposables (moyenne départementale : 52.3%).
Le revenu fiscal de référence moyen sur la commune de Le Pian-Médoc s'élève à 22 483€ en 2007, supérieur au revenu médian de la Communauté de Communes Médoc Estuaire (18 511€) et du département de la Gironde (17 435€).

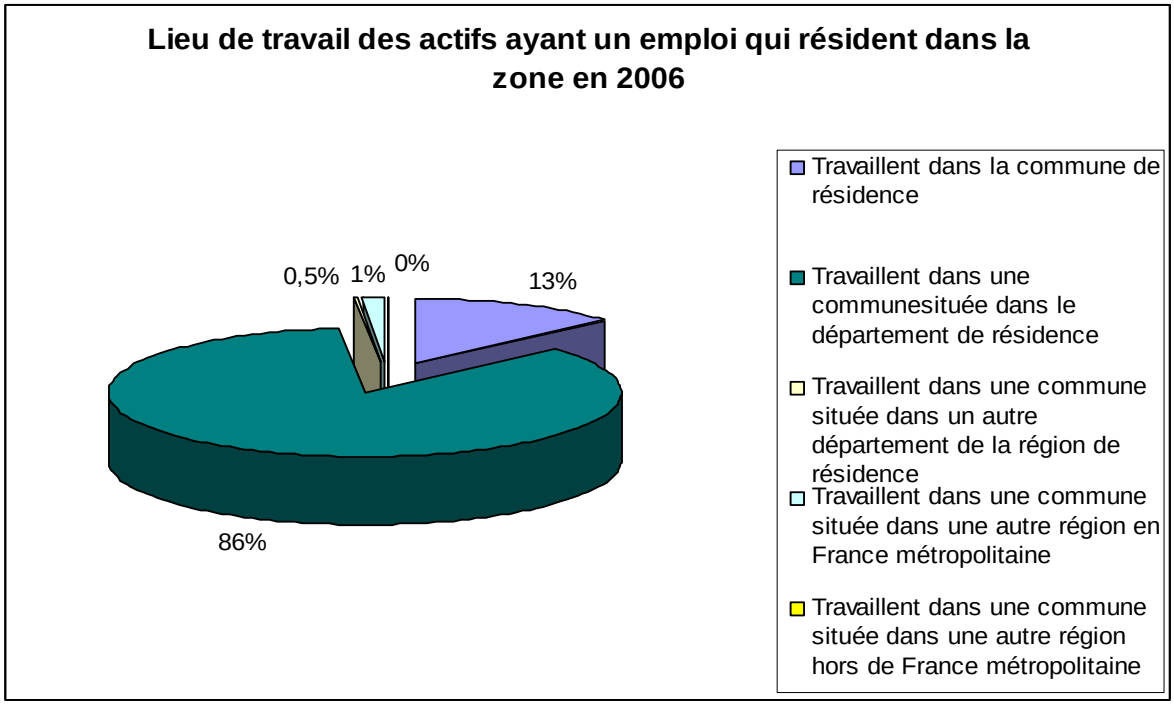
Ces quelques données confirment la présence sur la commune d'une proportion importante de catégories socio-professionnelles supérieures (cadres) dotées de revenus situés dans la moyenne haute.

DEVELOPPEMENT SOCIAL

A. DEMOGRAPHIE

3 MOBILITE ET REVENUS

A.3



SOURCE : Recensement intermédiaire INSEE de 2006 (graphique Site&Architecture)

Les indications statistiques de la mobilité résidentielle confirment que la majorité des cadres (80%) vivant aujourd'hui sur Le Pian-Médoc sont arrivés sur la commune durant la période 1990-1999. Ceux-ci venaient en majorité d'une autre commune du même département.
La commune a ainsi bénéficié du phénomène de périurbanisation qui a motivé la localisation résidentielle sur Le Pian de cadres travaillant sur l'agglomération Bordelaise.

La grande majorité des actifs travaillent sur une autre commune du même département (86%) : la plupart travaille sur le territoire de la CUB. En comparaison, 63% des salariés habitant sur le territoire de la Communauté de Communes Médoc Estuaire travaillent sur la CUB (décalage entre le nord et le sud de la CDC : 75% des actifs vivant dans le sud de la CDC travaillent dans le bassin d'emplois de l'agglomération Bordelaise, contre 47% des actifs vivant au nord de la CDC).

Seul 13% de la population active travaille au Pian-Médoc (essentiellement dans le secteur des services).

Du point de vue de l'activité, il est net que la commune de Le Pian-Médoc est attirée par l'agglomération Bordelaise et son pôle d'emploi.

DEVELOPPEMENT SOCIAL

B. HABITAT ET CONSTRUCTION

1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

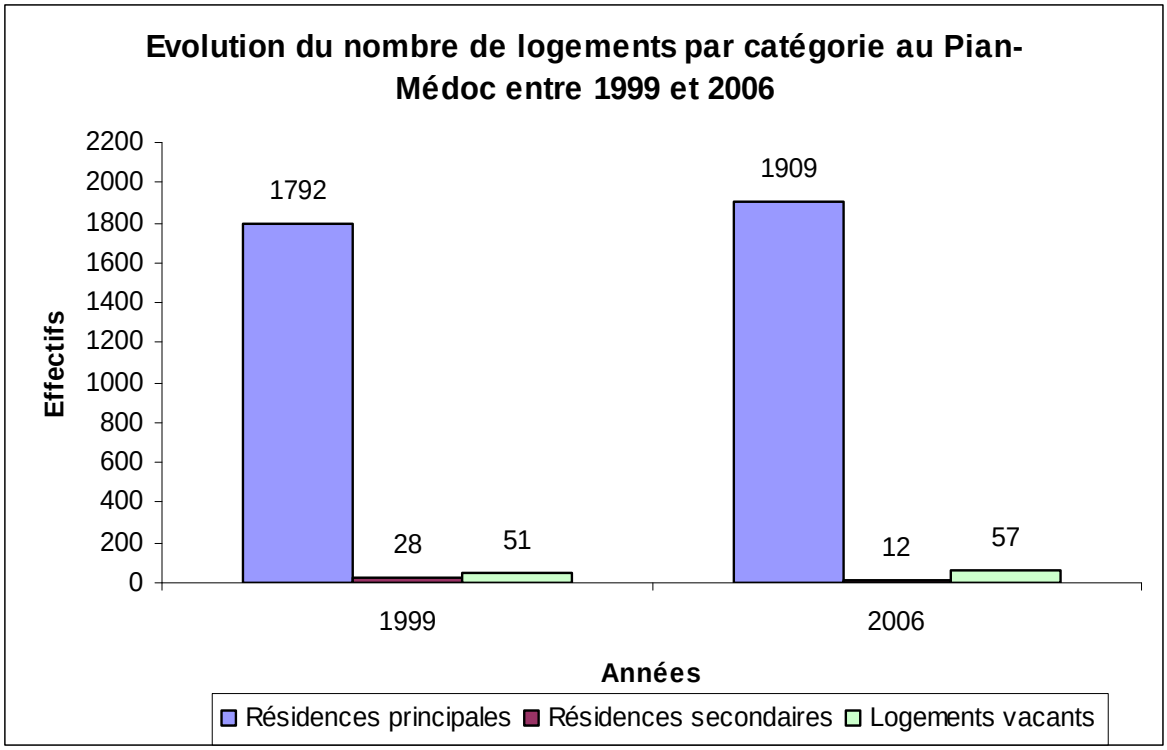
B.1

STATUT ET OCCUPATION DES LOGEMENTS

En 1999, la commune comptait 1792 résidences principales pour 5373 habitants, soit 95.7% des résidences de la commune. Ce chiffre a augmenté entre 1999 et 2006, pour atteindre 96.5% des résidences de la commune.

Les résidences secondaires ont diminué de plus de 50% et la part des logements vacants reste stable sur la période 1999-2006. Sur le territoire de la Communauté de Communes Médoc Estuaire, on compte près de 450 logements vacants (donnée FILOCOM) au dernier trimestre 2006, dont 50% se situe sur les communes présentant une forte pression foncière (notamment la commune de Le Pian-Médoc).

Les logements individuels (maisons) représentent l'écrasante majorité des résidences : 98%. Toutefois, le nombre d'appartements a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 6 en 1999 à 20 en 2006.



Evolution du nombre de logements entre 1999 et 2006						
	Commune de Le Pian-Médoc		Canton de Blanquefort		Département de la gironde	
	1999	2006	1999	2006	1999	2006
Résidences principales	1792	1909	18511	21218	540 234	612 012
Résidences secondaires	28	12	224	192	59 647	62 746
Logements vacants	51	57	544	546	41 980	38 931
TOTAL	**1871**	**1978**	**19279**	**21956**	**641861**	**713689**

DEVELOPPEMENT SOCIAL

B. HABITAT ET CONSTRUCTION

1 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

B.1

La répartition des logements sur la commune est la suivante :

- Logements individuels : 27% de l'ensemble des logements (63% pour la CDC Médoc Estuaire) ;
- Logements individuels groupés : 60% de l'ensemble des logements (26% pour la CDC Médoc Estuaire) ;
- Logements mixtes : 4% de l'ensemble des logements (4% pour la CDC Médoc Estuaire) ;
- Logements collectifs : 9% de l'ensemble des logements (7% pour la CDC Médoc Estuaire).

La commune de Le Pian-Médoc possède peu de logements individuels (27%). Elle connaît une forte progression de la part des logements individuels groupés entre 1999 et 2006, ce qui traduit une évolution vers des formes d'habitat plus denses.

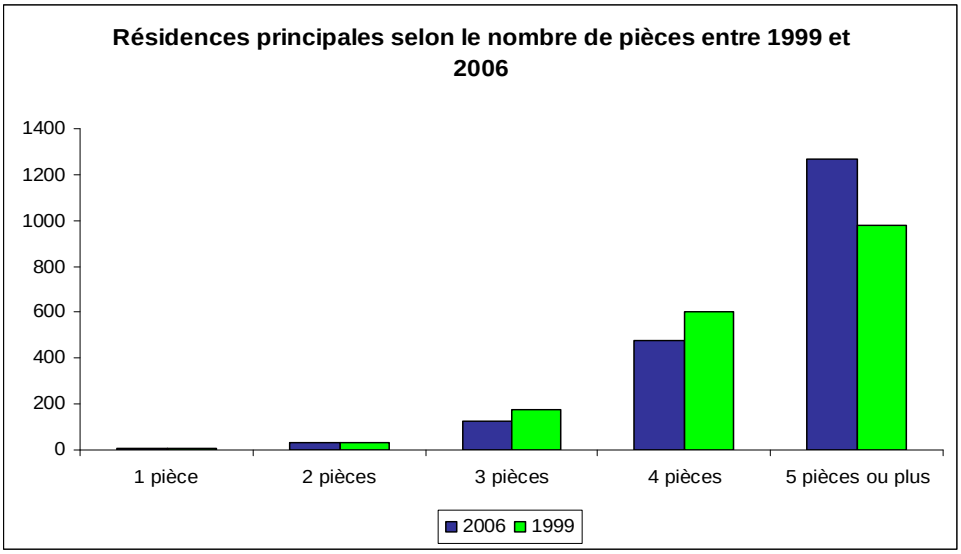
89.7% des occupants sont propriétaires et 7.9% sont locataires en 2006.

A noter les prochains logements livrables sur la Commune :

- Les Allées du Médoc : 30 logements locatifs et 30 logements en accession
- Le Domaine de Pétrucail 2 : 12 logements locatifs et 14 logements en accession

TAILLE DES LOGEMENTS

66.6% des logements de la commune en 2006 ont 5 pièces et plus, chiffre en augmentation depuis 1999. 24.8% des logements ont 4 pièces ou plus. Ceci confirme la prédominance des maisons individuelles et la très faible proportion du logement collectif.



(graphique Site&Architecture)

AGE ET CONFORT DES LOGEMENTS

74% des résidences ont été construites depuis 1975. La part de l'habitat ancien traditionnel est donc faible (26%).
On note par conséquent la présence dans les statistiques de nombreux logements présentant tous les éléments de confort car la plupart d'entre eux sont récents (prés de 85% des logements en 2006 sont équipés du chauffage).

DEVELOPPEMENT SOCIAL

B. HABITAT ET CONSTRUCTION

2 EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

B.2

HABITAT SOCIAL :

La commune compte prés de 148 logements sociaux, dont 117 sont destinés à de la location. Ils répondent à une demande locale.
Ils sont gérés pour la plupart par Domofrance.

Plusieurs parcelles ont été prévues au PLU de 2005 annulé. Depuis 2007, la commune enregistre une augmentation des autorisations de construire, principalement liées aux PC déposés pour les logements sociaux.
Ainsi ce sont prés de 150 lots qui ont été réalisés pour du logement social.

LES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA COMMUNE DE LE PIAN-MEDOC			
PROGRAMME	**OPERATEUR**	**TYPE**	**NOMBRE DE LOGEMENTS**
Bords de jalle	Domofrance	accession	6 lots
Bords de jalle	Domofrance	location	22 lots
Allée de Pétrucail	Domofrance	accession	14 lots
Allée de Pétrucail	Domofrance	location	53 lots
Renaurey	Domofrance	accession	13 lots
Renaurey	Domofrance	location	33 lots
Côté village	Mésolia	location	7 lots
Pichet	Pichet	location	30 lots
Pétrucail 2	Domofrance	location	12 lots
		TOTAL	**190 lots**

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES DEPUIS 2000 :

L'examen en mairie des permis de construire délivrés de 2000 à 2009 (10 ans) fait apparaître une moyenne de 51.6 permis de construire positifs par an (toutes destinations confondues), dont prés de 41.7% destinés à de l'habitat.

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES		
Année	**Nombre de permis (toutes destinations confondues)**	**Nombre de permis (construction neuve à destination d'habitat)**
2000	38	7
2001	38	12
2002	45	6
2003	41	14
2004	44	16
2005	49	18
2006	37	14
2007	83	51 (254 constructions neuves à destination d'habitat réalisées)
2008	89	53 (181 constructions neuves à destination d'habitat réalisées)
2009	58	24
TOTAL :	**516**	**215**

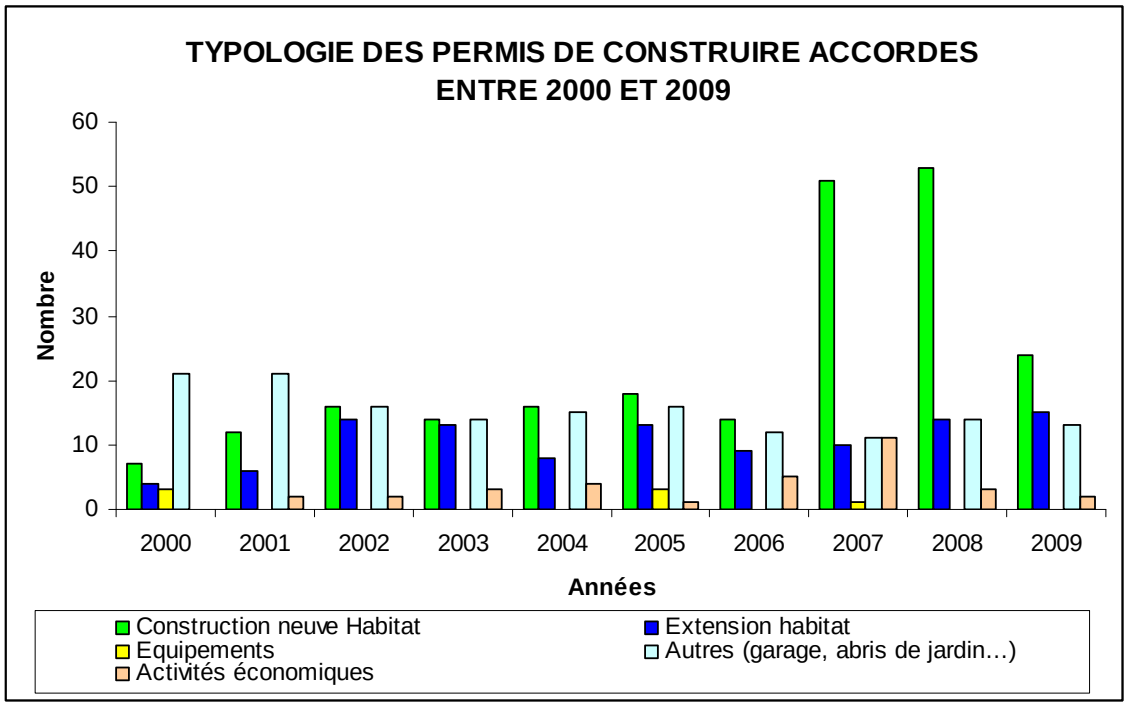
Source : registre des permis de construire - données communales

DEVELOPPEMENT SOCIAL

B. HABITAT ET CONSTRUCTION

2 EVOLUTION RECENTE DE LA CONSTRUCTION

B.2



Source : registre des permis de construire - données communales (graphique Site&Architecture)

Ce graphique montre l'importance des constructions neuves à destination d'habitation dans la répartition des permis de construire, surtout en 2007-2008, années pour lesquelles les opérations de constructions neuves (type lotissements) ont explosé. Cela correspond à l'aménagement des secteurs des allées de Bruyères, allées de Sénéjac, chemin de Renaurey, chemin de Chopinot, rue Pasteur, allée de Pétrucail.

La moyenne des terrains constructibles sur la commune se situe aux alentours de 1000 m², ce qui contribue à la densification de l'urbanisation. Cette surface moyenne des terrains constructibles est liée en partie à l'augmentation du prix du foncier sur la commune.
Les prix de l'immobilier restent inaccessibles pour un grand nombre de ménages puisque le prix moyen d'une maison dans ce secteur de « forte pression » est compris entre 230 000 et 300 000€. De même, le prix de m² reste très élevé en 2007 : entre 130 et 180 euros le m².

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

1 LES RESEAUX

C.1

1.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

La commune est concernée par le SDAGE Bassin Adour Garonne approuvé par arrêté Préfectoral en date du 6 août 1996 et révisé au cours de l'année 2009, puis approuvé le 1er décembre 2009, et par le SAGE « Nappes Profondes en Gironde », approuvé par arrêté Préfectoral en date du 25 Novembre 2003.
Il est également nécessaire de prendre en compte les orientations du SAGE « Estuaire de la Gironde et Milieux associés » en cours d'élaboration

Deux forages sont présents sur le territoire communal : « le forage Graviel » et « le Pont du Bouchaud », qui captent la nappe profonde de l'Eocène moyen à des profondeurs respectives de 265 et 266 mètres. Ces forages assurent l'alimentation de substitution et sont gérés par la Lyonnaise des Eaux
(Agence Vallée de Garonne) 64 Boulevard Pierre 1er 33082 Bordeaux

- Certains quartiers sont alimentés par des communes voisines ; Feydieu est raccordé au réseau de Ludon-Médoc et les abords de la RD 2 sont raccordés à la CUB.
- Données volumétriques de l'eau potable pour le reste de la commune :

Année	**2009**
Population en 2009	5421
Nombre de raccordements AEP	2183
Volume consommé	258 434 m3/an (708 m3/jour)
Consommation AEP	130 l/habitant/jour

Source : Schéma Directeur d'Assainissement 2011 – Pure Environnement

Les volumes maximaux annuels autorisés sont :

Nom du captage	**Indice BSS**	**Unité de Gestion classement**	**Zone à risque**	**m3/h**	**m3/j**	**m3/an**
GRAVIEL	08032X0331	Eocène Centre Déficitaire	Zone de dénoyage	100	2000	380000
PONT DU BOUCHAUD	08031X0199			150	3000	380000

source : préfecture de Gironde : www.Aquitaine.gouv.fr
Arrrêté préfectoral n°SNER2011/01/31-26 en date du 7 février 2011

Le volume de prélèvement annuel autorisé pour l'unité de Gestion Eocène centre : 380 000m3

A noter que sur les 2183 raccordements mentionnés, 170 concernent l'approvisionnement en eau potable de Feydieu depuis Ludon-Médoc (422 habitants) et 150 raccordements aux abords de la RD2 (372 habitants) approvisionnés depuis la CUB.
Les 2 forages communaux ne distribuent donc pas ces deux secteurs. Le nombre de raccordements réels utilisant les forages communaux est donc de **1863** (= 2183 – (150 + 170))

Un tel volume annuel autorisé (en prenant une consommation identique à celle de 2009 : 130 l par habitant par jour) permettrait donc de couvrir l'approvisionnement en eau potable d'une population estimée à 7971 habitants (mode de calcul : 258 434 m^3x 5421 habitants/ 380 000 m^3 = 7971 habitants) sur les deux captages actuels communaux
Il convient d'ajouter les 794 habitants actuellement raccordés à Feydieu et aux abords de la RD 2, ce qui porte à 8 765 habitants, la population pouvant être desservie par l'ensemble des réseaux AEP du PIAN-MEDOC, de la CUB et du Syndicat de LUDON-MACAU

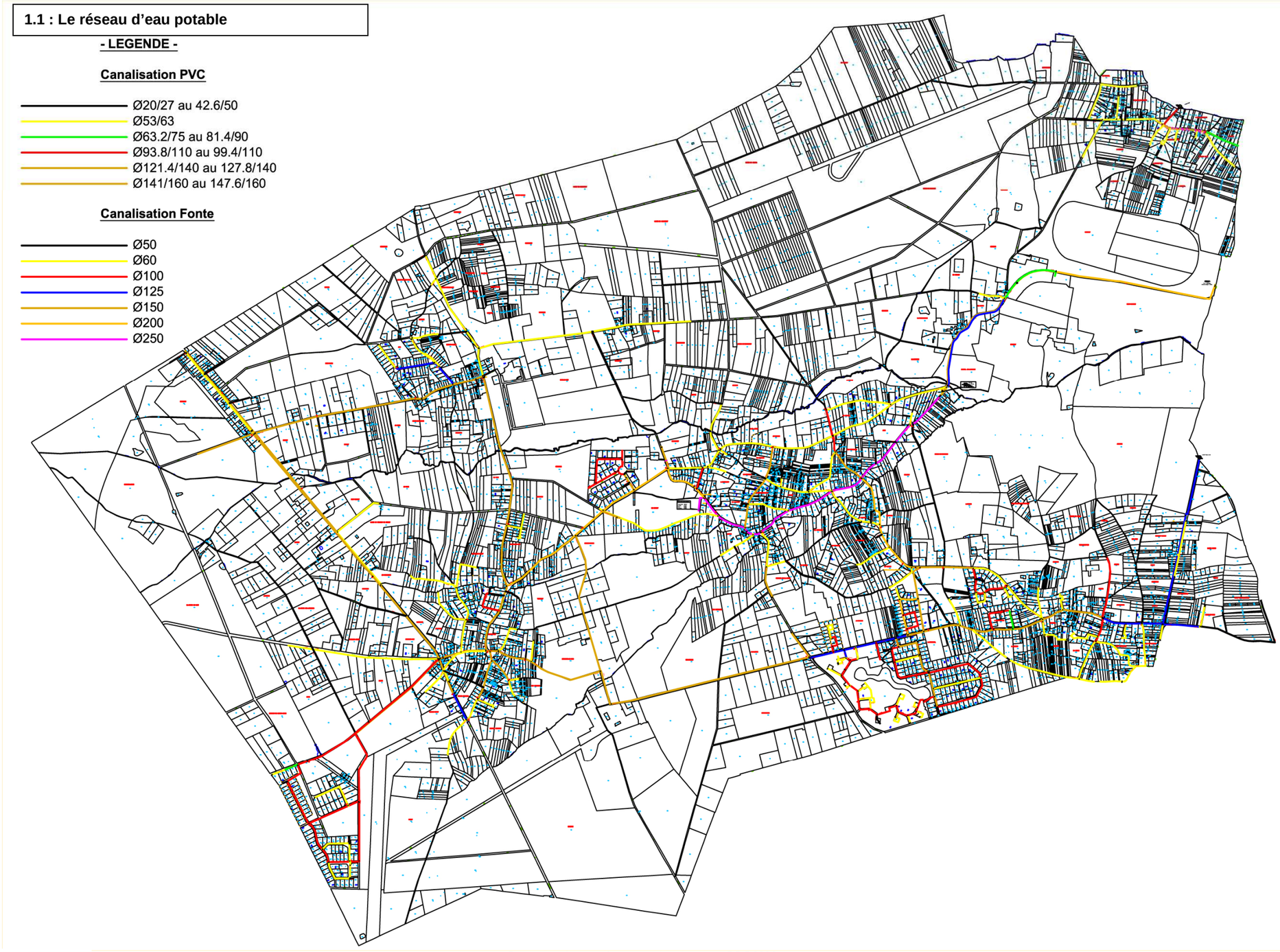
DEVELOPPEMENT SOCIAL

C. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

1. LES RESEAUX

C.1

1.1 : Le réseau d'eau potable



Carte du réseau d'eau potable (source SOCAMA

1.2. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Ces données sont issues de la révision du schéma directeur d'assainissement de 2011 réalisé par le BET Pure Environnement (ingénierie et analyses).

La commune a réalisé et passé à l'enquête publique la Révision du Schéma directeur d'assainissement en mai 2011.

Elle dispose d'un réseau public d'assainissement collectif desservi par une station d'épuration type aérien prolongée, prévue pour 5 000 équivalents / habitants (station conforme à la directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU).

La Station d'épuration se situe sur la section OD sur les parcelles 3517 – 3518 – 3519 – 2822 qui représentent 2.39 Ha.

Le quartier de Feydieu est desservi par le réseau d'assainissement collectif du syndicat des eaux de Ludon-Médoc-Macau-Labarde et le long de la RD2 à celui de la CUB.

Des extensions du réseau d'assainissement collectif sont prévues :

- 2011-2016 (court terme) : zones de développement vouées à l'assainissement collectif :
  - Génissan
  - Louens
  - Louens-Ouest
  - Les Pourrey
  - Sénéjac

- Après 2016
  - Le Pian Centre
  - Chopinot
  - Beaulieu
  - Bernet
  - Ardouin

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

1. LES RESEAUX

C.1



Zonage d'assainissement (source Pure Environnement mai 2011)

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

1. LES RESEAUX

C.1

La carte d'aptitude des sols

La carte d'aptitude des sols à l'infiltration des rejets après traitement permet de repérer les lieux où l'assainissement non collectif serait favorable dans la mesure où le réseau d'assainissement ne serait pas encore développé dans certains secteurs .
Les sols inaptes ne pourront pas recevoir de dispositifs d'assainissement non collectif

Extrait du Schéma directeur d'Assainissement (Pure Environnement Mars 2011) :

La définition de l'aptitude des sols passe par l'examen de quatre paramètres en vue d'apprécier leur capacité de géo assainissement :

- nature et profondeur des sols
- perméabilité
- piézomètrie et hydromorphie
- topographie

Les principales contraintes rencontrées sur le territoire communal sont :

- des perméabilités très faibles
- la présence de traces d'hydromorphies à faible profondeur
- des pentes parfois fortes (supérieures à 10%)

Il est préconisé des solutions de traitement, en fonction de la nature de sol et de type :

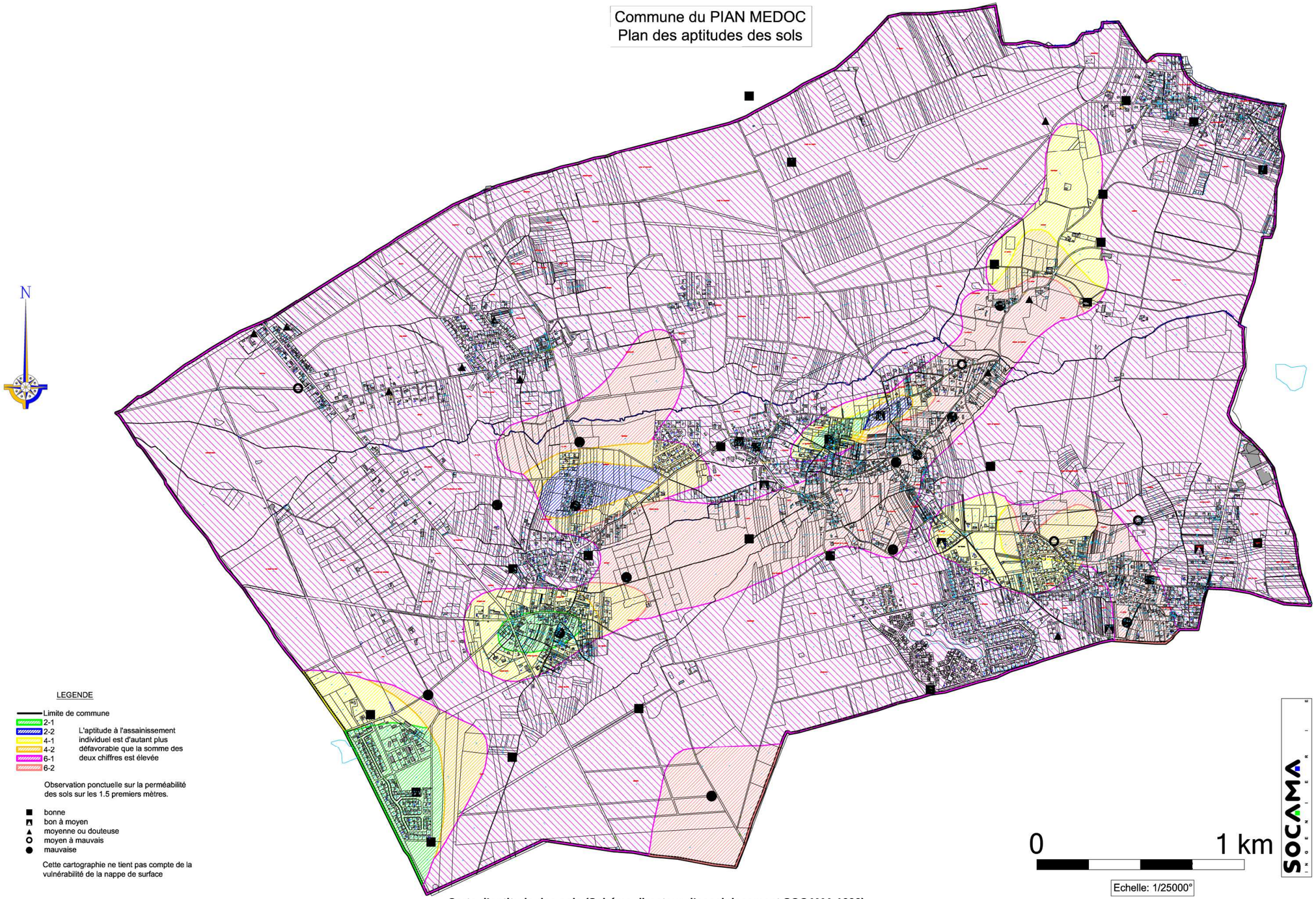
- Filière à sol reconstitué étanche pouvant être soit :
    1. des filtres à sable verticaux drainés avec rejet dans le réseau
    2. des filtres à zéolithe
    3. des micro-stations
- tranchées filtrantes- épandages en sol naturel
- Tertre d'infiltration

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

1. LES RESEAUX

C.1



Carte d'aptitude des sols (Schéma directeur d'assainissement SOCAMA 1999)

Page 70 sur 125

1.3 : LE RESEAU DE DEFENSE INCENDIE

La commune, en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt.

Les mesures de prévention en application de l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2005 portant modification au règlement sur la protection de la forêt contre l'incendie dans le département de la Gironde sont les suivantes :

- *création d'accès de secours entre la forêt et les constructions,*
- *création de « zones tampon » permettant aux secours la mise en place de dispositifs de lutte suffisamment en amont des constructions,*
- *refus de l'habitat isolé au sein du massif forestier.*

Les règles de débroussaillement devront être incluses dans le règlement du plan d'urbanisation (article L.322-3 du code forestier).

L'ensemble de la commune est couvert par le réseau incendie. Des extensions ont été récemment réalisées afin d'assurer des débits suffisants, notamment dans les quartiers de Chopinot et de Feydieu.

1.4 : LA COLLECTE DES DECHETS

La structure administrative compétente est la Communauté de Communes « Médoc-Estuaire » qui collecte les ordures ménagères.

La déchetterie la plus proche est à Arsac.

La commune du Pian-Médoc est située dans la zone B du plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés, et des déchets de l'assainissement approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2003. Dans cette zone, les déchets doivent faire l'objet de collectes sélectives (y compris par dotation des ménages de composteurs individuels) en vue de leur valorisation matière et organique par :

- Compostage pour les fractions fermentescibles des ordures ménagères et les déchets verts,
- Recyclage pour les emballages ménagers, le verre, les journaux et magazines et les déchets encombrants.

Les déchets résiduels non valorisables sous forme matière ou organique, provenant de la collecte traditionnelle, des refus de centres de tris, de compostage et des déchetteries, sont destinés à être incinérés.

DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

C.2.

2.1. Les EQUIPEMENTS MUNICIPAUX ET SPORTIFS

Ecoles maternelles et primaires publiques

La commune compte des établissements maternels et primaires sur deux sites distincts :

- L'école du centre-bourg, restaurée en 2004 : elle compte 12 classes (Maternelle, CP, CE1, CE2/CM1/CM2).
- L'école située aux Airials qui compte 9 classes (de la maternelle au CM2).

Si le nombre d'enfants scolarisés avait tendance à diminuer sur la commune entre 1982 et 2000 (environ 550 enfants), il est à peu près stable aujourd'hui (environ 542 élèves répartis sur les deux écoles).

Les effectifs sont de :

	2010-2011
Maternelle BRUGAT	120
Maternelle AIRIALS	85
Primaire BOURG	214
Primaire AIRIALS	140
TOTAL	559

Ces établissements sont dotés d'une cantine scolaire et d'une garderie périscolaire.



Ecole de l'Airial



Ecole située dans le centre bourg

DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

C.2.

Petite enfance, enfance

La commune dispose d'une structure de petite enfance multi accueil de 27 places (halte garderie), dont la compétence est communautaire.

Administration et services publics

Regroupés au centre administratif de la commune, on compte la mairie, une annexe service urbanisme et social, un local de permanence sociale et médiateur de la république, une école de musique, des locaux associatifs, une bibliothèque municipale, un local 3ème âge, un accueil de loisirs sans hébergement (géré par la CDC), une salle polyvalente.

L'église communale est située au lieu-dit Le Bourg.



Mairie



Salle des fêtes



Eglise St Saturnin

DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

C.2.

Equipements sportifs

La commune dispose d'un centre de loisirs de 48 places, 24 pour les maternelles et 24 pour les plus grands et d'une structure multi accueil communautaire.

On recense comme équipements sportifs :

- Une salle omnisports
- Deux grands terrains de jeux (espace mairie)
- Un ensemble vestiaires tribunes
- Un terrain de basket en plein air
- Un city park
- Un dojo
- Un ensemble tennis couvert, un club house tennis en construction, 4 courts de tennis découverts
- Un deuxième vestiaire de football avec club house
- 2 grands terrains de football
- Un skate park
- Une piste bicross
- Plusieurs terrains de golf (2 parcours de 18 trous) sur des terrains en partie communaux (bail emphytéotique administratif).



Structure multi accueil communautaire



Vue d'ensemble sur le complexe sportif



Terrain bicross

DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

D.2

2.2 : Equipements socio-culturels

A destination d'activités socioculturelles, la commune comprend :

- Un centre socio-culturel
- Une école de musique
- Une salle des fêtes
- Une bibliothèque

Associations

On trouve une association sportive omnisport avec sections gymnastique trampoline, judo taïso, football, tennis, danse, basket, cyclotourisme, gymnastique volontaire, bridge et Aïkido Aikijutsu.

Autres associations : les artistes Pianais, Ensemble pour la fête, Chante Colombe, Club de l'Amitié, Secours catholique.

Autres

Dans le cadre de la compétence communautaire en matière de réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage pour les 11 communes de la Communauté de Communes « Médoc-Estuaire », la localisation envisagée initialement sur la commune du Pian-Médoc, à proximité de la RD2, en direction de Ludon-Médoc, doit être rejetée et une solution alternative doit être recherchée.

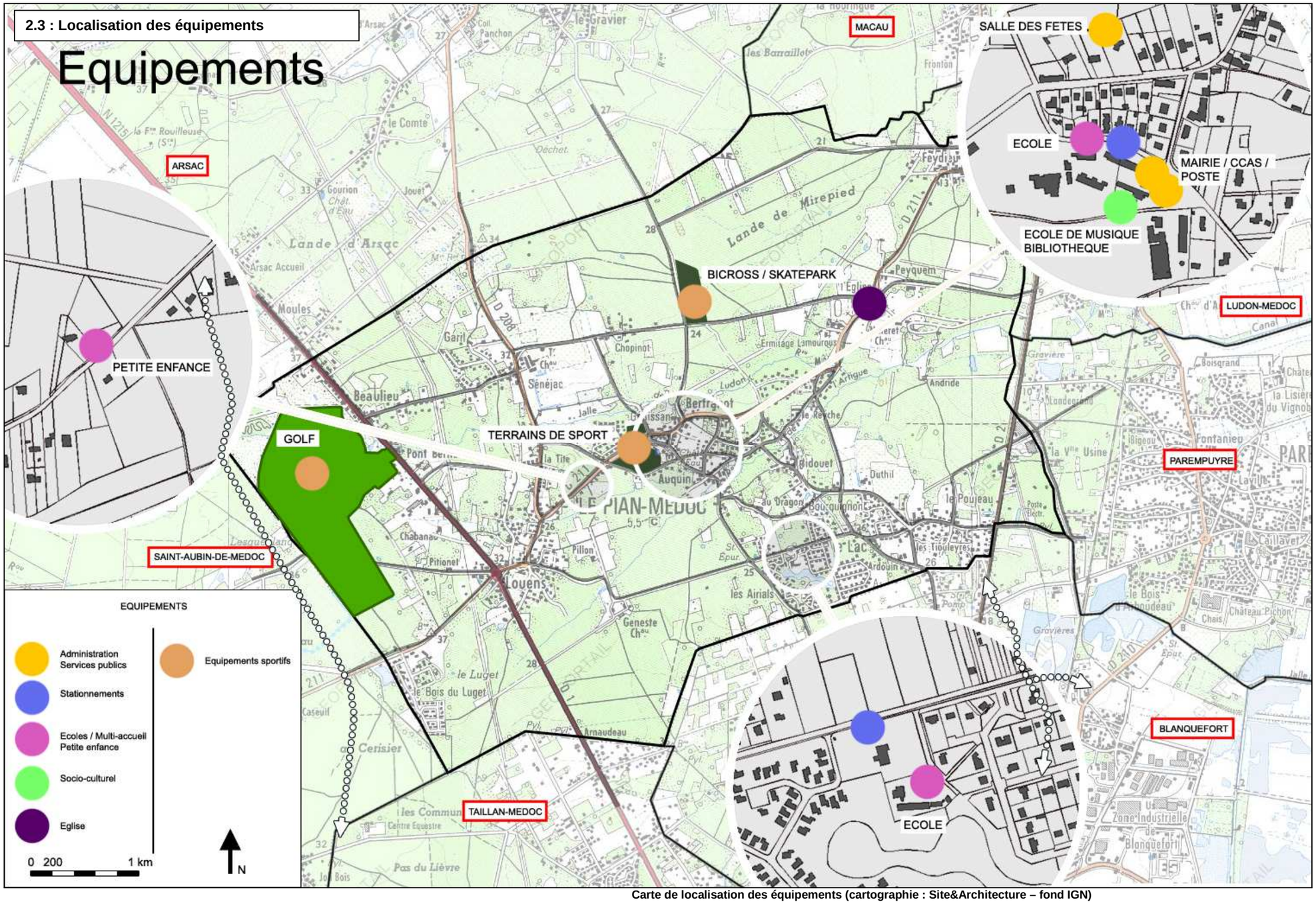
DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

D.2

2.3 : Localisation des équipements



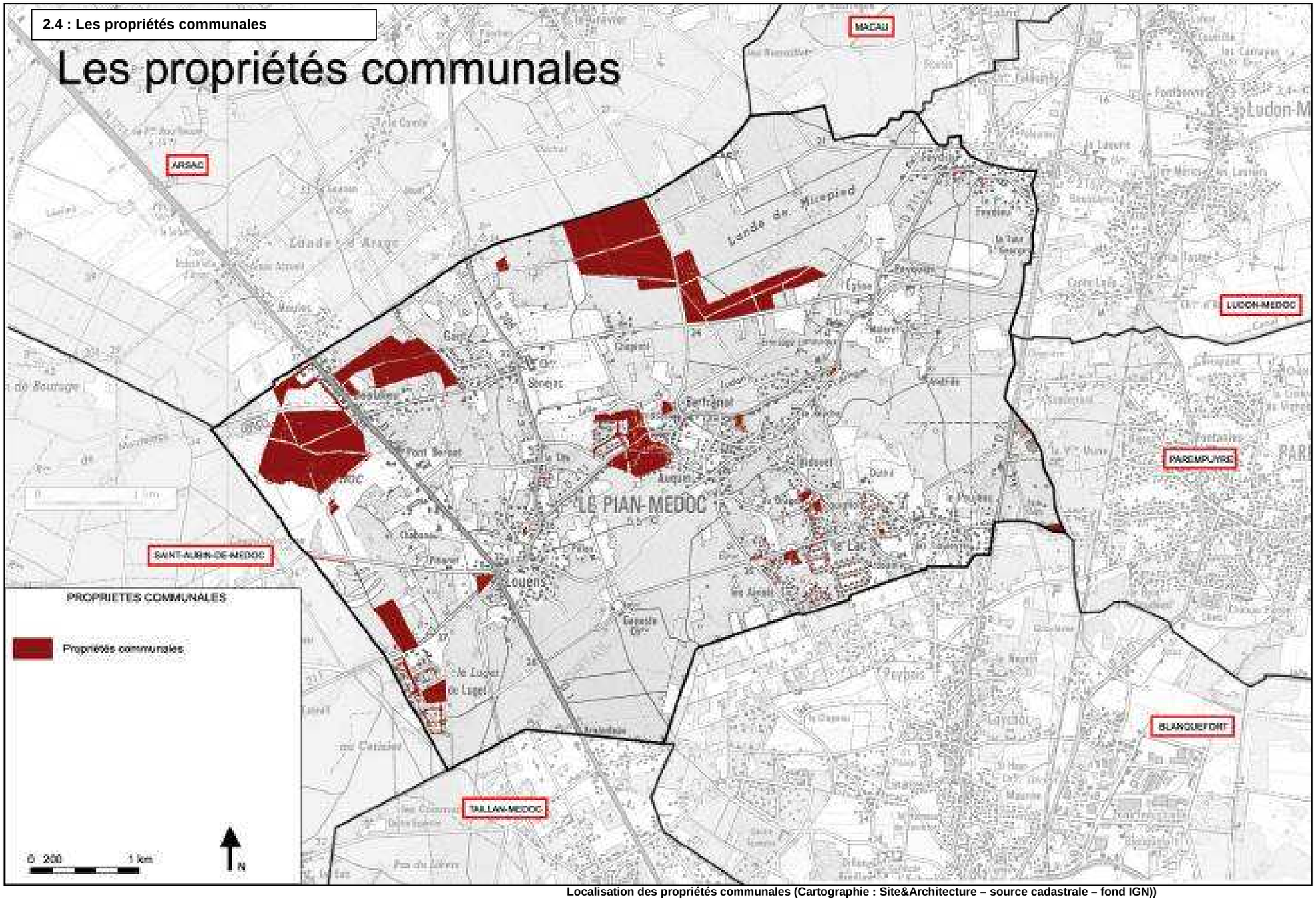
Carte de localisation des équipements (cartographie : Site&Architecture – fond IGN)

DEVELOPPEMENT SOCIAL

D. EQUIPEMENTS, SERVICES, DEPLACEMENTS

2. LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

D.2



Localisation des propriétés communales (Cartographie : Site&Architecture – source cadastrale – fond IGN))

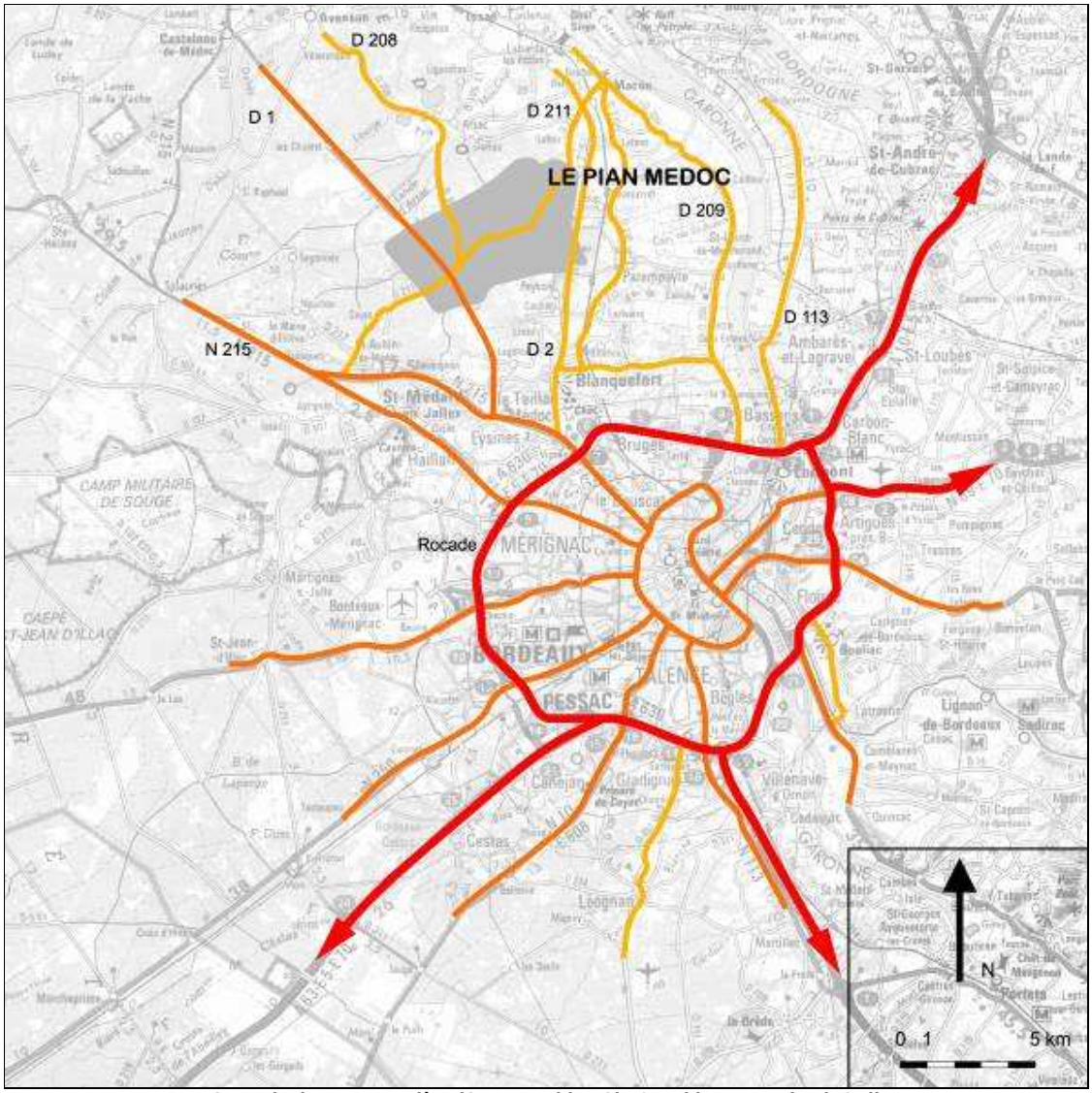
PARTIE 3 – DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A – Déplacements
B – Industries, artisanat, commerces, services (privés)
C – Tourisme
D – Agriculture

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS
1 DESSERTE ROUTIERE

A.1.



Carte de desserte routière (Cartographie : Site&Architecture – fond IGN))

Depuis les radiales de la rocade de Bordeaux, le territoire est largement desservi par un maillage de voirie suivant un modèle radioconcentrique.

Le Pian est ainsi traversé d'est en ouest par la départementale D 211 qui relie deux voies principales nord sud : la D1 à l'ouest et la D2 à l'est

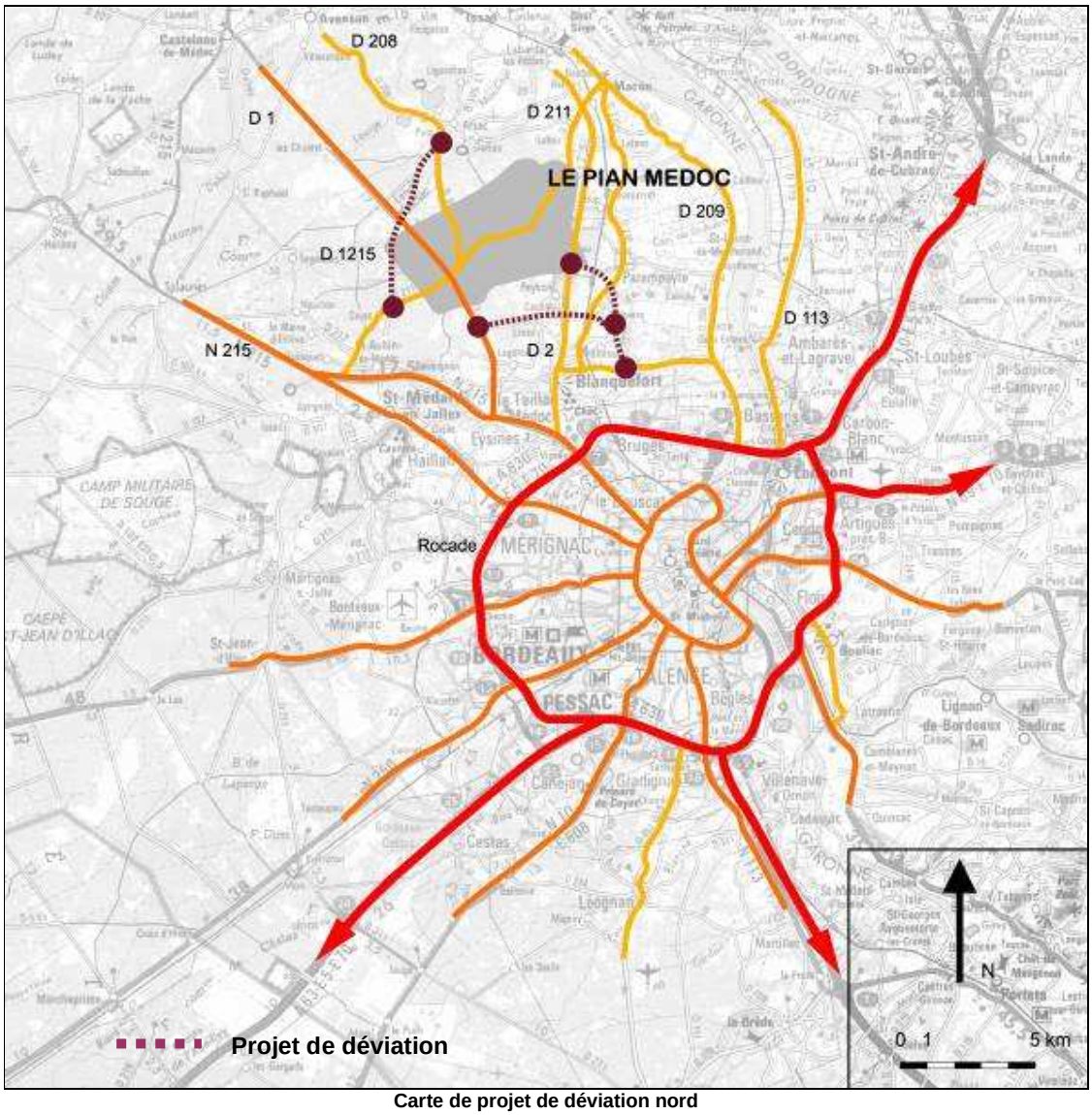
La desserte interne du territoire communal s'organise autour d'un réseau conséquent de voies de communication secondaires assurant déjà historiquement les liaisons entre le bourg, les hameaux, les châteaux et fermes agricoles plus isolées. Ce réseau est également complété par un maillage assez important de chemins forestiers.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

2 PROJET DE DEVIATION

A.2.



Carte de projet de déviation nord

Un projet de déviation nord ouest de la commune est envisagé de manière à desservir le Médoc.

La commune sera concernée par cette déviation pour laquelle une opportunité d'entrée de ville sera à considérer au niveau du Luget, petit quartier se situant à l'ouest de Louens.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

3 TRANSPORTS EN COMMUN

A.3.

Un ramassage scolaire est assuré pour la desserte des écoles maternelles et primaires de la commune (2 circuits).
3 autres lignes de desserte des collèges et lycées de Blanquefort, du Taillan-Médoc – Saint-Médard, d'Arsac et de Parempuyre, existent également sur la commune.

Un transport collectif est également assuré en semaine, le dimanche et les jours fériés par autocar en destination de :

- Bordeaux : 10 aller-retours en semaine, 2 les dimanches et jours fériés – 25 à 45 min de trajet.
- Le Verdon sur Mer (via Pauillac) : 10 allers-retours en semaine et 2 les dimanches et jours fériés – 50 min de trajet pour Pauillac
- 2h de trajet pour Le Verdon.



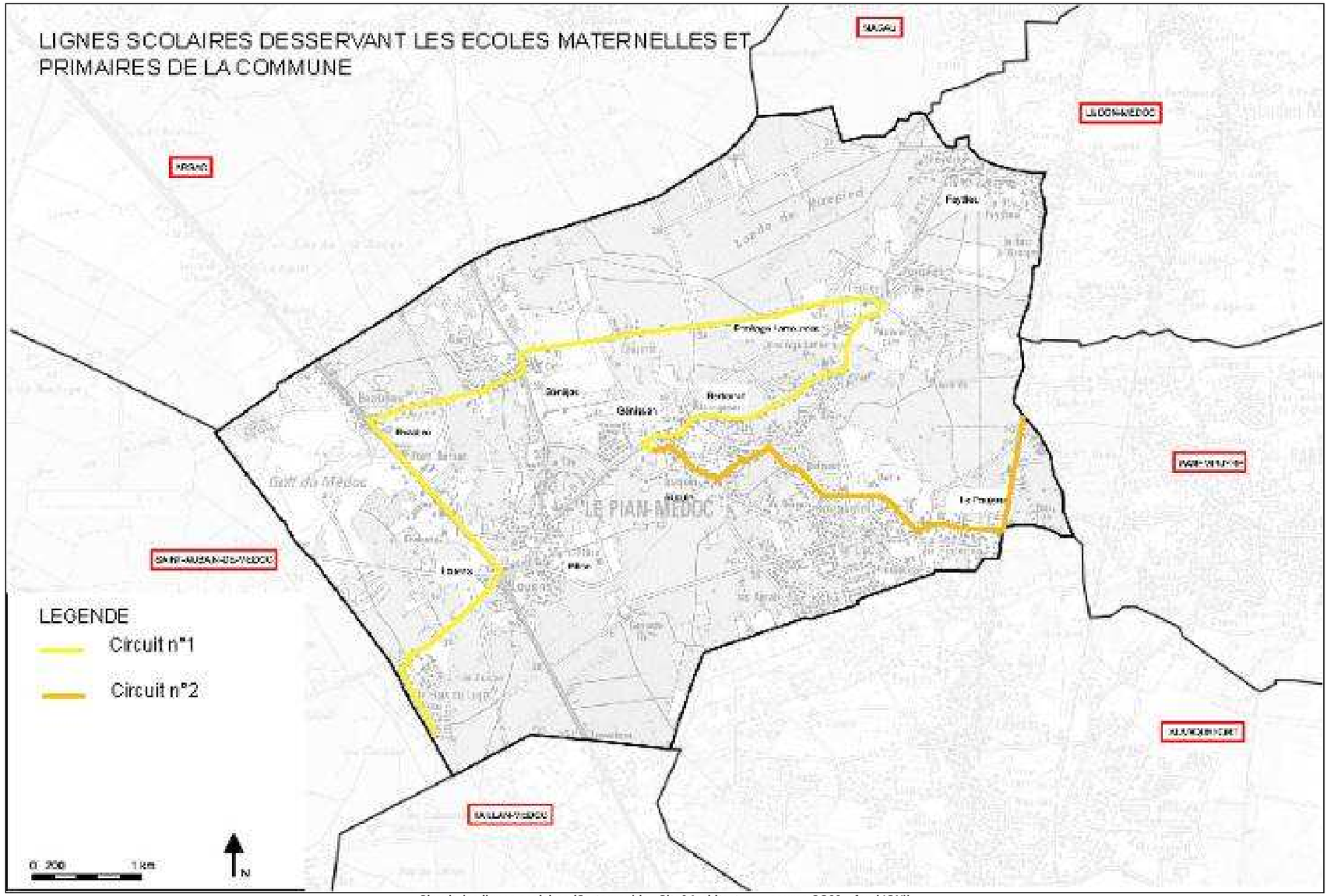
Arrêt de la mairie

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

3 TRANSPORTS EN COMMUN

A.3.

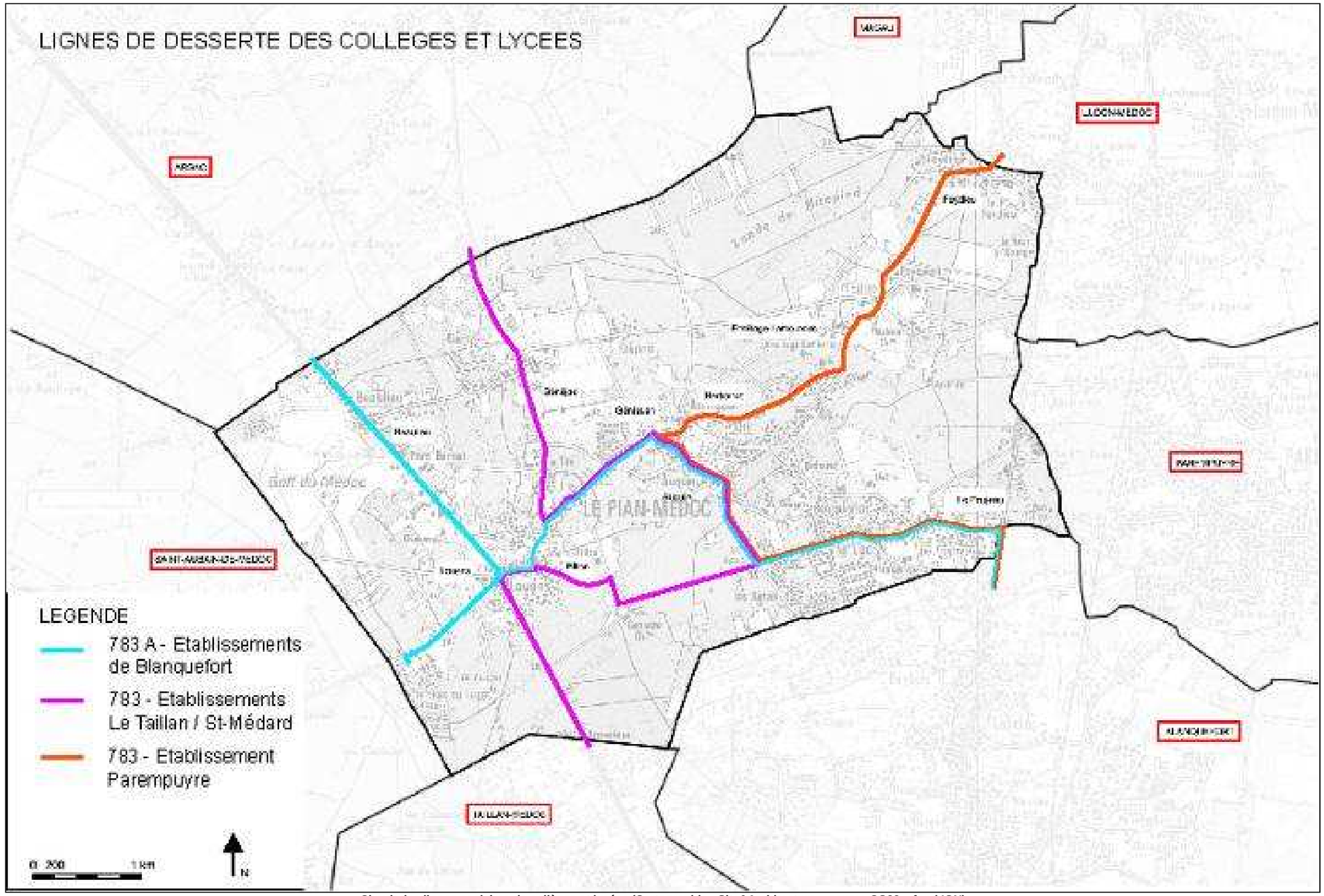


Circuit des lignes scolaires (Cartographie : Site&Architecture – source CG33 – fond IGN))

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS
3 TRANSPORTS EN COMMUN

A.3.

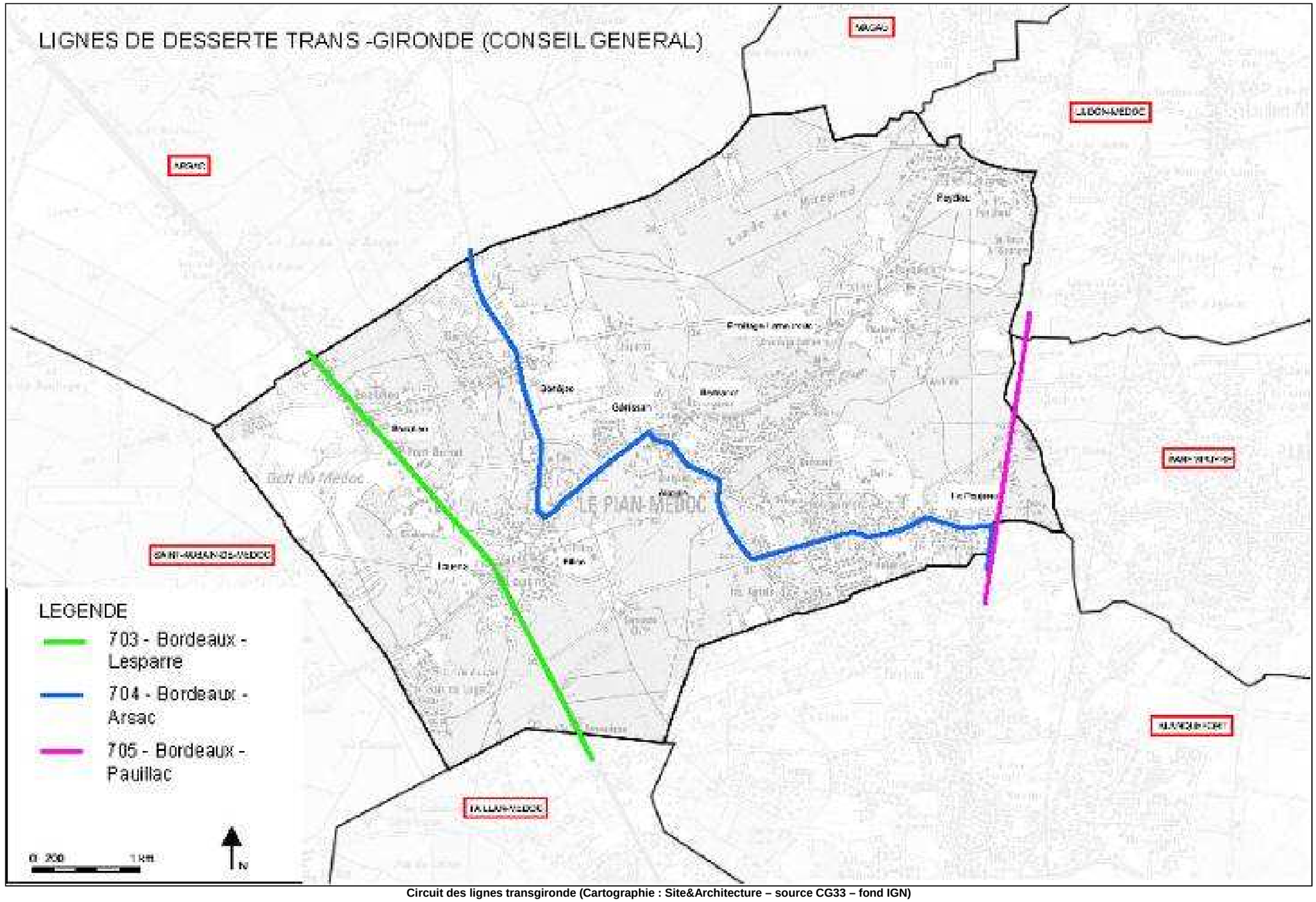


Circuit des lignes scolaires de collèges et lycées (Cartographie : Site&Architecture – source CG33 – fond IGN)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS
3 TRANSPORTS EN COMMUN

A.3.



Circuit des lignes transgironde (Cartographie : Site&Architecture – source CG33 – fond IGN)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS
4 STATIONNEMENT

A.4.

Les aires de stationnement se situent devant les équipements communaux : mairie, complexe sportifs, écoles, rond-point de Louens (à côté de l'Airial). Ce dernier semble avoir une capacité réduite par rapport à sa situation stratégique.



Stationnement équipements sportifs



Stationnement services municipaux



Stationnement les airials

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

5 ACCIDENTOLOGIE

A.5.

Si l'état du réseau de voiries semble correct, les voies de communication départementales révèlent une forte accidentologie. Avant 1997, 25 accidents routiers ont été répertoriés, dont la moitié fut grave voire mortels. Entre 2000 et 2008, 21 accidents ont été comptabilisés. A noter que 9 accidents sur 12 se situent hors agglomération.
Les RD 1 et RD 2 sont plus particulièrement « incriminées ». Quelques chiffres d'accidentologie :

- 10 accidents sur la RD 1
- 8 accidents sur la RD 2
- 4 accidents sur la RD 208
- 3 accidents sur la RD 211

Si la D1 et la D2 restent assez accidentogènes, il en va de même pour la D208 aux abords de Sénéjac et la D211 au niveau de l'Hermitage Lamourous.

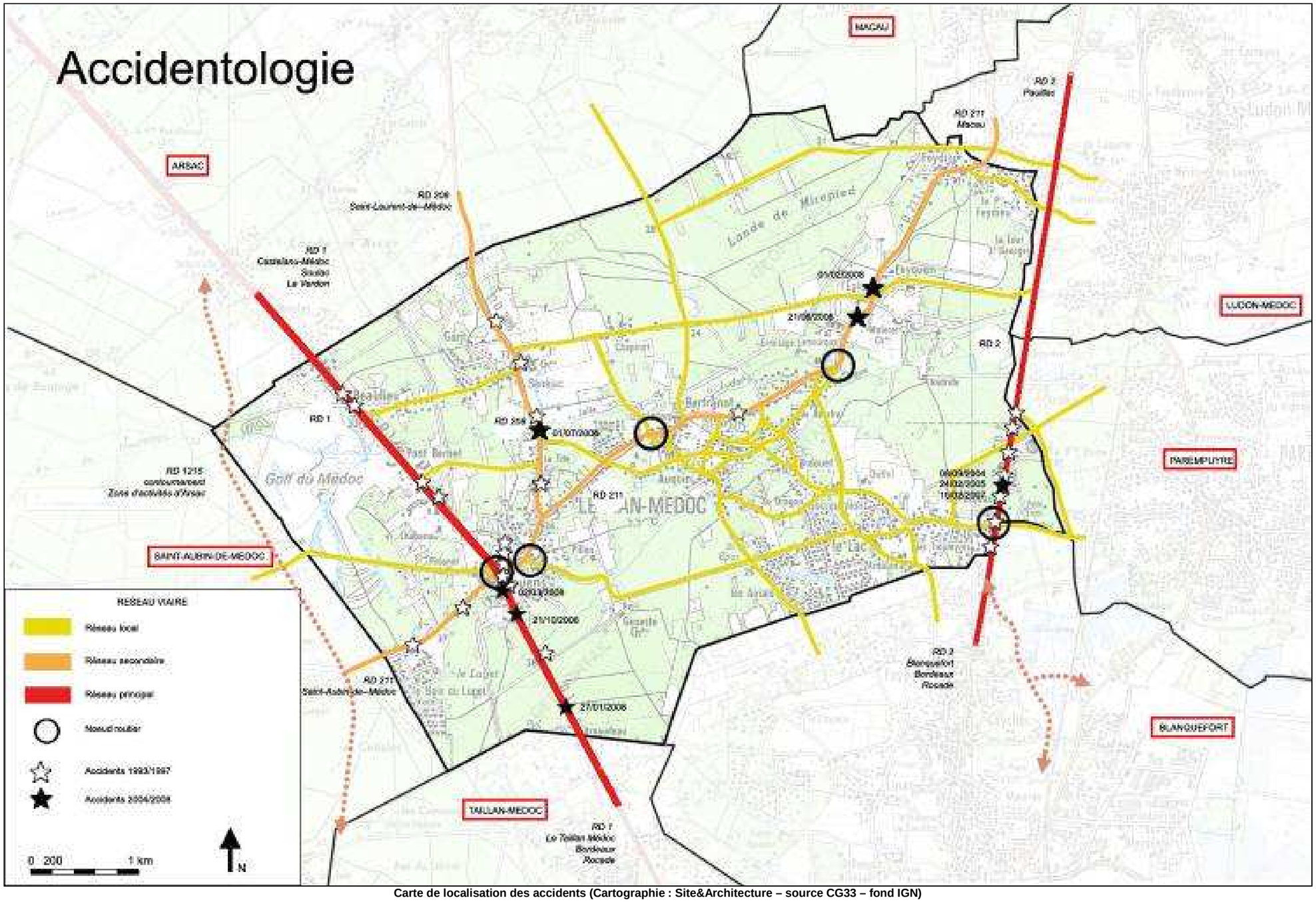
Le projet de déviation Saint Aubin-le Taillan par la RD 1215 devrait permettre une nette diminution du trafic sur la RD 1 et privilégier ainsi la desserte locale sur la fonction de transit.

Dans cette perspective, la recherche d'une plus grande intégration urbaine de cet axe dans le fonctionnement local communal serait importante tant en termes de sécurité des résidents qu'en termes d'intégration urbaine des quartiers résidentiels au reste du territoire.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS
5 ACCIDENTOLOGIE

A.5.



Carte de localisation des accidents (Cartographie : Site&Architecture – source CG33 – fond IGN)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

6 DEPLACEMENTS DOUX

A.6.

La problématique des déplacements est au cœur du projet de PLU de la commune. Un manque de cheminements doux destinés aux promeneurs piétons et cyclistes est constaté sur la commune. Cependant, la myriade de chemins ruraux encore très présents sur la commune sont autant d'amorces à de futurs chemins à destination simple ou mixte.

Les cheminements selon leur destination (vélos, piétons, mixte) vont donner lieu dans le règlement et le zonage du PLU à la définition d'outils, types emplacements réservés, lorsque le gabarit des voies ou chemins ne le permet pas.

L'intention première est de raccorder les quartiers résidentiels (pôles urbains d'origine) aux équipements scolaires prioritairement.

L'intention seconde est de raccorder les cheminements de la commune avec ceux amorcés dans les communes limitrophes.

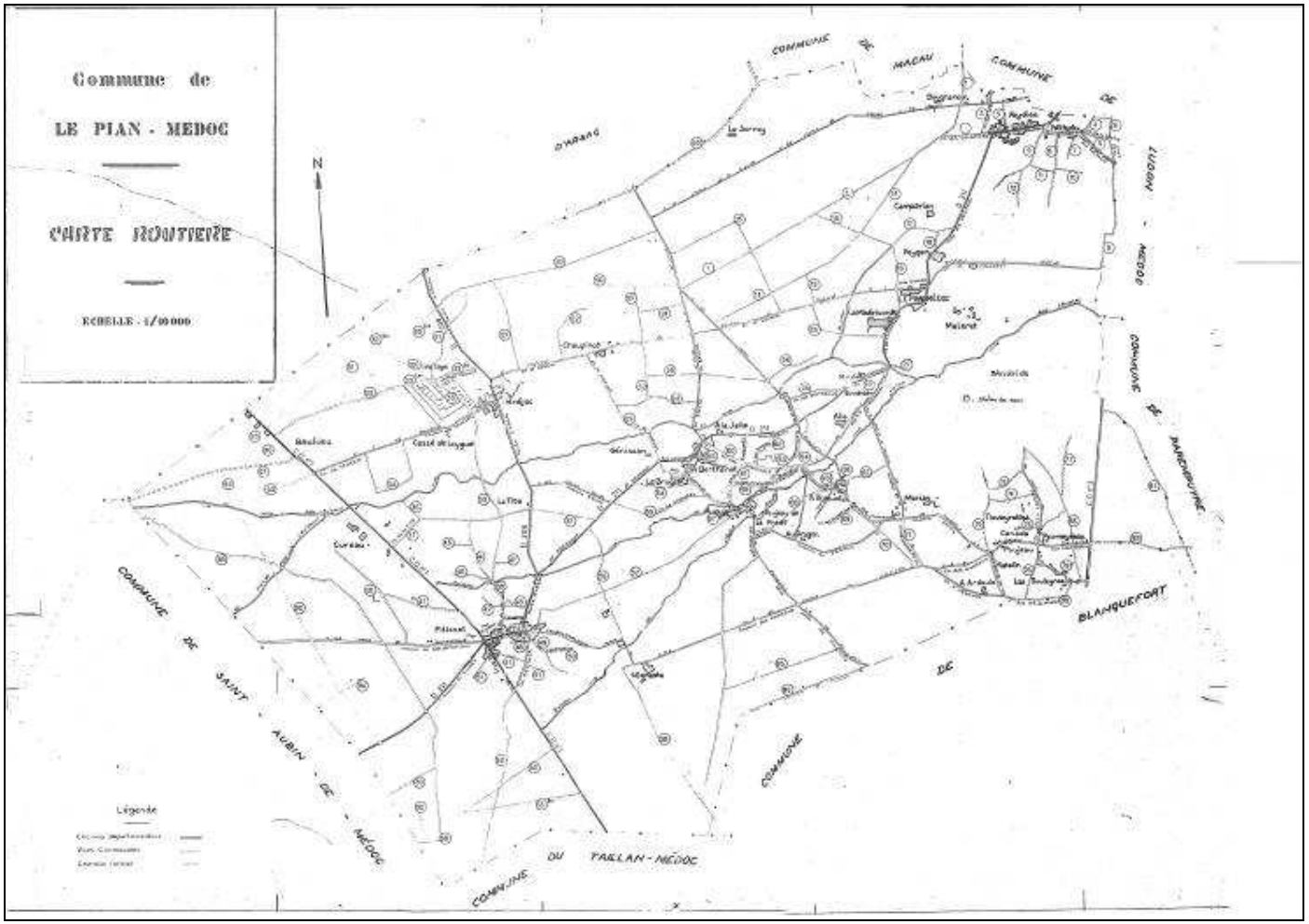
Tout ce travail nécessitera un marquage clair pour les usagers (signalétique).

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

A DEPLACEMENTS

6 DEPLACEMENTS DOUX

A.6.



Carte des chemins ruraux

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

B INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)

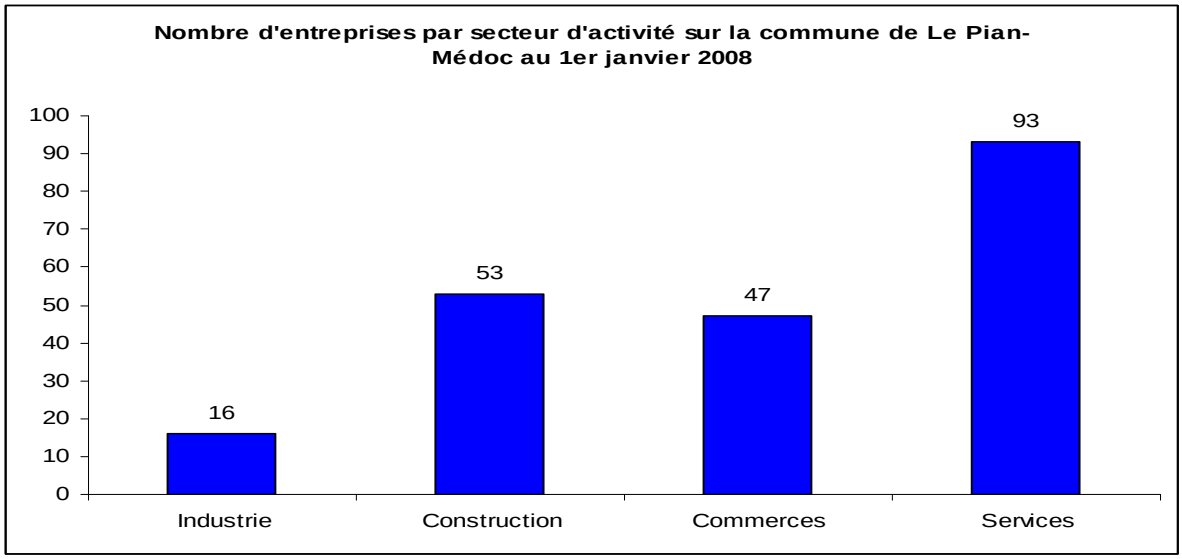
1 EFFECTIFS ET CREATIONS D'ENTREPRISES

B.1.

EFFECTIF DES ENTREPRISES SUR LA COMMUNE

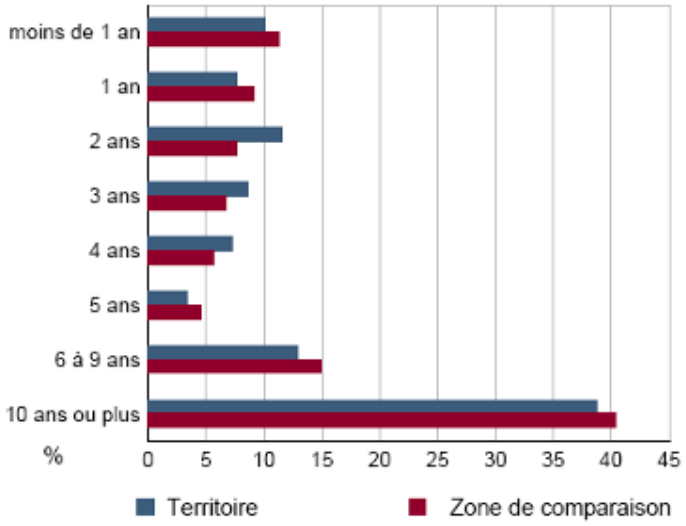
	Nombre	Evol. (%) 2000-2008
Industrie	16	-11,1
Construction	53	39,5
Commerces	47	20,5
Services	93	13,4
TOTAL	**209**	**18,1**

Source : Recensement intermédiaire INSEE 2006



Source : Recensement intermédiaire INSEE 2006

Age des entreprises au 1er janvier 2008



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

B INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)

1 EFFECTIFS ET CREATIONS D'ENTREPRISES

B.1.

La commune dispose d'un certain nombre d'entreprises indépendantes commerciales, artisanales et de service.

Ainsi, en 2008, on compte **209** entreprises dont 93 correspondent à des entreprises de services, 53 à des entreprises de construction, 47 à des commerces et 16 à des industries. Chaque catégorie a connu une croissance entre 2000 et 2008, hormis la catégorie de l'industrie qui a connu une baisse (-11.1%).

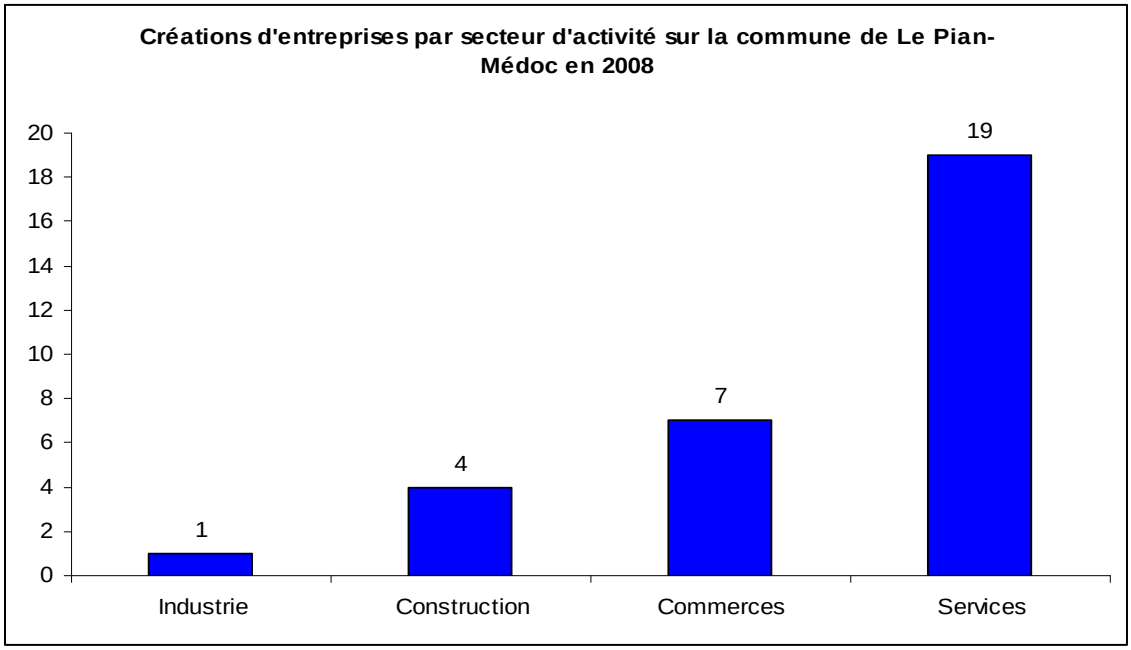
En ce qui concerne l'âge des entreprises la commune suit la tendance générale (zone de comparaison). Ainsi, la majorité des entreprises présentes sur le territoire communal a 10 ans ou plus (prés de 38%).

En 2008, plus de 50% des entreprises de la commune n'emploie pas de salarié. Plus de 30% des entreprises ont entre 1 et 9 salariés.

LES CREATIONS D'ENTREPRISES SUR LA COMMUNE

	Nombre	Evol. (%) 2000-2008
Industrie	1	3,2
Construction	4	12,9
Commerces	7	22,6
Services	19	61,3
TOTAL	**31**	**100,0**

Source : Recensement intermédiaire INSEE 2006



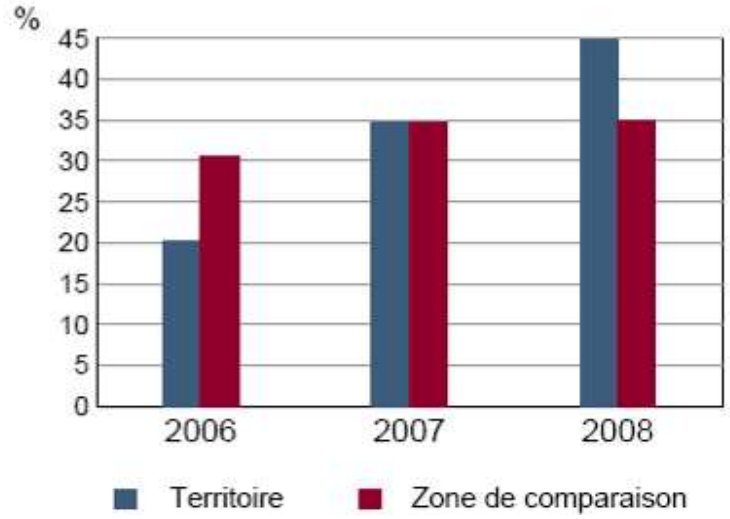
Source : Recensement intermédiaire INSEE 2006

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

B INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)

1 EFFECTIFS ET CREATIONS D'ENTREPRISES

B.1.



Evolution des créations d'entreprises

Note de lecture : rapport des créations d'une année au nombre total des créations des années 2006 à 2008

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Siréne).

La création d'entreprises est dynamique sur la commune entre 2000 et 2008 avec la création de :

- 19 entreprises de services
- 7 commerces
- 4 entreprises de construction
- 1 industrie

Cette dynamique se vérifie à travers les chiffres de comparaison avec la « zone de comparaison »

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

B INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)

2 ARTISANAT

B.2.

L'artisanat

L'artisanat est très développé au Pian-Médoc. On recense ainsi une quarantaine d'artisans du bâtiment. La plupart des métiers du bâtiment sont ainsi représentés (maçon, plâtrier, menuisier, plombier …).. Il s'agit souvent d'artisans travaillant sans employés.
La commune dispose en outre d'une zone artisanale au Luget, mise en place en 1976. Elle est aujourd'hui totalement occupée.

On y trouve :

Entreprises de la Zone d'Activités du LUGET :

- SARL NATEC (matériaux composites)
- JTC SAS (constructions gros œuvre)
- SARL SCOOTER TRANSCOLIS (transport)
- AVIPUR GIRONDE (traitement parasitaire)
- M IBARRONDOGARAY P. (installation eau gaz couverture)
- SAS MUNTERS SERVICE France (assèchement ttt dégâts des eaux)
- EUREKA PRO
- CHAMINADE (revêtements de sols)
- SARL COVERPLANT ENGINEERING (étude et conception de systèmes automatiques)
- SARL AT2M (chaudronnerie tuyauterie mécanique)
- SAS AIG AQUITAINE INTER GROUP (conception et fabrication de machines)
- CLUB DES ENTREPRENEURS DU MEDOC (club d'entreprises)
- JDF EQUIPEMENTS VEHICULES
- APS (autolubrification, produit de synthèse)
- SARL ALMITECH (fabrication de structures en aluminium)
- SARL BDM (menuiseries bois alu PVC)
- EURL LA MORANDIERE (polissage décapage mécanique des métaux)
- SA AUTOLUBRIFICATION PRODUIT DE SYNTHESE APS AQUITAINE (traitement et revêtement des métaux)
- ENTR SANCHEZ (charpente couverture zinguerie)
- OCTOWOOD (bois traité)
- SARL GARAGE CIMETIERE (carrosserie automobile)
- INSPIRATION PATINES (patines meubles déco)
- SARL BONNEFOND (fabrication négoce outil de coupe)
- SARL DISTRICOUPE INDUSTRIES (vente d'outils de coupe

Autre activités :

- DUBOS, Travaux agricoles divers
- Entreprise DUMONT, Travaux agricoles divers

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

B INDUSTRIES, ARTISANAT, COMMERCES, SERVICES (PRIVES)

3 COMMERCES

B.3.

Le commerce

Il existe quelques petits commerces de proximité en dehors du pôle Leclerc. On compte notamment :

Type de commerces	Effectifs
magasins d'alimentation générale	1
boulangerie	1
presse tabac	1
fromager	1
antiquaires	2
garage	2
restaurant	3
pizzéria	1
coiffeur	2
cave	1
esthéticienne	1

Mais surtout, Le Pian dispose depuis 1988, d'un **hypermarché et d'un centre commercial** sur la zone d'activités de Poujot. Cet hypermarché Leclerc est en effet très important pour une commune de cette taille et rayonne largement sur l'ensemble du Médoc :

Surface libre service	5200 m2
Caisses de sortie	23
Employés	150
Places de parking	1000

La zone commerciale dispose en outre :
- d'une station service de 10 pompes à essence
- d'un espace bricolage
- d'un espace sport et loisir
- d'un Mac'Donalds
- d'un centre auto
- d'un magasin Picard Surgelés
- des enseignes : Styléco, Gifi, Casa, Chauss'expo, Maxi Toys et Générale d'Optique

Un ensemble de boutiques de commerces ou de services forment une galerie marchande :
- Un café brasserie
- Un centre de contrôle technique des véhicules
- Un cordonnier
- Un fleuriste
- Un photographe
- Un pressing
- Une parapharmacie
- Un opticien
- Une parfumerie
- Un coiffeur
- Un espace culture
- Une pharmacie
- Une boutique orange

Les services à la population

La commune est bien fournie en services. On y trouve ainsi un café, quatre coiffeurs, deux instituts de beauté, un espace forme,…

Forte présence de services médicaux et paramédicaux

Les fonctions médicales et paramédicales sont fortement représentées :
- 2 dentistes
- 8 infirmiers
- 4 masseurs kinésithérapeutes
- 3-4 médecins
- 2 pharmacies

Il existe également sur la commune un certain nombre de services d'aide sociale tels que le service de portage de repas à domicile, l'aide ménagère à domicile, services de soins à domicile…

Enfin, la commune abrite des centres importants :
- La société protectrice de l'enfance l'Ermitage Lamouroux, qui accueille des enfants placés par la D.D.A.S.S.
- Une maison de retraite privée :
  - L'Ombrière (la plus importante)
- Une maison d'accueil :
  - L'Union des familles

Les employeurs les plus importants

Le tissu économique s'articule essentiellement autours de petites entreprises, la plupart n'ayant pas d'employés. Cependant on note la présence de quelques employeurs importants :

- Hypermarché Leclerc : 150 emplois
- Etablissements Decons (récupération de matériaux) : 169 emplois dont 125 sur la commune
- APS (revêtement et traitement de métal) : 10 emplois
- Duthil DBS (emballage et conditionnement) : 10 emplois

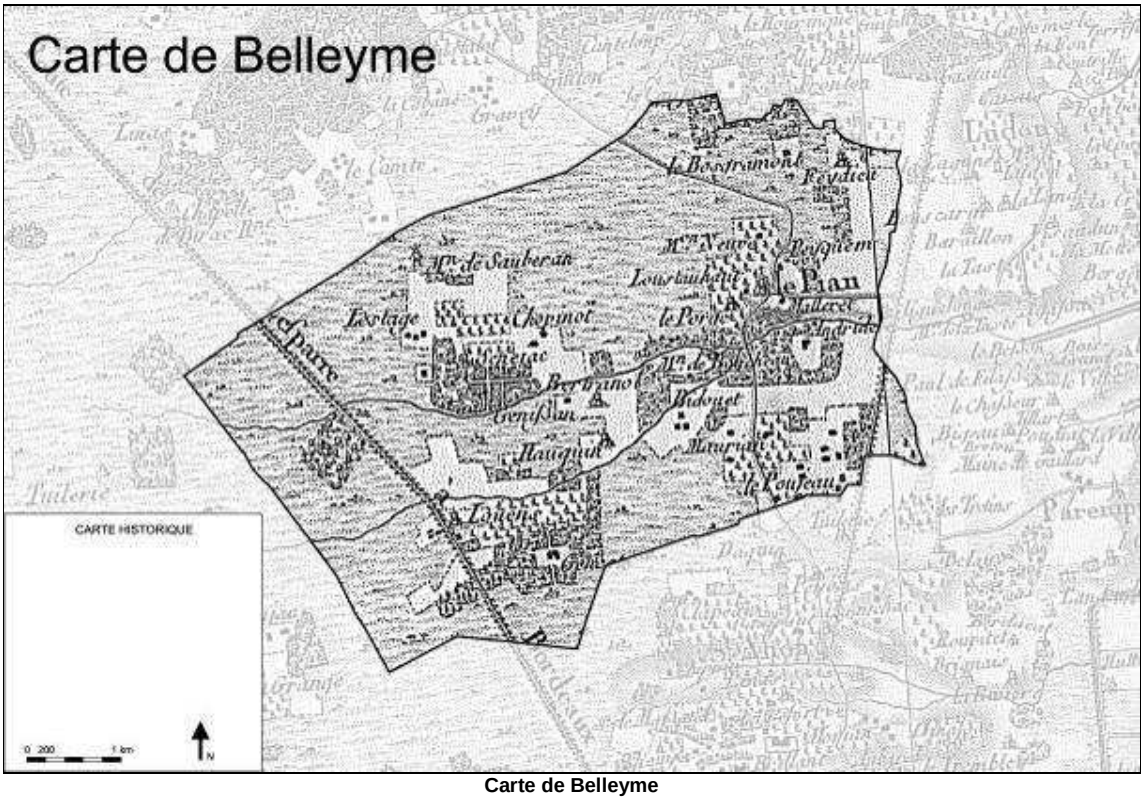
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

C TOURISME

1 CHATEAUX, DOMAINES ET PATRIMOINE BATI

C.1.

L'ensemble des éléments touristiques sont d'ordre historique : les éléments cités figurent sur la carte de Belleyme datant du milieu du XVIII° siè cle.



Carte de Belleyme

Le Domaine de Geneste[1]

Le château date du XIV° siècle. Le nom de Geneste d emeure depuis le XV° siècle d'un ancien propriétaire qui portait ce nom. Au XVII° si ècle, le château est la résidence du Baron d'Alesme lorsque le Pian devient une seigneurie démembrée de celle de Blanquefort.



Le château de Geneste au centre de son parc-arboretum

[1] Source : Histoire de la Forêt Landaise – Du désert à l'âge d'or - Jacques Sargos – L'Horizon chimérique – 1997 – p. 401 à 404

Le bâtiment est de plan rectangulaire complété d'une tour ronde.

En 1821, le domaine couvrait une surface de 300 hectares, appelé Parc de Geneste. Le domaine fut la propriété d'un Lillois venu à Bordeaux, Armand-Joseph Ivoy. La propriété est, dit-on à cette époque, la « propriété aussi célèbre par les soins qu'elle a coûté que par les résultats qu'elle a fourni ».
Ivoy conçoit ce site comme un vaste laboratoire agricole, où il opère de grands travaux de déblais, remblais, de drainage, d'amendement et de plantations arborées des landes.
La propriété est divisée en longues bandes parallèles, d'une centaine de mètres de longueur et de dix mètres de largeur. Entre ces lanières, il creusa des chemins-fossés larges de trois mètres qui aboutissaient dans les rigoles latérales de quelques grandes allées traversant le domaine. La terre enlevée permit de surélever les bandes plantées d'arbres d'une vingtaine de centimètres.
L'expérience d'Ivoy fut assez exemplaire ; les pins maritimes présentèrent un tel développement qu'on peut les éclaircir avec trois ou quatre ans pour faire de la jouale (culture intermédiaire) ou du faissonnat.
L'ambition d'Ivoy fut ensuite de concevoir sur son domaine une vaste pépinière d'arbres indigènes et exotiques : en 1830, on y trouvait des dizaines d'espèces de chênes (dont dix sept variétés de chênes d'Amérique), de pins (d'Ecosse, d'Haguenau, de Genève, de Russie, de Corse, de Calabre et surtout de Riga), de cyprès, de sapins, de noyers, de genévriers, de liquidambars, de tulipiers, de magnolias, de bouleaux…
En son centre, 10 hectares furent réservés à une école forestière.
Cette renommée permit à Ivoy de créer en 1831 la Société d'Agriculture Girondine dont il fut le premier président. En 1832, Ivoy devient Maire du Pian.





« Les cyprès de la Louisiane sont plus beaux et plus garnis que ceux des forêts mississippiennes »[2]

Moulin du Boucheau

Il s'agit d'un moulin à eau, réalisé en pierre et datant du XVIII° siècle. Il se situe sur la Jalle de Ludon. Il produirait du vin depuis 1898.

Mairie du Pian

Bâtie en pierre, la mairie est à l'origine un ouvrage abritant les écoles. Elle date de 1863.

2 Elisée Reclus au sujet des Taxodium distichum – Cyprès-chauve - longeant le ruisseau au nord du Domaine de Geneste

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C TOURISME

1 CHATEAUX, DOMAINES ET PATRIMOINE BATI

C.1.

Château de Malleret

Le domaine du Château Malleret est un des plus vastes du Pian. Il se situe au nord- est en surplomb de la Jalle de Ludon qui longe le sud du domaine. Le domaine comprend le château, son parc attenant, des espaces de prairies, de bois et surtout de vignes réputées.



Château de Malleret

Le château Malleret dispose de salles à manger et de 10 chambres.

Eglise Saint-Seurin

Ce monument cultuel date du XII° siècle, auquel se sont ajoutées une première extension en 1843 puis une seconde en 1963. Le chevet et le clocher rectangulaire sont classés « monuments historiques » ainsi que les fonds baptismaux. Des sculptures de l'époque romane subsistent sur le chevet voûté d'ogive



Eglise Saint-Seurin

DEVELOPPEMENT SOCIAL

C TOURISME

1 CHATEAUX, DOMAINES ET PATRIMOINE BATI

C.1.



L'ensemble de ces domaines associent souvent la propriété bâtie ancienne et un vaste parc paysager et arboré autour desquels s'étendent les terres agricoles, viticoles ou boisées.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

C TOURISME

2 EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

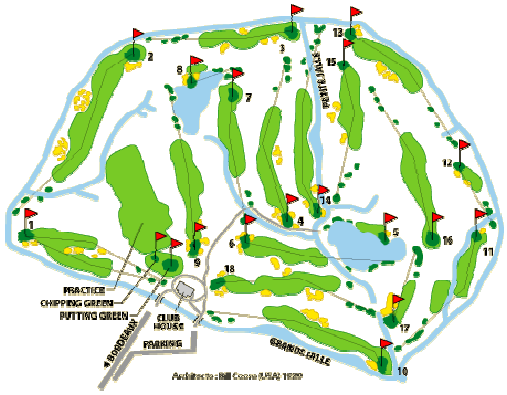
C.2.

Le Golf du Médoc

Le golf du Pian Médoc est classé parmi les 15 premiers parcours d'Europe continentale.



Vue aérienne du Golf du Médoc (photo Golf du médoc)



Parcours des Châteaux

Le **Parcours des Châteaux** fut dessiné en 1989 par l'architecte américain Bill COORE, natif de Caroline du Nord et diplômé de l'Université de Wake Forest. Le parcours a été conçu dans le style des links écossais ; l'aspect de décor naturel (bruyères, ajoncs et genêts) est d'autant plus mis en valeur par la proximité du littoral (vent) à une vingtaine de kilomètre à l'ouest ; le paysage de bord de mer ayant inspiré le concepteur.



Parcours des Vignes

Le **Parcours des Vignes** doit lui sa réalisation en 1991 au Canadien Rod Whitman, alors assistant de Bill COORE lors de la construction du parcours des Châteaux.

Le site comprend deux parcours différents : le parcours des châteaux (ouvert en 1989) et le parcours des Vignes (ouvert en 1991). L'ensemble des parcours représente 3,8 hectares de greens.
Le site est l'hôte de plusieurs compétitions professionnelles telles que :

- La Finale du Challenge Tour en 2002, 2003 et 2004.
- Le Novotel Perrier Open de France en 1999.
- L'Open Novotel Perrier en double en 1996, en 1997, en 1998.
- Le Challenge Chargeurs (Challenge Tour) en 1992, en 1993 et en 1994.



Un hôtel et un spa permettent de compléter l'offre touristique du golf, constituant ainsi un pôle touristique et économique solide (hôtel quatre étoiles – 79 chambres).

Natura Cabana

Dans le parc du Château de Malleret, à proximité de la Jalle de Ludon, Natura Cabana développe un concept d'hébergement dans les arbres, dans le principe des cabanes perchées (parcelle 399 de la section 0A).



La cabane perchée vue extérieure



La cabane intérieure

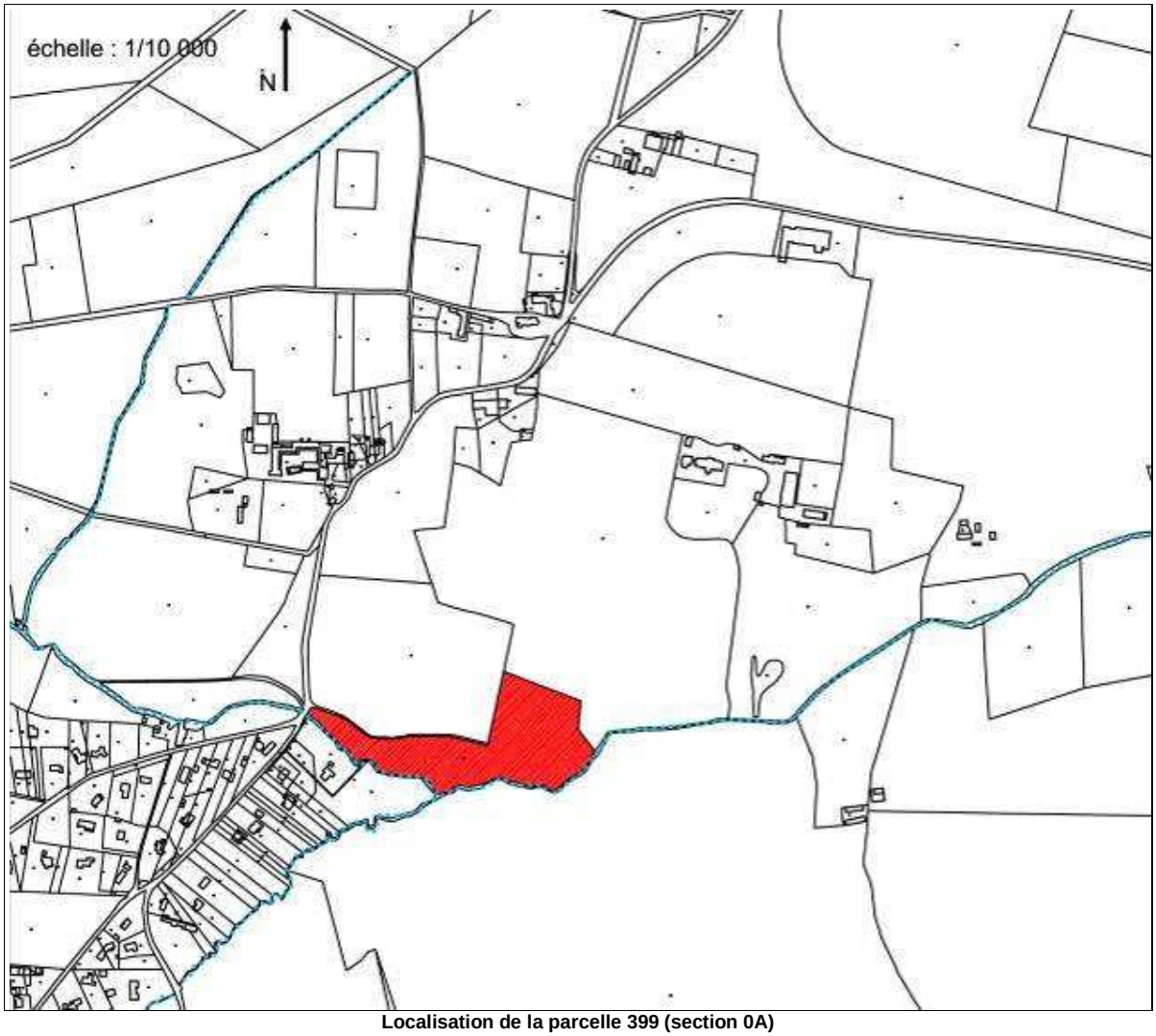
Le site propose plusieurs cabanes, nichées jusqu'à 7 mètres de hauteur. Il se situe dans un contexte boisé, hors des boisements de rive. Chacune des cabanes offre une surface inférieure de 20 m² SHON et peut accueillir au maximum 3 personnes, soit un nombre de 15 occupants maximum sur le site de loisirs. Le site est desservi par un chemin rural, dont le gabarit permet l'accès aux engins de la sécurité incendie.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

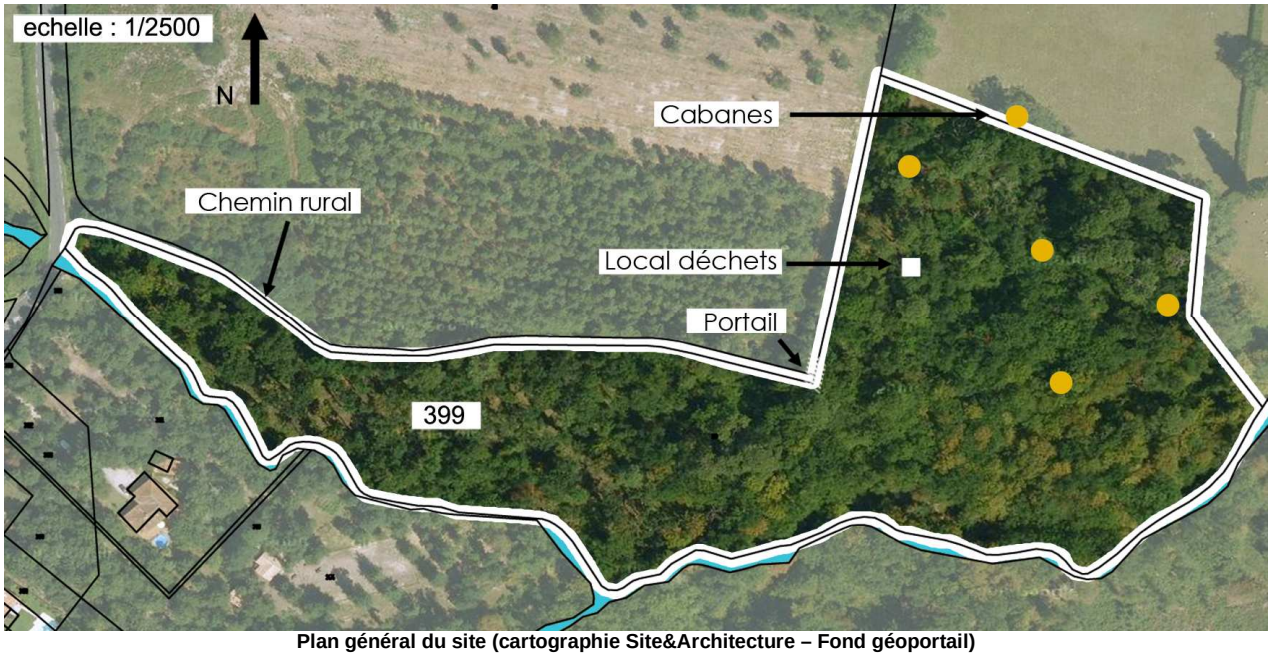
C TOURISME

2 EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

C.2.



Localisation de la parcelle 399 (section 0A)



Plan général du site (cartographie Site&Architecture – Fond géoportail)

Afin de prendre en compte l'existence de cette activité de loisirs singulière, il s'agira de l'intégrer dans un zonage spécifique adapté.

Les équipements de plein air



Skate park



Terrain de cross



Terrain de sport



Terrain de sport

Un vaste complexe sportif regroupe de nombreuses activités sportives de plein air, faisait du centre ville un lieu dynamique et sportif.

Plus au nord, vers Mirepied, se situent un terrain de cross et un skatepark.

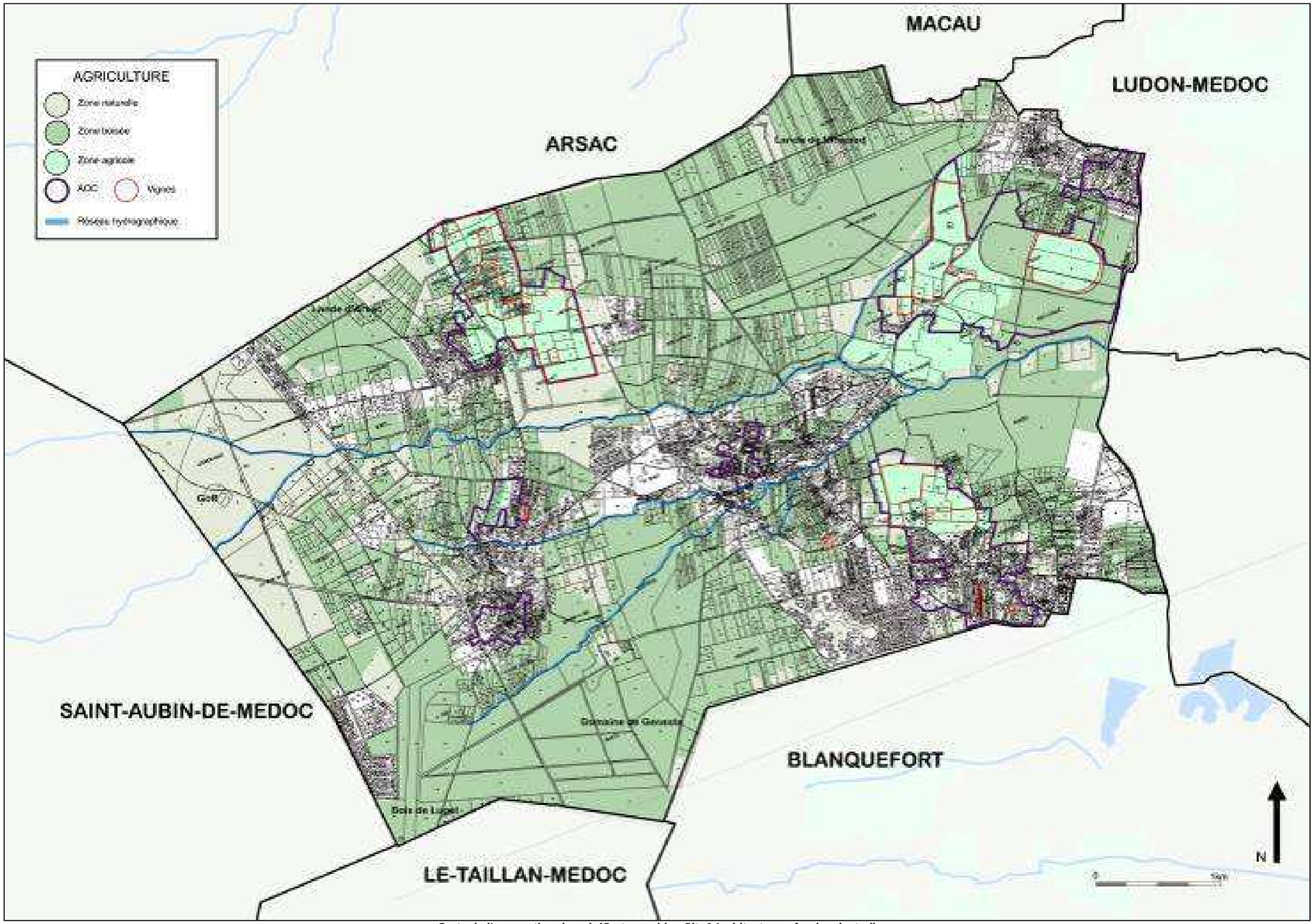
La commune possède également un citypark.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

1 EVOLUTION DES EXPLOITATIONS

D.1.



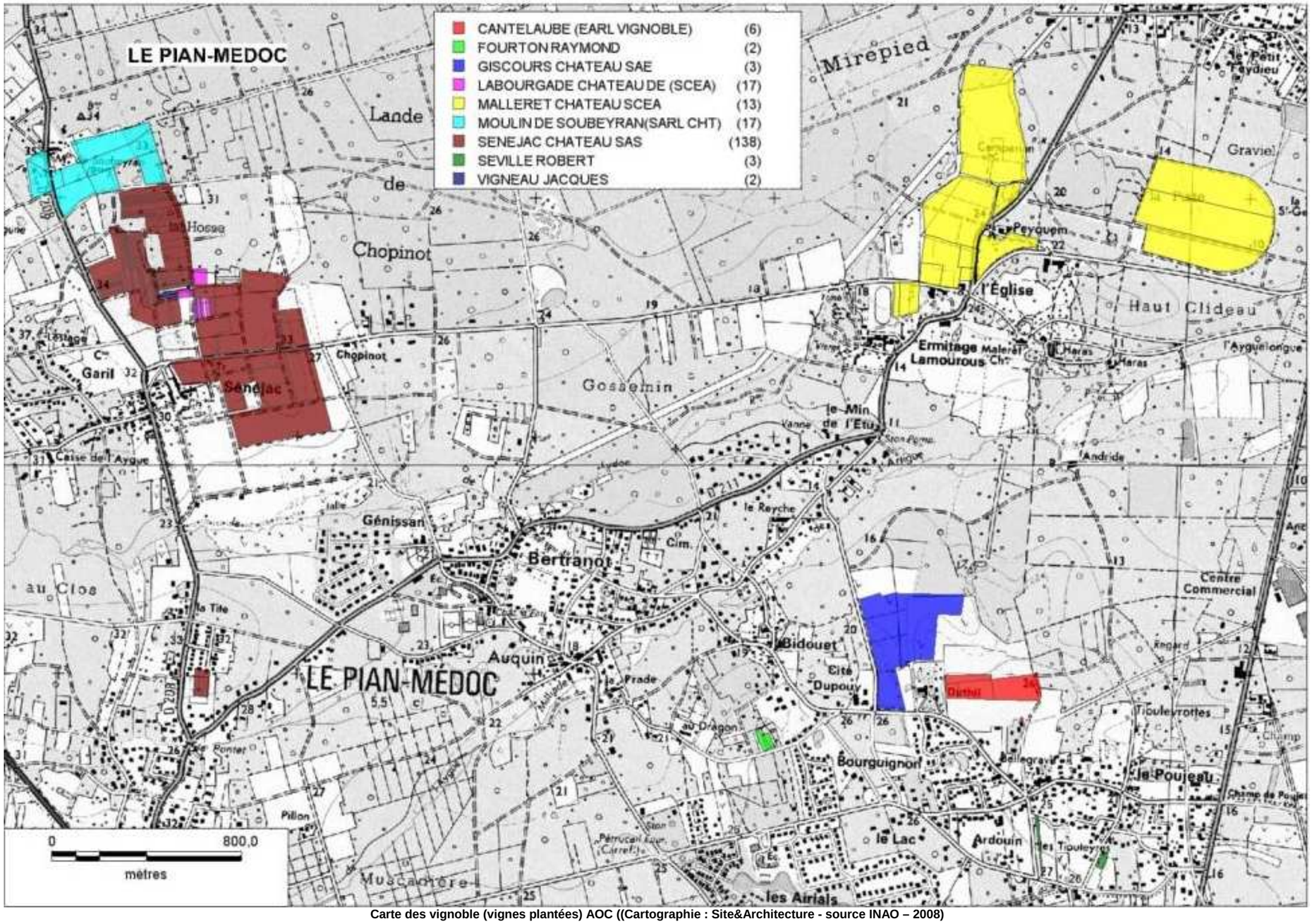
Carte de l'occupation du sol (Cartographie : Site&Architecture – fond cadastral)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

1 EVOLUTION DES EXPLOITATIONS

D.1.



Carte des vignoble (vignes plantées) AOC ((Cartographie : Site&Architecture - source INAO – 2008)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

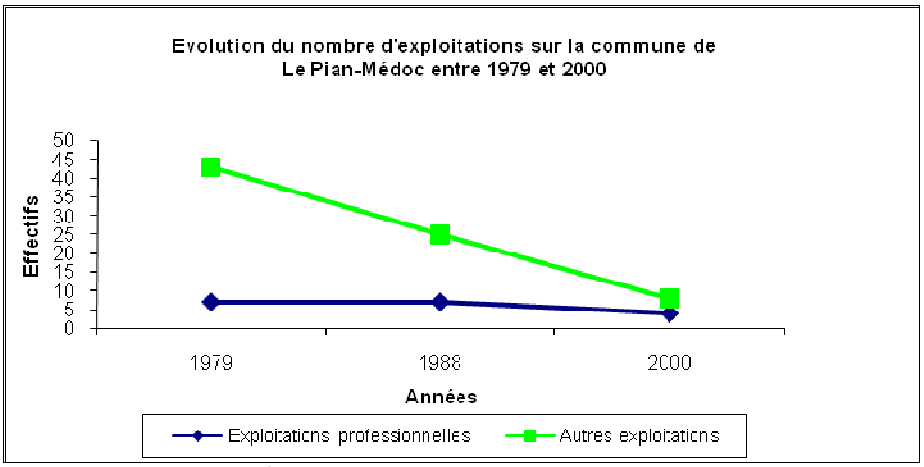
1 EVOLUTION DES EXPLOITATIONS

D.1.

Avec 6.8% de la surface communale dédiée à l'agriculture (206 ha sur 3012 ha, mais seulement 132 ha par les exploitations dont le siège se situe sur la commune), cette activité, vouée essentiellement à la viticulture, joue un rôle repère dans la commune, malgré une baisse du nombre d'agriculteurs.

Le territoire communal est concerné par l'appellation d'origine contrôlée Haut Médoc, médoc et Bordeaux pour la production de vin élaboré avec les cépages Cabernet Sauvignon Noir, Merlot Noir, Cabernet Franc Noir et Petit Verdot Noir.

- **Une baisse du nombre d'exploitations :**



Graphique de l'évolution du nombre d'exploitations (Source : RGA 2000)

Les données des recensements agricoles (Agreste[3]) montrent une diminution du nombre d'exploitations. En effet, le nombre total d'exploitations diminue plus que de moitié entre 1979 et 2000 : 50 exploitations agricoles en 1979, contre 32 en 1988 et 12 en 2000. La part des « autres exploitations » reste la plus importante.

[3] Le dernier recensement agricole remonte à l'année 2000. Le prochain recensement général agricole débutera en septembre 2010 sur l'ensemble du territoire français. Aucun résultat intermédiaire n'est donc connu. Une tendance peut cependant être constatée mais seules les données de 2000 peuvent être vérifiées à l'exception des données viticoles transmises par l'INAO pour lesquelles un chiffrage global 2008 est disponible

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

2 EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

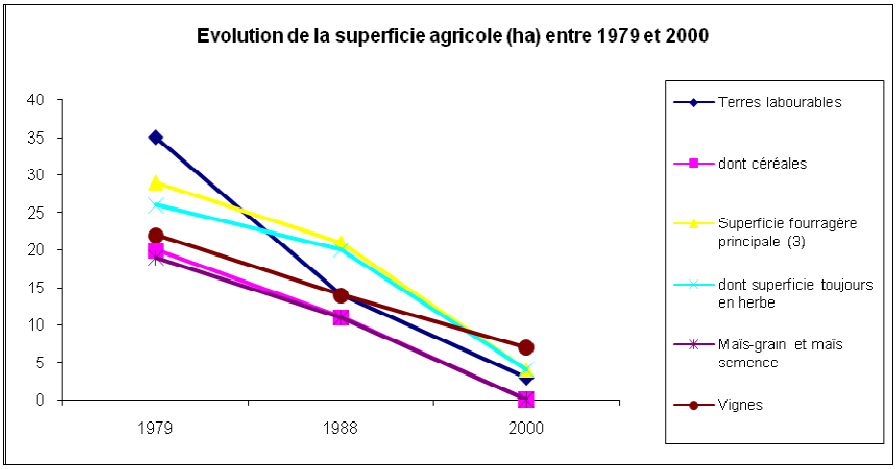
D.2.

- **Une baisse de la SAU :**

Evolution des exploitations						
	1979		**1988**		**2000**	
	Nombre	SAU moyenne	Nombre	SAU moyenne	**Nombre**	**SAU moyenne**
Exploitations professionnelles	7	29	7	38	**4**	**29**
Autres exploitations	43	4	25	4	**8**	**2**
Toutes exploitations	**50**	**7**	**32**	**12**	**12**	**11**
… dont exploitations de 30ha et plus	c	c	c	c	**c**	**c**[4]

- **Source : RGA 2000**

La surface agricole utile totale exploitée par l'ensemble des agriculteurs dont le siège social se situe sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles, a diminué de 64% en passant de 368 hectares en 1979 à 132 ha en 2000.
La surface moyenne des exploitations professionnelles a augmenté de 31% entre 1979 et 1988 puis a diminué de 31 % entre 1988 et 2000.



Graphique de l'évolution de la SAU (Source : RGA 2000)

Sur les 132 ha de Superficie Agricole Utilisée (SAU) en 2000, 79 ha de vignes sont cultivés (soit 60% de la SAU en 2000). Si la vigne a toujours été le mode d'occupation du sol le plus significatif sur le territoire communal, elle a diminué entre 1988 et 2000, passant de 102 ha en 1988 à 79 ha en 2000. Toutefois l'activité se dynamise avec 98 ha cultivés en 2008.



Vignes autour de la propriété Duthil



Chateau Sénéjac – domaine viticole

[4] c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

2 EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

D.2.

La commune appartient à l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Haut Médoc, Médoc et Bordeaux. 7 exploitations viticoles sont recensées sur le territoire communal en 2000, chiffre en constante diminution : 14 exploitations en 1988 et 22 exploitations en 1979.

Au Pian-Médoc, la vigne peut se distinguer en 3 catégories :
- les plantations réelles effectives de vignes
- les Zone d'Appellations d'Origine Contrôlée
- les zones viticoles sanctuarisées.

Ces différents périmètres visibles sur la carte de l'occupation du sol ne se superposent pas :

- à l'origine du périmètre AOC d'origine (juin 1990), certaines parties sont remplacées peu à peu par l'urbanisation et les constructions. Ces AOC concernent plusieurs lieux-dit sur la commune :
    - Malleret
    - Duthil
    - Sénéjac
    - Louens
    - Latite
    - Feydieu
    - Bertranot

Certaines zones comme Feydieu, Louens et Bertranot ont totalement été urbanisées depuis 1990, et d'autre se trouvent extrêmement réduit, par exemple Latite.

- Le zonage sanctuarisé proposé est une portion de l'AOC, représentant les zones les plus emblématiques pour la culture de la vigne. Ces zones sont recensées au sein du SYSDAU (2001). Ces parcelles sont encore dépourvues de constructions aujourd'hui d'où leur qualification de « zones viticoles sanctuaires ». Actuellement en élaboration le SCOT de l'agglomération bordelaise, ce zonage peut être amené à évoluer, notamment là où sont localisés des foyers de maladies, la flavescence dorée par exemple et où la vigne sera arrachée. L'ensemble de la zone n'est pas cependant occupée en totalité par la vigne. La zone sanctuaire met en avant le terroir et sa richesse.

- La zone affective plantée en vigne est également une portion du zonage précédent mais il est compris en totalité dans la zone agricole. Une grande majorité des parcelles plantées correspond au zonage sanctuarisé.

Les cépages localisés sur la commune sont les suivants :

Cépages	Superficie (ha) en 2000	Superficie (ha) en 2008
Cabernet Sauvignon noir	42	48,65
Merlot noir	20	32,46
Cabernet franc noir	11	13,46
Petit Verdot noir	2	2,78
Cot noir (Malbec)		0.25

Source : RGA 2000 et INAO

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

2 EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

D.2.



carte des zones viticoles sanctuarisées de l'actuel schéma directeur (source SYSDAU)

Les zones sanctuarisées (plantées ou non en vignes) feront l'objet d'un classement en zone agricole pour la conservation du terroir viticole pianais.
Les sièges d'exploitation seront également intégrés au zonage agricole.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

2 EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE

D.2.

La superficie fourragère principale est en nette diminution (-79% entre 1979 et 2000), dont les superficies toujours en herbe (213 ha en 1979 et 49 ha en 2000). Ceci s'explique par le déclin relatif de l'élevage de bovins.

	1979		**1988**		**2000**	
	Exploitations	superficie	Exploitations	superficie	**Exploitations**	**superficie**
Terres labourables	35	82	14	39	**3**	**3**
Dont céréales	20	35	11	15	**c**	**C**
Superficie fourragère principale	29	235	21	249	**4**	**49**
Légumes frais et pommes de terre	27	6	3	4	**c**	**c**
Vignes	22	68	14	102	**7**	**79**
Cultures permanentes entretenues	c	0	c	0	**c**	**0**
Jachères	12	14	4	6	**c**	**c**
Total SAU	**48**	**368**	**32**	**377**	**11**	**132**

La viticulture représente 60 % de la surface agricole de la commune.

- **Présence de l'activité d'élevage :**

L'élevage de vaches n'existe plus aujourd'hui sur la commune. De même, l'élevage de volailles est en nette diminution : 995 volailles en 1988 et 141 volailles en 2000.

Evolution de l'élevage depuis 1979						
	1979		**1988**		**2000**	
Nombre total d'animaux par catégories	Exploitations	Effectif total	Exploitations	Effectif total	Exploitations	Effectif total
Bovins	9	175	3	48	c	c
Vaches	8	76	c	c	0	0
Volailles	40	995	17	409	6	141
Equidés	5	9	4	35	c	c
Brebis	9	136	7	67	c	c

c : confidentiel *(source : Agreste)*

L'élevage ovin est représenté autour d'un élevage localisé à Sénéjac.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

3 ÂGE DES CHEFS D'EXPLOITATION

D.4.

Age des chefs d'exploitation

Cette donnée est importante car elle permet de mettre en évidence la capacité de pérennisation de l'agriculture sur une commune.

6 exploitants sur 12 ont été identifiés selon le RGA de 2000 : sur ces 6 exploitants, la totalité ont 55 ans et plus. Pour les 6 autres exploitants, les données sont inconnues. Toutefois, on peut déjà avancer que la moitié des exploitants agricoles de la commune est proche de l'âge de la retraite. Par conséquent, la question se pose de savoir si ces exploitations vont être reprises.

Emploi sur les exploitations

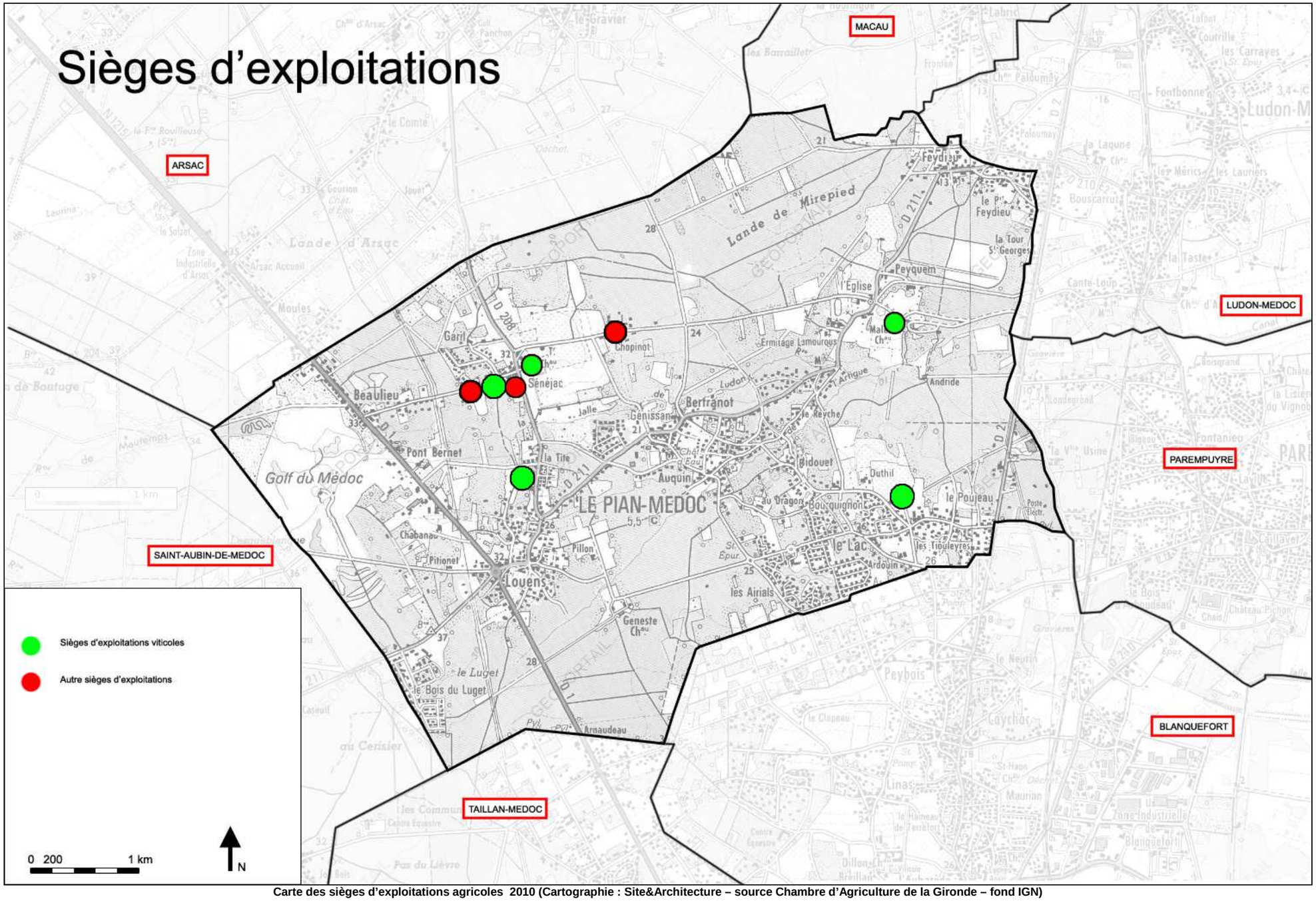
En 2000, l'activité des exploitations agricoles de Le Pian-Médoc compte prés de 21 salariés permanents, toute exploitation agricole confondue. Seulement 3 chefs d'exploitations travaillent à temps complet sur leur exploitation.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

4 CARTE DES SIEGES D'EXPLOITATIONS

D.4.



Carte des sièges d'exploitations agricoles 2010 (Cartographie : Site&Architecture – source Chambre d'Agriculture de la Gironde – fond IGN)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS

D AGRICULTURE

5 SYNTHESE

D.5.

TABLEAU DE SYNTHESE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE DU PIAN-MEDOC (questionnaire auprès agriculteurs et données communales 2010)

Activité	Cru ou elevage	Propriétaire	Siege social	Exploitant	Localisation de l'activité	Surface 2000 [5]	Surface 2001[6]	Surface 2006[7]	Surface 2008[8]	AOC
Vignes	Château Sénéjac Cru bourgeois 1932	Rustmann	Le Pian Médoc	M. Mancais	Château Sénéjac 1589 Allée de Saint-Seurin		30 Ha	38 Ha		Haut-Médoc
Vignes	Château de Malleret Cru bourgeois 1932	Famille du Viviers	Le Pian Médoc	SCEA Château de Malleret (Bruno Von Der Heyden- gérant)	Château de Malleret Chemin de Malleret		38 Ha	13 Ha		Haut-Médoc
Vignes	Château Moulin de Soubeyran Cru bourgeois 1932	David Faure	Le Pian Médoc	SCEA Château Moulin de Soubeyran (Bruno Von Der Heyden - gérant)	Moulin de Soubeyran		6.9 Ha	17 Ha		Haut-Médoc
Vignes	Château Duthil	GFA Nicolas Tari	Margaux	S.A. Château Giscours	Château Duthil		6.3 Ha	3 Ha		Margaux
Vignes	Château Bellegrave du Poujeau Cru bourgeois 1932	Jean-Pierre Cantelaube	Le Pian Médoc	EARL Vignes Cantelaube	Château Bellegrave du Poujeau		10 Ha	6 Ha		Haut-Médoc
Vignes	Domaine du Pontet-Latite	Jean Darmaillacq	Le Pian Médoc	Jean Darmaillacq	Domaine du Pontet-Latite		0.7 Ha			Haut-Médoc
Vignes	Domaine du Chemin Ferré	Jean Vigneau	Le Pian Médoc	Vigneau	Domaine du Chemin Ferré 213 allée de Sénéjac		0.9 Ha	2 Ha		Haut-Médoc
Vignes	Château Cap de Bos	Château de Labourgade	Arsac	SCE Château de Labourgade			0.4 Ha	17 Ha		Margaux
Vignes				Fourton Raymond				2 Ha		non
				Seville Robert				2 Ha		non
Elevage ovin[9]	Elevage ovin		Le Pian Médoc		Sénéjac					
					TOTAL	**81 Ha**	**93.2 Ha**	**101 Ha**	**98 Ha**	

AUTRES ELEVAGES NON AGRICOLES SUR LA COMMUNE DU PIAN-MEDOC (questionnaire auprès agriculteurs et données communales 2010)

Activité	Nom de l'entreprise	Propriétaire	Siege social	Exploitant	Localisation de l'activité				Surface	
Elevage canin[10]	Elevage canin		Le Pian Médoc		Allée Saint-Seurin					

[5] Source INAO
[6] Source : Bordeaux et ses Vins – Cocks et Féret – Editions Féret - 2001
[7] Source INAO
[8] Source INAO
[9] Le bâtiment d'élevage ovin est une installation classée dont le périmètre de protection est fixée à 50 mètres par la chambre d'Agriculture de Gironde.
[10] Le bâtiment d'élevage canin est une installation classée dont le périmètre de protection est fixée à 50 mètres par la chambre d'Agriculture de Gironde.

Page 114 sur 125

PARTIE 4 – CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

A. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

A

Environnement, paysages, patrimoine, formes urbaines

Atouts, points forts	Contraintes, points faibles
- Entité de **landes** enrésinées (vastes **EBC**) incluant des clairières viticoles (vastes domaines de Sénéjac et Malleret partiellement classés en **AOC** Médoc, Haut-Médoc, Bordeaux) et **d'anciens hameaux** : Beaulieu, Sénéjac-Chaupinot, le Bourg, Feydieu. - Importance de l'**hydrographie**, avec les vallées de La Jalle de ludon, de l'Artigue et de l'Aygue-Milliade. Les abords de celles-ci sont considérés pour leur valeur écologique et au titre de la protection de la ressource en eau dans le SDAGE. - Culture de la vigne (AOC Médoc, Haut-Médoc, Bordeaux prestigieuses, vignobles scantuarisés dans le Schéma directeur, SCOT). - Dans la **confluence**, se développe le **centre ville** tendant à rejoindre vers l'ouest les hameaux d'origine du Pontet et de Louens : **fort contexte arboré,** « sentiment de nature » important. - **Large armature végétale** riche de plusieurs entités paysagères distinctes et « continuum » environnemental avec encore des potentiels de **perméabilité** en zone urbaine. - **Voirie** : Un r**éseau de voies important** avec deux transversales majeures Nord Sud déportées aux extrémités de la commune (n'apportant que peu de nuisances) et des transversales Est-Ouest qui irriguent tous les hameaux - Un pôle urbain du sud Médoc.	- **Risques** : Risque technologique Risque feux de forêts (atlas départemental du risque incendie). - **Disparition progressive des connexions nord/Sud** (sachant que celles Est/Ouest sont assurées par le réseau des jalles vers la Garonne) mettant en danger l'existence même des domaines situés au Sud de la Jalle de Ludon (Domaine de Geneste, Le Luget et toutes les zones naturelles protégées situées au Sud sur les communes limitrophes). - **Patrimoine architectural peu mis en valeur** Aspect architectural et paysager des lieux peu mis en valeur (cheminement, signalétique) Manque de traitement des entrées de village (multiplicité et interconnections entre les bourgs et hameaux). - **Une tendance à la banalisation** de l'urbanisation contemporaine des quartiers entraînant une insuffisance dans la lisibilité du tissu urbain (chaque époque a apporté sa typologie urbaine et architecturale) et une organisation pas toujours adaptée à sa structure urbaine en voie d'évolution (lotissement en impasse). - Réseau de voirie indifférencié : «interquartiers» et intercommunal ne permettant pas de s'orienter.

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

A. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, PATRIMOINE ET FORMES URBAINES

A

Enjeux

Sauvegarder les boisements de la pinède et la structure de la forêt d'exploitation (trame verte) : fonctions à préserver au niveau hydrologiques, climatiques, biologiques, socio-économiques, maintien des sols, biodiversité, avec prise en compte des risques Feux de forêts : marge de recul, voie d'accès, protection incendie sur tous lieux accueillant du public.
Egalement élément identitaire de l'histoire et l'aménagement de la forêt des landes du Médoc.

Sauvegarder les **domaines viticoles** en clairière

Conforter la protection des ruisseaux : de la Jalle de Ludon, l'Artigue et de l'Aygue-Milliade et de leur **ripisylve** au titre de la préservation de la ressource en eau (SDAGE) : proposition de larges bandes de recul par rapport à tous cours d'eau et fossés pérennes ou non-pérennes.

Prendre en compte de la ressource en eau. : lagunes zones d'infiltrations, zones humides repérées

Consolider les corridors écologiques qui constitueront des coupures d'urbanisation à mettre en scène et à renforcer dans le contact avec le tissu urbain.

Mettre en valeur des cônes de vue paysagers : éléments identitaires spécifiques d'une commune du Médoc alliant hameaux, masses boisées et vignobles

Reconnaître et mettre en valeur le patrimoine architectural et petit patrimoine domestique (moulin, croix de chemin, lavoir, maison ancienne…au titre de l'identité communale)

Structurer l'urbanisation, en s'appuyant sur les **« ensembles naturels »** encore disponibles; ceci afin de conserver la spécificité communale, de renforcer la notion de continuité urbaine, facilitant le maintien et le développement de cette mixité urbaine spécifique du Pian.

Mise en valeur générale : nécessité d'un **embellissement** des espaces publics à définir comme majeurs (Eglise du Bourg,… et traitement qualitatif des entrées de commune (Luget-Louens, Feydieu et le Poujeau…).

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

B. DEMOGRAPHIE

B

Démographie	
Atouts, points forts	**Contraintes, points faibles**
- Une croissance démographique relativement forte entre 1975 et 1999, due au solde migratoire essentiellement. - Une légère baisse de la population entre 1999 et 2006, due à un solde migratoire qui devient négatif, puis une reprise depuis 2006. - Solde naturel positif. - Population assez jeune avec un indice de jeunesse de 1,6 (rapport entre les -20 ans et +59 ans, pour 1,28 au niveau de l'aire urbaine Bordelaise). - Les catégories socio-professionnelles moyennes/supérieures prédominent : 47% (39.2% au niveau départemental). - 88% des actifs sont salariés. - 65.9% des actifs : dans le secteur tertiaire (surtout éducation, santé). - 4% des actifs : dans l'agriculture.	- Toutefois, cet indice de jeunesse est en diminution depuis 1999. En 2006, les plus de 60 ans représentent 12.5% de la population. 3% de la population a plus de 75 ans. - La majorité des actifs de la commune se déplace vers l'agglomération Bordelaise, ce qui place la commune dans un principe de ville « résidentielle » (identité médocaine). - Des migrations journalières importantes (pôle d'emplois de la CUB) entraînant l'utilisation de la voiture quasi systématique.
Enjeux	
Nécessité d'un rééquilibrage entre activités et habitat. **Besoins en équipements et services** adaptés à cette population jeune et croissante (petite enfance, scolarité, loisirs, rencontres, indépendance des adolescents en matière de déplacements,…). **Besoins croissants pour la population âgée** (déplacements, soins, services et commerces de proximité, …). Risque d'exclusion pour des familles aux revenus moyens à faibles, pouvant pourtant assurer un certain nombre de services dans la commune.	

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

C. HABITAT ET CONSTRUCTION

C

Habitat et construction

Atouts, points forts	Contraintes, points faibles
- **Commune attractive en termes d'habitat** pour des familles aux revenus élevés, désireuses de bénéficier d'un cadre de qualité à proximité immédiate de l'agglomération bordelaise. - Peu de logements sans confort - Un parc de logements qui s'est diversifié : augmentation du parc locatif social (objectif de mixité sociale). - Un nombre de logements vacants qui reste peu élevé (3%). - Des réserves foncières existantes permettant de maintenir la diversification de l'offre en logements.	**Un marché immobilier relativement tendu**. L'offre de logement, insuffisante notamment pour le locatif et l'accession à la propriété, avec : - Une insuffisance du locatif répondant aux besoins des jeunes issus de la commune de trouver un logement ; - Des logements non adaptés à la modification des parcours résidentiels. - Le bâti contemporain des lotissements est parfois insuffisamment intégré au milieu.

Enjeux

Favoriser une structuration de l'urbanisation spécifique à l'identité communale selon les formations paysagères locales (de type airial, lacustre, viticole, de centre bourg, …).

Pour éviter l'exclusion du marché de l'habitat sur Le Pian-Médoc, nécessité de continuer à **rééquilibrer l'offre**, par la mise sur le marché de logements locatifs neufs et/ou en accession sociale à la propriété et adaptés à la demande. Privilégier une **mixité de typologies** des logements adaptés aux besoins de la population locale.

Trouver un équilibre indispensable entre le développement de l'habitat et le maintien de l'agriculture en milieu urbain et des espaces intermédiaires assurant de fait un entretien des paysages : covalorisation entre le « vert public » et « vert privé ».

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

D. ECONOMIE LOCALE ET DEPLACEMENTS

D

Economie locale et déplacements	
Atouts, points forts	**Contraintes, points faibles**
- Attractivité des Châteaux viticoles (appellations Médoc, Haut-Médoc, Bordeaux). - Attractivité du pôle commercial et de services, attractif à l'échelle de la Communauté de communes. - Présence d'une activité sylvicole encore pérenne malgré l'aléa tempête répété. - Présence active d'un tissu économique artisanal de proximité, endogène - Présence maintenue d'une entreprise importante de récupération de matériaux d'envergure interrégionale (160 emplois)	- Risque de conflit d'usage entre agriculture et habitat : nuisance sonores, risque de pollution des sols, des nappes - Déprise de l'activité agricole en déclin permanent. - Une absence d'agriculture de proximité - Risque d'augmentation des déplacements vers l'agglomération bordelaise - Un manque de structuration des commerces de proximité dans le centre bourg. - Transports : Nuisance d'un trafic important sur une voie structurante (ancienne RN215) généré par une entreprise importante de récupération de matériaux. - Des déplacements tributaires de la morphologie des lieux ; effectués essentiellement en voitures individuelles. - Des cheminements doux quasi inexistants : pistes cyclables, chemins piétons d'accès aux équipements scolaires

Enjeux

Créer des nouveaux emplois sur la commune dans les domaines : tourisme, tertiaire, commerces, santé, services aux entreprises,… pour limiter les déplacements vers l'agglomération bordelaise et répondre aux besoins des entreprises déjà implantées : enjeu de développement local.
Renforcer certains secteurs actifs, déjà existants sur la commune : artisanat, santé, établissements de santé (maison de convalescence, de retraite, foyer d'accueil…)

Conforter les potentialités d'accueil des zones d'activités commerciales sur l'axe de la RD2 avec un parti d'aménagement identitaire spécifique à la commune: site commercial.

Développer et maintenir l'activité touristique : double enjeu de création d'emplois et de mise en place de services utiles pour la population et le tourisme de proximité CUB. Ceci implique une nécessité de travailler l'aspect paysager de la commune (valorisation des espaces publics, veille, conseil aux particuliers et opérateurs : cahier des charges architectural et paysager l'image).

Assurer le maintien de la sylviculture et de la viticulture … Enjeux d'emplois ainsi que de valorisation des paysages.

Réserver des zones d'agriculture future sur les sols les plus fertiles (à proximité des jalles) terrains des anciens potagers qui lorsqu'ils seront éventuellement remembrés, permettront l'installation d'exploitations agricoles de produits frais pour assurer l'acheminement en circuit court

Favoriser une liaison avec le réseau de transport en commun de l'agglomération bordelaise (desserte renforcée de la voie ferrée Bordeaux-Le Verdon jusqu'à Macau) : liaisons facilitée à la gare de Parempuyre, en favorisant les déplacements piétons et cyclables

Sécuriser les déplacements sur les voies les plus fréquentées : allée gramont, av Pétrucail,

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

D. ECONOMIE LOCALE ET DEPLACEMENTS

D

support des transports publics, ramassage scolaire et liaison des écoles, équipements sportifs aux quartiers les plus habités ainsi qu'à la zone commerciale (RD2)

Mettre en place des modes de déplacements sécurisés alternatifs à l'usage de l'automobile entre les principaux équipements de la commune et les principaux lieux d'habitat (axe entre les villages, depuis le Luget jusqu'au Poujeau) : liaisons quartiers et liaisons avec les communes voisines. : bandes cyclables a mimima, pistes cyclables, cheminements piétons d'évitement ou de plus courte distance (raccourcis)

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

E. EQUIPEMENTS ET SERVICES

E

Equipements et Services

Atouts, points forts	Contraintes, points faibles
- Une offre satisfaisante en termes d'équipements et de services. Ceux-ci se regroupent essentiellement au centre ville, près de la mairie ainsi qu'en direction de « Le Poujeau ». - Des services pour la petite enfance, l'enfance et les personnes âgées présents à l'échelle communale et intercommunale sur les communes voisines. - Assainissement : bon fonctionnement de la station d'épuration. - Eau potable : globalement, réseau correctement dimensionné. - Réseau haut débit internet (syndicat mixte Gironde numérique).	- Le réseau de défense incendie, en cours de diagnostic pour pallier à des déficiences constatées. - Un maillage du réseau d'assainissement à compléter. - Assainissement collectif: certains secteurs urbains non desservis

Enjeux

- Assurer un maillage entre quartiers (lotissements)
- **Garantir la bonne gestion des réseaux**.

- **Trouver une adéquation** entre l'accueil de nouveaux habitants et la capacité des équipements publics à les recevoir, dans la limite des moyens financiers de la commune.

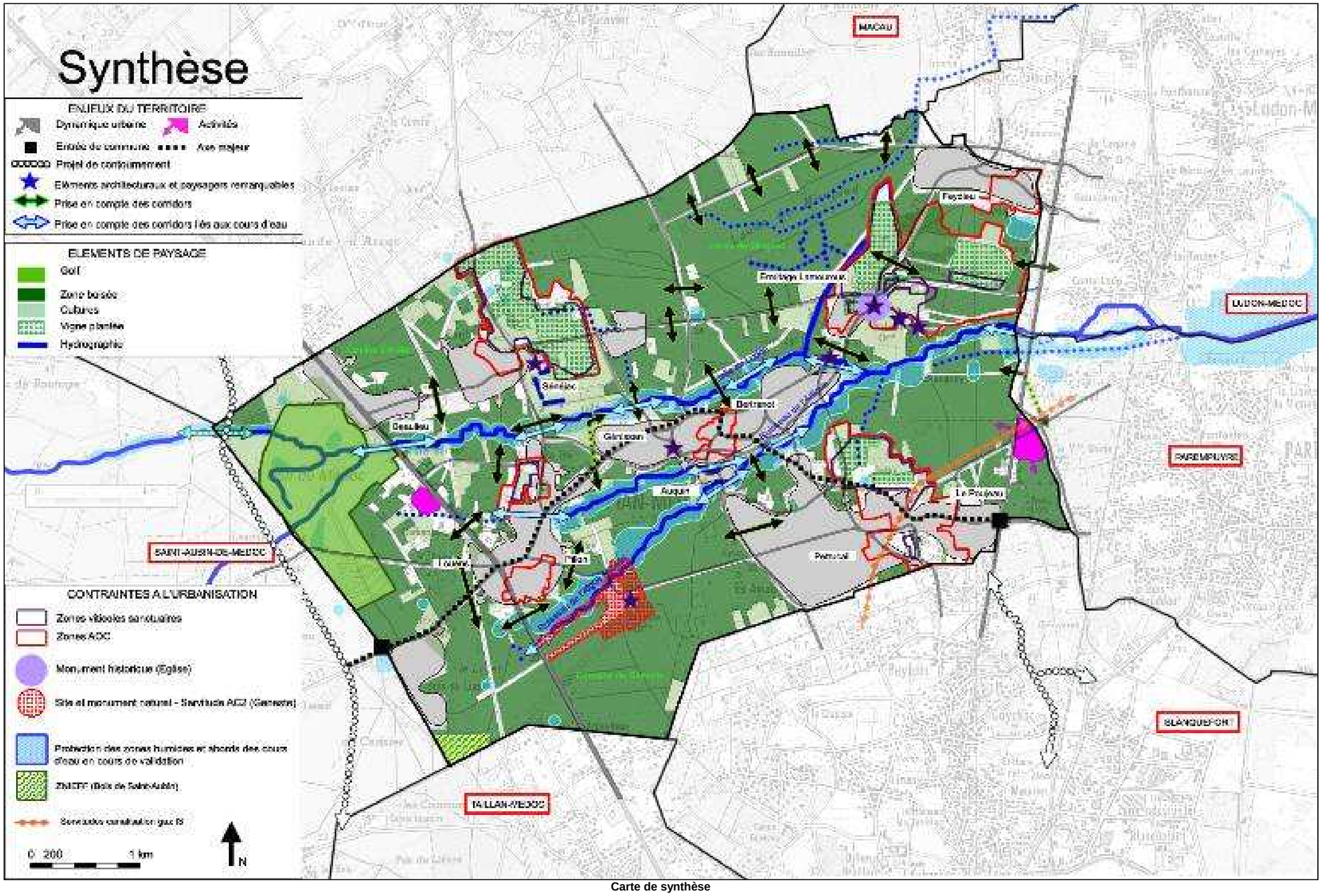
- **Conserver la qualité paysagère du réseau viaire :** largeur des voies, gabarit, recul des constructions, portails en retrait, stationnement de midi, paysagement,

- Intégrer la donnée intercommunale dans le cadre de la Communauté de Communes « Médoc-Estuaire » et de sa politique en matière d'équipements du territoire communautaire.

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

F. CARTE DE SYNTHESE

F

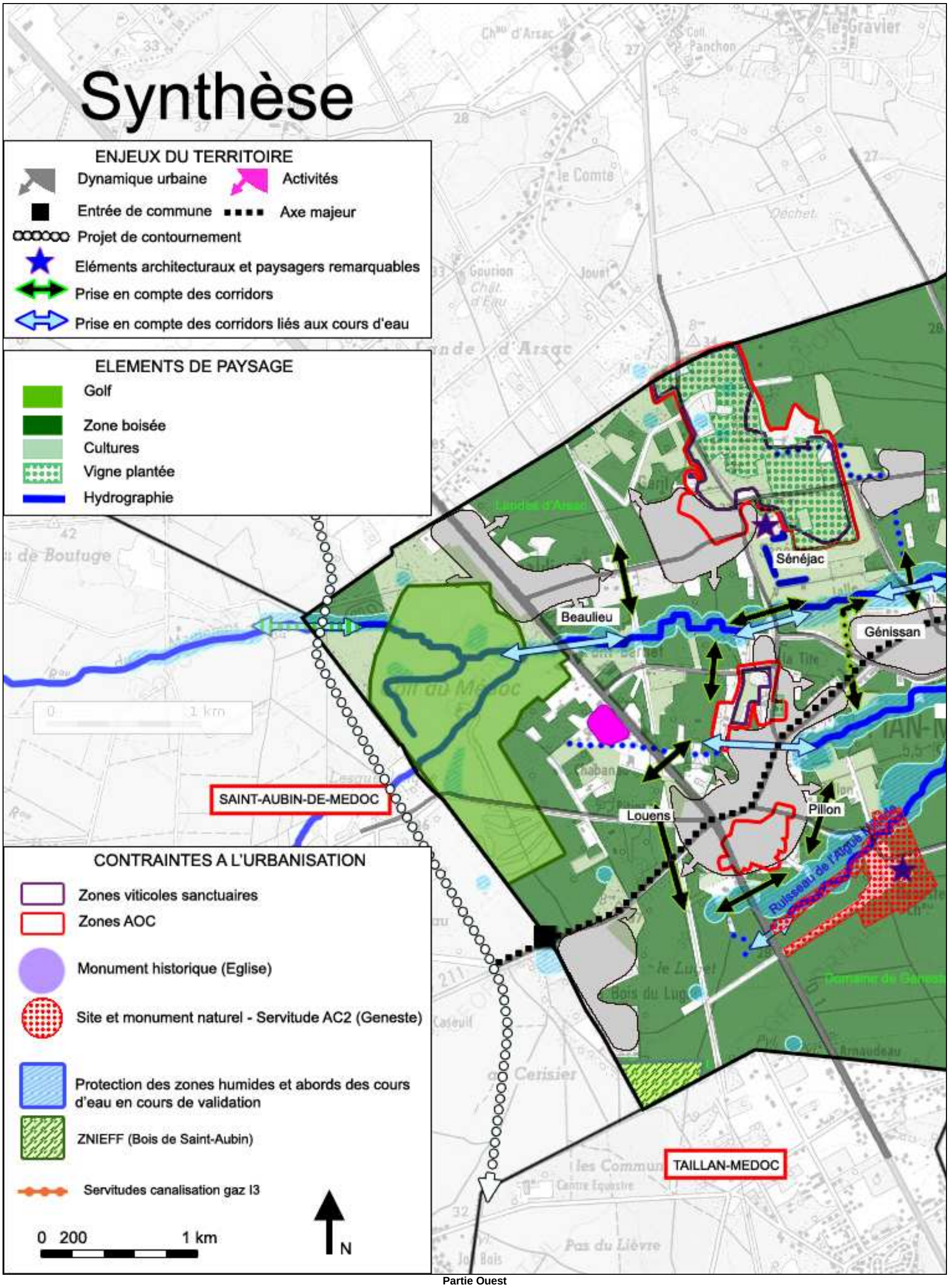


Carte de synthèse

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

F. CARTE DE SYNTHESE

F

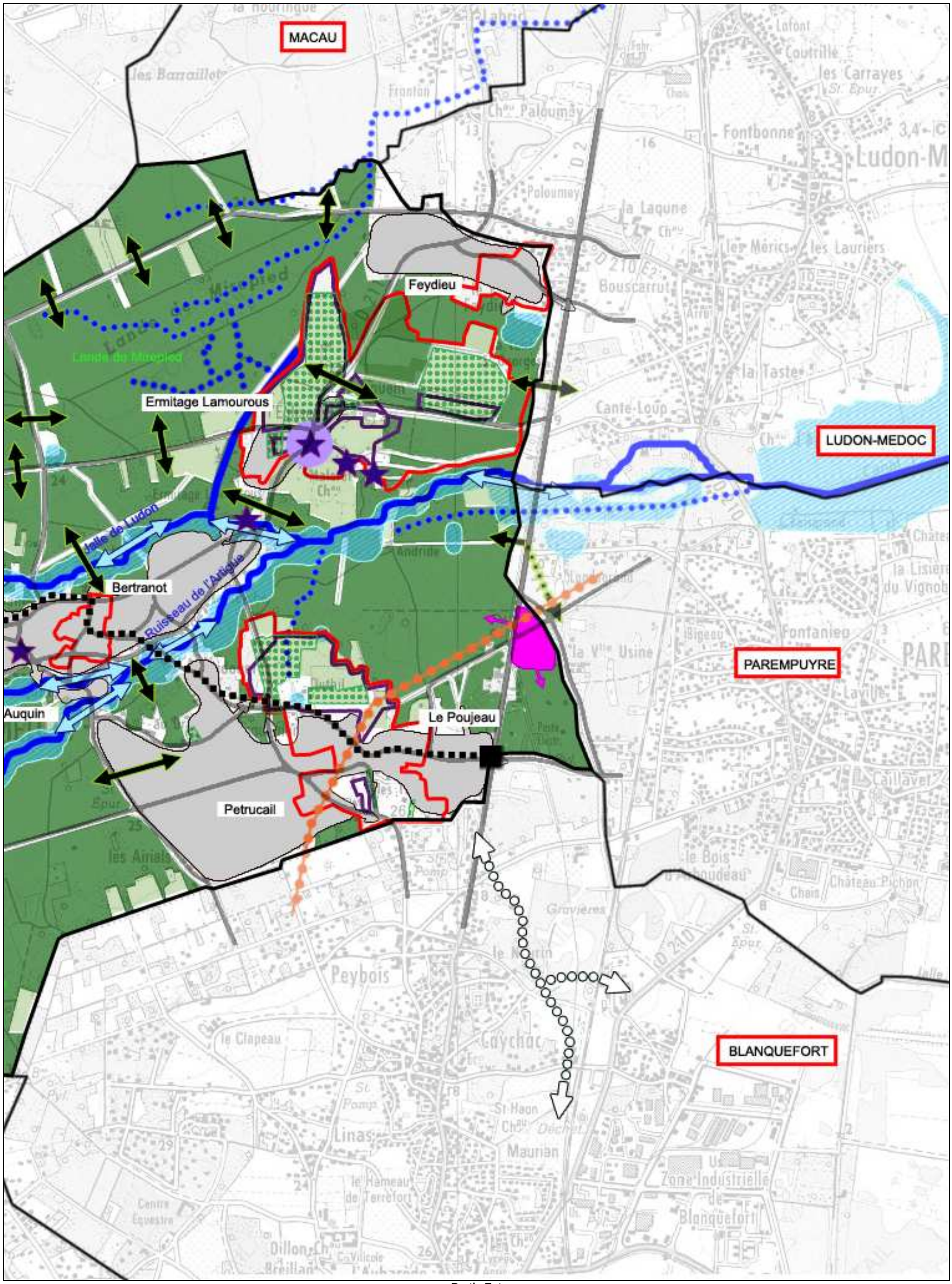


Partie Ouest

CONCLUSION : SYNTHESE DES ENJEUX

F. CARTE DE SYNTHESE

F



Partie Est

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LE PIAN-MEDOC

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation 2ème partie

Justification des choix
Evaluation des incidences

PROCEDURE ANTERIEURE	PROCEDURE : ELABORATION DU PLU	
Approbation du POS le : **03/03/1988** Révision partielle le : **26/08/1990** Modification le : **28/06/1990** Révision le : **19/09/1990**	Prescrite le : **22/07/2009**	1.1.2.
Approbation du PLU le : **02/10/2006**	Projet de PLU arrêté le : **15/12/2010**	
Annulation de la délibération du 02/10/2006 portant approbation du PLU le : **03/06/2009**	PLU approuvé le : **27/07/2011**	

SITE & ARCHITECTURE 2010 2011

SOMMAIRE

I. Rappel réglementaire ..... p. 3

II. Choix retenus pour établir le PADD et Motifs de délimitation des zones et règles applicables et des orientations d'aménagement ..... p. 4

III. Motifs des changements apportés par rapport au POS précédent et au PLU 2006 ..... p.36

A°) Bilan du POS (1988) et du PLU (2006) en vigueur jusqu'à son annulation le 4 juin 2009 ..... p. 37
B 1°) Modifications apportées au classement des zones et au plan de zonage ..... p. 43
B 2°) Modifications apportées au Règlement ..... p. 52

IV. C . Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et souci de sa préservation et de sa mise en valeur p.55

V. D. Prise en compte des dispositions supra-communales p.67

I. Rappel réglementaire

Conformément à l'**article R.123-2 (3° et 4° alinéas)** du Code de l'urbanisme, le Rapport de présentation :

- *« explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution de secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L.123-2 ;*
- *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.*
- *En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés ».*

Par ailleurs, **l'article L .123-1** du code de l'urbanisme en son avant dernier alinéa précise :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code ».

Les paragraphes qui suivent répondent à ces attentes.

II. Choix retenus pour établir le PADD et motifs de délimitation des zones et des règles applicables et des orientations d'aménagement

Les choix retenus pour établir le PADD et les motifs de délimitation des zones et règles applicables sont synthétisés dans le tableau ci-après, présenté de la manière suivante pour une meilleure clarté des liens qui existent entre les choix contenus dans le PADD et les implications au niveau des documents réglementaires.

N°	Intitulé de l'orientation générale du PADD
Motifs de ce choix : ……..	
Motifs de délimitation des zones : ……..	*Motifs des règles applicables :* ……

Pour rappel, chaque orientation générale du PADD répond aux exigences des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme

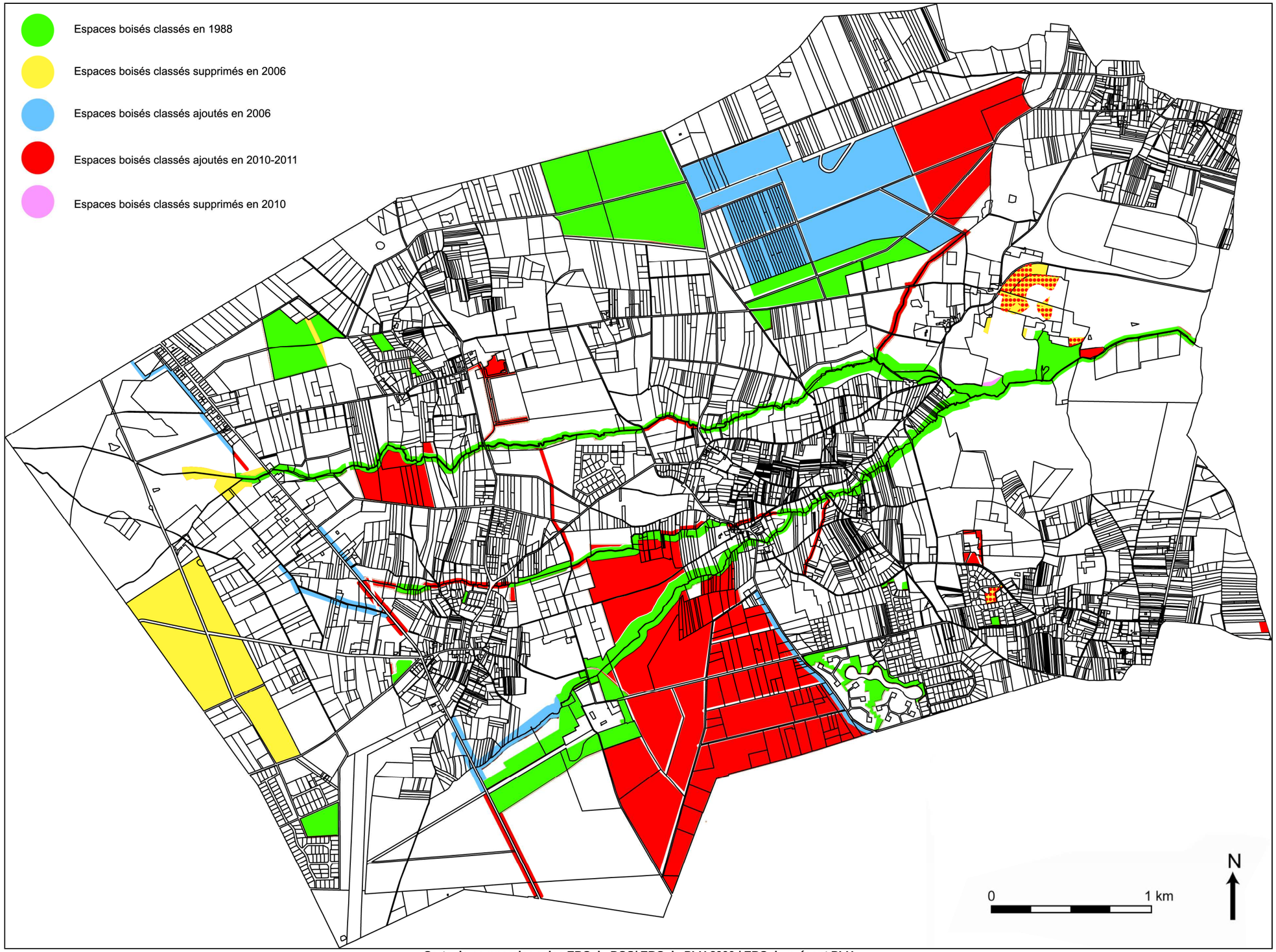
PARTIE 1 : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

● 1-1	**Maintenir et mettre en valeur les espaces et habitats naturels**
1-1-1	**Compléter le classement des boisements existants (recensés depuis le POS) par la détermination de nouveaux périmètres d'espaces boisés à classer pour leurs qualités : filtration des eaux, maintien et constitution de sols arables, amélioration de la qualité de l'air comme de la qualité paysagère et résidentielle et pour leur typicité : composition spécifique et relative en feuillus et/ou résineux, présence de lisières, pare-feux, route forestière, type de conduite du peuplement végétal cultivé…**

Motifs de ce choix :

Cette orientation d'aménagement rappelle l'importance de préserver les boisements et les milieux et habitats naturels. Elle veille à éviter d'introduire dans le PLU un projet susceptible de représenter un impact de nature à induire une évaluation environnementale.
Réponse notamment à l'article L.121-2 du Code de l'urbanisme et pour une cohérence entre PLU et SDAGE Adour Garonne.
Dans le présent PLU, sont classés en EBC 564 ha soit près de plus de 70% par rapport au PLU de 2006
(Cette mesure participe à la mise en place d'une *trame verte et bleue*).

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
.Zone naturelle N pour les massifs boisés et .Classement en EBC (espaces boisés classés) pour la forêt située au Nord-est Landes de Mirepied *Et au Sud-est pour une grande partie supplémentaire du Domaine de Geneste.* *Voir carte de comparaison des EBC du POS/ EBC du PLU 2006 / EBC du présent PLU carte*	*. Notamment : Art.N-1 : interdiction de toute nouvelle construction, extensions limitées à 20% de la SHON de la construction existante, dans la limite de 200 m² maximum ; reconstructions après sinistre possibles.* *. Art.4 de chaque zone : règles pour la gestion des eaux pluviales*



Carte de comparaison des EBC du POS/ EBC du PLU 2006 / EBC du présent PLU

1-1-2	**Compléter le classement des boisements en ripisylves et forêts galeries aux abords des cours d'eau, des lagunes et des zones humides.**

Motifs de ce choix :
Assurer une protection des cours d'eaux et de leur ripisylve, celle-ci devant être sur une bande de 5 mètres en moyenne sur chaque berge quand ils sont à ciel ouvert.
Cette mesure permet de répondre au SDAGE Adour-Garonne (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) et au SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés (annexe 1 du PAGD SMIDDEST) (novembre 2010)
(Cette mesure participe à la mise en place d'une *trame verte et bleue*).

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Une double protection est instaurée : création d'une zone Nn stricte avec conservation des EBC qui étaient inscrits au POS et au PLU 2006, et restauration de ceux qui n'avaient pas été reconduits au PLU 2006 *Création d'une zone Nn : zone naturelle stricte pour les cours d'eau, lagunes et zones humides tels que recensés par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés tels que dans «Enveloppe territoriale des principales zones humides Atlas cartographique » SMIDDEST novembre 2010* *Dans la zone Nn : EBC sur un périmètre plus restreint de part et d'autre des cours d'eau qui reprend le périmètre des EBC du PLU 2006* *Dans les zones urbaines : EBC le long des cours d'eau, lagunes et zones humides tels que recensés par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés quand ils sont inclus*	*En zone Nn stricte : interdiction de toutes nouvelles constructions et de toutes extensions limitées des constructions existantes* *Toutes zones urbaines U : Art 7. : recul de 10 m ou 20 m pour les nouvelles constructions par rapport aux cours d'eau, lagunes et zones humides* *. Art.4 de chaque zone : règles pour la gestion des eaux pluviales* *Création d'une zone urbaine UC définie comme zone de transition entre les milieux naturels et forestiers et les zones urbaines denses.* *Art.9 : emprise au sol fixée pour éviter une trop forte densité du bâti alors que le sol présente des limites en terme de perméabilité.*

1-1-3	**Instaurer une armature paysagère** **à partir du réseau hydrographique complété par l'aménagement de façades paysagères aux abords de la voie RD1 route de Soulac. Elle intégrera les corridors écologiques pour préserver les habitats naturels faunistiques et floristiques et les cheminements doux interquartiers (en passant par les espaces naturels, paysagers et agricoles prioritaires à préserver).**

Motifs de ce choix :
La qualité du paysage demeure fragile. Cette orientation d'aménagement s'attache à préserver les alignements d'arbres existants le long de la voie structurante RD1 (Route de Soulac) et de la RD 211 entre Louens et le Luget par l'introduction d'Espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC) et d'emplacements réservés (ER) le long des principales voies de la commune
(Cette mesure participe à la mise en place d'une *trame verte et bleue*).

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Reprise des ER du PLU de 2006 pour élargissement des voies (voir liste Emplacements Réservés sur le plan de zonage) Instauration de nouveaux EBC pour massifs boisés remarquables le long de la voie RD1	*Création d'une zone naturelle stricte Nn pour instaurer des corridors écologiques avec interdiction de toutes nouvelles constructions et de toutes extensions limitées des constructions existantes*

1-2	**Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager de la commune**

Motifs de ce choix :
Principe générique rappelant la qualité des éléments constitutifs du paysage de la commune (vues, patrimoine bâti, paysage…) participant à l'identité communale, vecteur d'attractivité et facteur de qualité de vie au sein de la commune du PIAN-MEDOC
Cette orientation est précisée dans les points suivants.

1-2-1	**Mettre en valeur le patrimoine paysager (parc des châteaux) et préserver les cônes de vues remarquables** **Engendrés par les espaces viticoles et les prairies, qui marquent le territoire, en offrant des percées visuelles depuis les paysages ouverts comme composante patrimoniale paysagère de la commune en les qualifiant « d'éléments de paysage identifiés paysagers » – Article L. 123-1 -5 7° du Code de l'urbanisme (…).**

Motifs de ce choix :
Les parcs et arboretums des châteaux de Malleret, de Sénéjac, Duthil et du Domaine de Geneste sont remarquables quant à leur superficie et à la qualité de leurs différentes essences d'arbres.
Cette orientation s'attache à préserver des boisements remarquables, alignements d'arbres ou arbres isolés par leur qualification en tant qu'« d'éléments de paysage identifiés ». Cette mesure oblige à une déclaration en cas de coupe et abattage d'arbres, ce qui permet un dialogue entre acteurs
Les quelques points de vues lointaines existants sur la commune sont à préserver pour garder la perception à partir des voies publiques, d'un atout paysager majeur de la commune qui s'avère être constitué par le vignoble

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Distinction d'arbres isolés ou alignement, vivier sur le plan de zonage par une étoile en tant qu'Eléments de paysage identifiés selon l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme	*.Recueil des Eléments de paysage identifiés (ci-joint en fin du Règlement d'urbanisme)* *.Les cônes de vues remarquables ont été recensés dans l'Etat initial de l'environnement et ont été protégés de toute urbanisation nouvelle classant leur abords en zone N naturelle ou en zone A agricole et en maintenant l'urbanisation aux constructions existantes (notamment zones UC à l'Ermitage Lamouroux, autour de l'église de l'ancien Bourg)*

1- 2-2	**Prendre en compte la spécificité que représente le Golf du Médoc** **au sein d'un secteur naturel, tout en y favorisant un développement de l'activité en ce qui concerne l'hébergement, l'accueil et les installations sportives, hôtelières et touristiques associées.**

Motifs de ce choix :

Cette orientation prend en compte la vaste emprise d'un seul tenant du Golf du Médoc située à l'ouest de la commune et qui, par sa localisation en frange par rapport à la future RD 1215, va se trouver renforcé dans son attractivité de pôle de loisirs de plein air.

(Cette mesure participe à la mise en place d'une *trame verte et bleue*).

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
L'extension du Golf du Médoc est inscrite au plan de zonage sur les secteurs Sud-est en zone Nlg (classé auparavant en N) notamment lieu-dit « La Naude des Artigons »	*L'emprise du Golf du médoc est classée en zone naturelle Nlg dédiée aux aménagements et équipements liés aux activités de plein air activités de loisirs de plein air et aux installations sportives*

1-2-3	**Renforcer les principes de coupures vertes entre les différents quartiers afin de conserver la diversité des ambiances paysagères en homogénéisant certaines caractéristiques : type de recul par rapport à la voie, gabarit de voirie et en conservant des façades paysagères sur les voies structurantes (notamment la RD1, RD211)**

Motifs de ce choix :

Afin de conserver la spécificité du PIAN-MEDOC, son identité d'urbanisation regroupée autour des hameaux d'origine, la commune entend conserver les dernières coupures vertes transversales entre ceux-ci et la typologie urbaine caractérisée par de larges reculs des constructions par rapport à la voie publique : ces deux éléments participent à la qualité urbaine au PIAN-MEDOC.

Ces espaces privés attenants aux espaces publics des voiries contribuent à la perception paysagère ouverte de l'urbanisation, spécifique des années 70/80 : ceci en constitue un atout à conserver, une caractéristique urbaine que la commune a décidé de perpétuer.

Après une fine analyse du tissu urbain, il apparaît que l'implantation du bâti à l'alignement ne s'observe pratiquement pas sur la commune et que les hameaux d'origine (UA) sont composés de quelques maisons anciennes mitoyennes qui se trouvent implantées en moyenne entre 6.00m et 12.00m de la voie publique.

Aussi pour maintenir cette qualité, il convient de reconduire ces dispositions en généralisant les implantations en recul par rapport aux voies et emprises publiques et les uniformisant l'article 6 des zones UA et UB.

Cette disposition en zone UA a pour conséquence de supprimer la possibilité d'une implantation à l'alignement : le potentiel de terrain disponible en zones UA est extrêmement réduit (périmètres circonscrits aux hameaux d'origine)

Excepté à Louens, où la zone UA a été étendue : cette nouvelle disposition vise à urbaniser en harmonie avec le bâti ancien existant dans le hameau de Louens avec un recul minimum de 5.00 m au lieu de 3.00m : support de jardins d'agrément ou potagers participant au paysagement de l'espace public et non pas d'introduire une nouvelle caractéristique urbaine (alignement).

Cette modification du règlement ne peut être considérée comme contraire aux objectifs de gestion économe de l'espace car il apparaît très nettement que le potentiel de densification sur le PIAN-MEDOC ne se trouvent pas dans les zones UA (19 ha soit 0.6% de la superficie communale) mais bien dans les zones UB (308 ha soit 10.2% de la superficie communale) dont la constructibilité a été largement majorée.

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Zone N pour les coupures vertes dans la zone urbaine UC : à Sénéjac et dans les zones à urbaniser 1AU à Luget-Louens	Article UA 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) Prescriptions de recul de 5.00m au lieu de 3.00 m et suppression de l'implantation à l'alignement
EBC pour la coupure verte dans la zone à urbaniser 1AU Chemin Rouge-Renaurey ainsi qu'à Poujeau de la Prade (allée Brémontier)	Article UB 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) maintien du recul de 5.00m
Emplacements réservés en toutes zones pour cheminement doux.	*Articles 13 de toutes zones (espaces libres et plantations) : Règles au niveau du végétal et plantations, afin de faire respecter une qualité paysagère*

1-2-4	**Mettre en valeur le patrimoine bâti :** **Protéger et valoriser des éléments patrimoniaux qui participent à l'identité du territoire communal du PIAN-MEDOC**

Motifs de ce choix :

Cette mesure s'attache à faire prendre conscience de l'importance du patrimoine bâti, au niveau qualitatif et quantitatif. Elle permet ainsi la mise en place de mesures de préservation en tant qu' **« éléments de paysage identifiés »** .des châteaux viticoles de Malleret, de Sénéjac ou anciennement de Duthil ainsi que du Domaine de Geneste, de la maison bourgeoise du Poujeau, du moulin de Bouchau, petit patrimoine… (voir la pièce 1.1.3 du présent PLU « Recueil des Eléments de paysages identifiés »)

Or, la diminution du nombre d'agriculteurs, le regroupement des exploitations et l'industrialisation de l'agriculture induisent une mutation des modes culturales qui impliquent le délaissement de certains bâtis qui ne trouvent plus de destination au sein l'exploitation agricole.

Néanmoins leur qualité architecturale mérite l'attention de la collectivité pour constituer le patrimoine architectural de demain.

Les règles du Code de l'urbanisme pour l'instauration d'un PLU imposent une disposition particulière afin de permettre la réhabilitation de ces bâtiments agricoles lorsqu'ils n'appartiennent plus à des agriculteurs alors qu'ils sont situés en zone agricole.
Ainsi, l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme introduit la possibilité de repérer les « bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial » pouvant « changer de destination » par rapport à l'usage agricole, mais, en revanche ne permet pas leur extension.

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
.Distinction d'édifices, arbres isolés ou alignement, petit patrimoine (croix de chemin) sur le plan de zonage par une étoile en tant qu' Eléments de paysage identifiés selon l'article L 123-167° du Code de l'urbanisme	*.Recueil des Eléments de paysage identifiés (ci-joint en fin du Règlement d'urbanisme)*
Classement en zone naturelle N afin de permettre la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments en vue de leur préservation et de leur entretien. *Ceci concerne notamment le château du bâtiments prestigieux XIX^{ème} siècle et ses haras du Château de Malleret en les distinguant des bâtiments agricoles (siège d'exploitation) afin de permettre les activités d'oeno-tourisme (hébergement, événementiel) non liées directement à la production agricole et qui seraient interdites en zone A agricole.*	*Art. N-2 : Zone N sauf en secteur Nn et Ny :* *. changements de destination autorisés […], sous réserve de l'existence des réseaux, des possibilités d'assainissement des eaux usées et de l'aptitude des sols à l'infiltration* *. extensions limitées à 20% SHON de la construction existante avec un maximum de 200m² SHON, aptes à permettre une adaptation des anciennes constructions aux modes de vie contemporains* *.Règles introduites aux articles 11 pour chacune des zones portant sur l'aspect extérieur des constructions, s'appuyant sur l'analyse des caractéristiques architecturales du bâti ancien en pierre de taille, moellon ou en brique*

1-3 Prendre en compte les risques naturels

Motifs généraux de ce choix :

Principe générique rappelant les risques naturels majeurs dont le PLU a envisagé la prévention. Malgré l'absence de PPR approuvé à ce jour, le PLU prend la mesure de l'exposition aux risques pour les biens et les personnes en actant cette orientation générale suivant les points suivants.

1-3-1 Prévenir le risque de ruissellement et de remontée de nappe phréatique : prévoir l'infiltration et l'acheminement naturel des eaux pluviales et de ruissellement vers les cours d'eaux, lagunes et zones humides existantes en intégrant la création éventuelle de bassins de rétention, noues et autres ouvrages hydrauliques.

Motifs de ce choix :

Les risques de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe phréatique se produisent lors de pluies exceptionnelles ou d'orages violents quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante en raison de la proximité de la nappe phréatique (phénomène de battement de la nappe phréatique).

Cette orientation s'attache à envisager le parcours du débit excédentaire des eaux pluviales par des noues ou ouvrages hydrauliques pour la collecte et de réserver des emprises foncières pour réaliser des bassins de rétention à proximité des cours d'eau, lagunes et zones humides.

D'autre part, dans les secteurs en bordure de cours d'eau et ruisseaux dans lesquels le phénomène de battement de la nappe phréatique constitue le caractère humide de la zone (secteurs de bas-fonds constituants par leur morphologie des « **zones humides** »), ont été instaurées des prescriptions visant à limiter l'excavation et l'imperméabilisation des sols afin de conserver leur rôle de filtration des eaux de ruissellement ainsi que celui de recharge des nappes superficielles et profondes.

La délimitation de ces zones concernées par ce phénomène a été instaurée en prenant en considération le périmètre des zones humides élaborée par le SMIDDEST pour le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés »

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Création d'Emplacements réservés destinés à la réalisation de 3 bassins de rétention d'eaux pluviales : *- En zones Nn et N, le long de la Jalle de l'Artigue et de la Jalle de l'Aygue-Millade, en amont des quartiers résidentiels d'Auquin, Bertranot et Dragon* *- En zone 1AU, des noues ou ouvrages hydrauliques à créer dans les points bas sont précisés dans les Orientations d'aménagement de chaque zone 1AU.* *- En zones urbaines et à urbaniser, création de secteurs UAr, UBr, UCr, 1Aur (« r » pour remontée de nappe) pour les secteurs **urbains** concernés par le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe phréatique*	*En toutes zones Article 4 : gestion des eaux pluviales à la parcelle* *En zones U et 1AU : Création d'un secteur « r » prenant en compte le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe phréatique qui caractérise les zones humides : UAr, UBr, UCr, 1AUr dont les prescriptions pour les constructions neuves imposent un niveau de seuil de 0.40 m au dessus du niveau du terrain naturel, permettant ainsi sous les constructions, le battement de nappe et proscrivent toute excavations des sols (dont la création de sous-sols, …).*

1-3-2	**Prévenir le risque de Feux de forêt :** **conserver les lisières de feuillus et une certaine diversité dans son peuplement forestier afin de réduire la combustibilité de la forêt.** **La plantation d'essences caduques (feuillus) sera favorisée en espaces privatifs** **Les reculs des constructions, par rapport aux zones forestières, seront pris en compte.**

Motifs de ce choix :

Cette orientation prend en compte le risque « feux de forêt » car la commune du Pian-Médoc est forestière à plus de 60%:
Malgré l'absence de Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé à ce jour, le Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde est appliqué pour toutes les nouvelles zones à urbaniser 1 AU : par la prescription d'accès tous les 200 m environ aux massifs boisés et *récupération des eaux pluviales par noues ou bassins* dans les Orientations d'aménagement. D'autre part, en toutes zones urbaines, l'obligation est donnée aux propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé
(Cette mesure participe à la mise en place d'une *trame verte et bleue*).

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Création d'une zone urbaine de transition, zone tampon entre les zones forestières et les zones urbaines : il s'agit de la zone UC au tissu urbain très peu dense et dont il est préférable de limiter le nombre de personnes et de biens exposés au risque Incendie de Forêt en limitant les divisions foncières : aussi en instaurant une longueur limitée à 40m pour les bandes d'accès, la densification de la zone UC par des constructions en 2ème ligne n'est pas favorisée. *Orientations d'aménagement des zones 1AU : accès aux massifs forestiers situés en frange des nouvelles zones à urbanisées : tous les 200 mètres, récupération des eaux pluviales par noues ou bassins*	*.Emplacements réservés pour création ou élargissement des routes forestières (SDIS)* *.EBC en zone U ou 1 AU* *.Prescriptions de recul (15 m) à l'article UC 6 du règlement (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)* *Prescriptions d'emprise au sol maximale des constructions (20 m) à l'article UC9 du règlement* *Article 13* en toutes zones urbaines (UA, UB, UC, UY) obligation des propriétaires de débroussailler la totalité de leur parcelle et de maintenir en état débroussaillé, conformément au Règlement départemental de Protection de la Forêt contre les incendies de Gironde

1-3-3	**Aléa de Retrait-gonflement des argiles (aléa faible à moyen)**

Motifs de ce choix :

Cet aléa est indiqué dans le Rapport de présentation comme une caractéristique éventuelle de la nature du sol dont il conviendra de s'assurer avant toute nouvelle construction par une étude géotechnique préalable du sol : la commune est concernée à 44% en zone d'aléa moyen et à 55% en zone d'aléa faible
Aucun zonage n'est à apporter à cette donnée dans la mesure où les zones concernées par l'**aléa moyen** sont couvertes en partie par d'autres prescriptions soit de zones humides soit de zones forestières : elles se situent soit le long des cours d'eau (zone Nn stricte), soit sont incluses dans les grands massifs forestiers de Geneste, Malleret, Andride) (zone N), soit des secteurs déjà urbanisés (le long RD2 Route de Pauillac, Nord de Feydieu, Les Airials/Pétrucail, Bidouet, Le Pontet, Génissan)

Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*
Secteurs d'aléa moyen déjà majoritairement inclus dans le zonage Nn, UAr, UBr, Cr et 1AUr, pour les secteurs le long des cours d'eau et N pour les secteurs forestiers	*Indications constructives pour les nouvelles constructions (fondations spécifiques, nature des dallages, éloignement des arbres, étanchéité des abords…) notées au Rapport de présentation 1ère partie.1.1.1« Etat initial de l'Environnement » afin d'attirer l'attention des constructeurs sur las précautions à prendre pour se prémunir des risques encourus.*

PARTIE 2 : MAITRISE DE L'URBANISATION / EQUITE ET SOLIDARITE SOCIALE

2-1 Favoriser une structuration de l'urbanisation spécifique à l'identité communale en quartiers distincts regroupés autour des hameaux d'origine.

Motifs de ce choix :

Le PADD propose une reconfiguration des surfaces ouvertes à l'urbanisation du POS approuvé en 1988. L'objectif communal est d'envisager une progression démographique maîtrisée, en proposant à l'urbanisation des secteurs stratégiques permettant la densification des lieux à enjeux.
Le PADD introduit aussi les éléments utiles pour la création ou la réfection d'équipements nécessaires à la population.

Rappel des données socio- démographiques

- Population communale en 1999 : 5373 habitants
- Population communale en 2006 : 5268 habitants
- Population communale en 2007 : 5403 habitants
- Population communale en 2009 : 5421 habitants environ (donnée communale)
- Taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2009 : + 0.09 % env
- Taux de variation annuelle de la population entre 2006 et 2009 : + 0.93 % env

- Nombre moyen de personnes par ménage en 2009 : 2.3
- Surface moyenne des parcelles actuellement urbanisées (constructions récentes) : 1500 m²
- Nombre moyen de constructions neuves sur les 10 dernières années : 570 logements nouveaux environ (soit 57 nouvelles constructions par an)
- Nombre de logements vacants en 2006 : 57 soit 3% env du parc de logements
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 : 157 soit 8% des résidences principales (1962 résidences principales en 2009)

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de la commune est de **5421 habitants en 2009** (donnée communale) et a une croissance de **+ 0,93 % par an** entre 2006 et 2009.
On dénombrait 1903 ménages (résidences principales) en 2006
le nombre de personnes par ménage était de 2.7 en 2006, chiffre en constante diminution (tendance nationale) que l'on estime à **2.3 personnes par ménage pour 2009**

EVOLUTION TENDANCIELLE : avec un taux de croissance annuelle de 0,93 %, la population en 2020 serait de 5920 habitants soit 250 ménages supplémentaires :

Ce qui génère un besoin supplémentaire de 50 logements locatifs sociaux (20%)

Sachant qu'il préexiste un besoin de 224 logements locatifs sociaux pour rattraper le déficit actuel (157 logements réalisés à ce jour sur un besoin de 381 logements)

Il serait donc nécessaire de réaliser au total 274 logements locatifs sociaux
soit 913 nouveaux logements sur la décennie à raison de 30% minimum de logements sociaux par nouvelle opération de logements

SCENARIO D'EVOLUTION RETENU :

Le scénario retenu tient compte des orientations suivantes :

- Reconsidération partielle des zones 2AU créées lors du PLU de 2006 à destination de l'habitat
- Proposer un phasage d'urbanisation en réintroduisant des zones 1AU prises sur les zones 2AU et en conservant certaines zones 2AU
- Développer en priorité et densifier les quartiers majeurs, en priorité au sud de la Jalle de Ludon
- Maintenir les secteurs de mixité sociale pour rééquilibrer l'offre de logements locatifs sociaux

Il s'agira de développer, l'essentiel de l'urbanisation aux franges des zones urbaines circonscrites existantes :

- en la **structurant** en priorité, sous forme de quartiers distincts formés autour des hameaux d'origine situés principalement **au Sud de la Jalle de Ludon**
- en **désenclavant certains cœurs d'îlots** des quartiers déjà urbanisés situés au Sud de la Jalle de Ludon
- en **limitant l'évolution de l'urbanisation** des secteurs excentrés, situés au Nord de la Jalle de Ludon

SCENARIO D'EVOLUTION RETENU :

Les estimations suivantes sont calculées sur le seul potentiel foncier situé en servitude de mixité sociale qui permet d'assurer à la commune, la réalisation de 30% de logements sociaux a minima du nombre total de logements créés dans une opération d'habitat.
La variable d'ajustement entre les deux hypothèses est constituée par le coefficient de rétention foncière, ponctuellement soumis aux variations du marché immobilier.

HYPOTHESE HAUTE :

Les surfaces disponibles d'environ 41 ha comprenant :
3,16 ha environ de surfaces disponibles en zone UB et en zone UC avec servitude de mixité sociale
+ 37.5 ha environ de surfaces disponibles des zones à urbaniser à court terme avec servitude de mixité sociale (zones 1 AU) pour lesquelles il est estimé 20% de rétention foncière sur la totalité des zones (41 ha env),

= **27 ha environ de surfaces constructibles potentielles** représentent :

- 992 environ logements dont 298 logements locatifs sociaux (à raison de 30% a minima dans les secteurs de mixité sociale)
- 2282 habitants potentiels (à raison de 2.3 personnes par ménage)

soit une croissance de **3.57% par an et** une population communale estimée à **7703 habitants en 2020**

HYPOTHESE BASSE :

Les surfaces disponibles d'environ comprenant :
3,16 ha environ de surfaces disponibles en zone UB et en zone UC avec servitude de mixité sociale
+ 37.5 ha environ de surfaces disponibles des zones à urbaniser à court terme (zones 1 AU)
pour lesquelles il est estimé 35% de rétention foncière sur la totalité des zones (41 ha env)

= **21 ha environ de surfaces constructibles potentielles** représentent :

- environ 767 logements dont 230 logements locatifs sociaux (à raison de 30% a minima dans les secteurs mixité sociale)
- 1215 habitants potentiels (à raison de 2.3 personnes par ménage)

soit une croissance de **2.85% par an** et une population de **7184 habitants en 2020**

2-1-1	**Structurer l'urbanisation en plusieurs quartiers distincts et la maîtriser dans la continuité du tissu urbain existant en maintenant des coupures vertes entre chaque quartier**

Motifs de ce choix :

Affirmer les différents quartiers du PIAN-MEDOC et redéfinir les règles d'urbanisme en fonction de la forme urbaine prépondérante et constituant un atout communal : urbanisation dense des anciens hameaux d'origine qui sont peu à peu enserrés dans une urbanisation continue et aérée dans laquelle les larges reculs des constructions participent de la qualité paysagère de l'espace public.
La détermination de la taille et de la localisation des zones à urbaniser à long terme répond à ces critères, tenant compte, par ailleurs de la forte pression urbaine exercée par la proximité de l'agglomération bordelaise.

Traduction dans le zonage	U
Motifs de délimitation des zones : Redéfinition de la vocation des zones urbaines U : *Regrouper les anciennes zones Ua, Uaa, Uab (19.55ha) en une seule zone UA et UAr (19.20ha) sauf pour deux secteurs : Bidouet et le deuxième noyau de Feydieu* *Les zones UA représentent 0.6% de la superficie communale* 1. zone UA: centre ancien du bourg et des hameaux élargis (Bertranot, Louens, Sénéjac, Auquin, Feydieu) dense, mixte soit 0.6% de la superficie communale :	*Motifs des règles applicables :* .Zone UA : ordre continu et semi-continu, mixte, pas de COS Article UA 9 : emprise maximale des constructions inchangée à 100% dans une bande constructible de 15 m .
Augmenter les anciennes zones Ub, Uba, Ubb, Ubc, Ube, Ubh (274ha) en zones UB, UBa, UBh et UBr (308ha) soit une augmentation de 12.20% *Les zones UB représentent 10.2% de la superficie communale* 2. zone UB : zones périphériques du bourg et des hameaux, moyennement dense, discontinu, mixte (habitat, commerces de proximité, bureaux, services, artisanat non nuisant), comprenant un secteur de mixité sociale à Feydieu soit 10.2% de la superficie communale : soit une augmentation de : + 12.20% par rapport au PLU 2006 et + 62% par rapport au POS 1988	Zone UB : ordre discontinu, mixte Article 3 : longueur maximale des bandes d'accès : inchangée à 80m Article UB 6 : recul inchangé de 5.00m constructibilité dans une bande constructible augmentée de 15 m à 20 m. Article UB 9 : emprise maximale des constructions augmentée de 20% à 30% pour l'habitation Article UB14 : COS augmenté de 0.20 à 0.30 pour l'habitation avec dépassement de COS de 20% pour les secteurs de servitude de mixité sociale et augmenté de 0.40 à 0.50 pour les activités, commerces Article UBa : recul inchangé de 5.00m constructibilité dans une bande constructible augmentée de 15 m à 20 m.
Réduire les anciennes zones Uc (204ha) en zones UC et UCr (169ha) soit une diminution de 21.75% 17.3% *Les zones UC représentent 5.6% de la superficie communale* 1. zone UC : zone urbaine d'habitat diffus à densité faible : tissu urbain discontinu, mixte (habitat, commerces de proximité, bureaux, services, artisanat non nuisant),	.Zone UC : ordre discontinu, mixte Article 3 : longueur maximale des bandes d'accès réduite à 50 m au lieu de 80m Article UC 6 : recul augmenté de 15 m à 20 m constructibilité dans une bande constructible augmentée de 16 m à 20 m, Article UC 9 : emprise maximale des constructions augmentée de 10% à 20% Article UC14 : COS augmenté de 0.20 à 0.30 avec dépassement de COS de 20% pour les

de transition, ayant une fonction de zone-tampon entre les zones naturelles (N) et agricoles (A) et les zones urbaines denses et moyennement denses (UA et UB) le long des jalles, en frange des massifs boisés, hameau d'Auquin, secteur en amont du Pont de Boucheau, secteur Ouest de Dragon…) soit 5.6% de la superficie communale : soit une variation de : -17.3% par rapport au PLU 2006 et +149% par rapport au POS 1988	secteurs de servitude de mixité sociale
Réintroduire un phasage des zones à urbaniser à court terme pour l'habitation par les zones 1AU (34ha 37.6 ha) et augmenter les zones 1AUy a et b à vocation économique (12 ha) *Les zones 1 AU et 1AUy représentent 1.6% de la superficie communale* 2. Réintroduction de zones 1 AU destinées à l'habitation ÷ 5 zones 1AU dont les réseaux ont été programmés pour 2011 et 2012 aux lieux-dits : Luget, Pourrey à Louens, Chemin Rouge à Renaurey, Bourguignon, Poujeau de la Prade (allée Brémontier) tous étant des secteurs de servitude de mixité sociale soit 37ha (soit 1.2% de la superficie communale) soit une diminution importante de 45% par rapport aux zones 1NA du POS 1988 (pas de 1AU au PLU 2006)	Zone 1AU : ordre discontinu, mixte Article 1AU 2 : servitude de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux dans les programmes d'habitat Article 1AU 6 : recul de 15 m et de 5m pour les secteurs de mixité urbaine Article 1AU 9 : emprise maximale des constructions à 30% Article 1AU14 : COS 0.30 avec dépassement de COS de 50% pour les secteurs de servitude de mixité sociale
3. Redéfinition des zones 2 AU : 11 zones 2AU en attente des réseaux, situées en coeur d'îlots UB et UC ou bien en entrée de ville « Luget » en limite nord de la RD 211 : Bertranot, Bourguignon, Bourgramon, Chant-Grue, Ardouin, Aux Perreyres, Bois d'Aubigney, Renaurey-Le Pontet, Au Garil, Luget-Louens, Feydieu Pont Bernet soit 72 ha (soit 2.4% de la superficie communale) soit une diminution de 22% par rapport au PLU 2006 (pas de zones 2 NA au POS 1988) 4. Création d'ER pour élargissement de voies et bassins pour gestion des eaux pluviales 5. Création d'emplacements réservés et/ou d'EBC ou définition de zone Nn, pour les coupures vertes pouvant être des espaces verts publics ou privés ou cheminements	

2-1-2	**Affirmer et développer le pôle de centralité du bourg autour des équipements scolaires, sportifs, administratifs et culturels existants dans le secteur allée Grammont / chemin Rouge.**

Motifs de ce choix :
Pour une commune de près de 5500 habitants, le bourg actuel regroupé autour de la mairie et école a besoin de s'étoffer et d'accueillir de nouveaux équipements : le potentiel foncier des propriétés communales suffira pour les extensions futures des équipements publics (voir carte des propriétés communales page 78 RP 1ère partie 1.1.1)

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Extension de le zone UG à vocation d'implantation privilégiée d'équipements publics sur la zone UB située à l'arrière de la mairie Création d'une zone 1AU en bordure de l'allée Grammont (Renaurey côté Nord- Est du chemin Rouge) Création d'une zone 2 AU (Renaurey côté Sud-Ouest du chemin Rouge jusqu'à la Route d'Arsac)	*Motifs des règles applicables :* Règles inchangées sauf Article UG8 : implantation des constructions sur une même parcelle à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé. Suite à l'extension de l'école, cette disposition a été supprimée

2-1-3	**Constituer une nouvelle entrée de ville ouest sur la RD 211 à partir de la future RD 1215 reliant les quartiers du Luget et de Louens.**

Motifs de ce choix :
La voie RD 211 deviendra, dès l'ouverture de la déviation de le RD1215 sur St AUBIN de MEDOC, une voie d'entrée dans LE PIAN-MEDOC : ainsi il convient d'envisager l'aménagement de ses abords entre le lotissement et zone d'activité du Luget afin d'organiser et de prévoir les équipements commerciaux nécessaires et des secteurs d'habitat concomitamment en entrée de ville. D'autant plus que le réseau d'assainissement collectif est programmé pour 2011/2016. jusqu'au rond point de Louens puis sur la Route du Luget.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création des zones 1 AU et 2AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, commerces de proximité Prescriptions urbaines et paysagères dans une Orientation d'aménagement pour la zone 1AU « Luget-Louens » ER pour les futures voies de dessertes et l'élargissement de la RD 211, nouvellement classée à grande circulation	*Motifs des règles applicables :* Règlement de la zone 1AU

2-1-4	**Densifier les cœurs d'ilots en urbanisant les dents creuses encore disponibles dans les quartiers afin de renforcer la notion de densité urbaine au sein des quartiers, facilitant la gestion économe des réseaux et de l'espace dans un esprit de cohérence urbaine**

Motifs de ce choix :
le potentiel de densification existe au sein des quartiers, en cœur d'ilots : ceci ayant été provoqué par l'urbanisation aléatoire des années 70/80

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Redéfinition et extension des zones UA (Louens) favorisant la densification et la continuité du bâti (continu ou semi-continu)	*Motifs des règles applicables :* Prescriptions de recul à l'article 6 du règlement (recul par rapport aux voies publiques de 5 m au lieu de 3 en zone UA) Prescriptions d'emprise au sol à l'article UB 9 du règlement augmenté à 30% au lieu de 20%) Prescriptions de COS à l'article UB 14 du règlement : augmenté à 0.30 au lieu de 0.20

2-1-5	**Trouver un équilibre indispensable entre le développement de l'habitat et le maintien de l'agriculture en milieu urbain et des espaces intermédiaires assurant de fait un entretien des paysages, une armature paysagère à vocation agricole et naturelle**

Motifs de ce choix :
La viticulture et l'exploitation forestière sont très présentes sur la commune : aussi pour conserver ces activités qui façonnent les paysages, le PLU préserve le terroir viticole et les massifs forestiers

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'une zone tampon UC, zone urbaine de transition entre les zones agricoles et forestières et les zones plus denses d'habitat Maintien des massifs boisés en zone N naturelle avec une protection supplémentaire en EBC Maintien des vignobles en zone A agricole vignobles sanctuarisés au Schéma directeur et complétés des ajouts de parcelles demandées par le Syndicat viticole. (Scot en cours d'élaboration)	*Motifs des règles applicables :* Prescriptions d'obligations d'espaces paysagers et de plantations à l'article 13 du règlement en zone UC Localisation d'un périmètre de recul pour les constructions autour du bâtiment d'élevage : de 50m pour un élevage d'ovins à Sénéjac

2-1-6	**Favoriser l'implantation et l'intégration des activités créatrices d'emplois**

Motifs de ce choix :
La commune a pour objectif d'inciter les installations d'entreprises créatrices d'emplois comme les services à la personne, services aux entreprises et établissements de santé dans les secteurs urbains.
Une demande particulière vient également des entreprises du bâtiment pour lesquelles le secteur de la maison individuelle est porteur.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Mixité urbaine en zones UA UB et UC : activités, commerces, services, bureaux, artisanat compatible avec l'habitat	*Motifs des règles applicables :* Article1 et 2 des zones UA, UB, UC pour favoriser la mixité des fonctions dans la commune Article UB 9 : maintien de 50% d'emprise au sol pour les cas autres que l'habitation Article UB 14 : COS majoré pour les activités de 0.40 à 0.50

2-1-7 Identifier les entrées de ville par un traitement urbain et paysager

Motifs de ce choix :

Avec la création d'un rond point d'accès au Pian-Médoc depuis la future déviation de la RD 2215 implantée sur St Aubin du Médoc, l'entrée de ville va s'en trouver modifiée : c'est la route du Luget RD211 qui assurera la liaison au bourg et aux différents quartiers, néanmoins le carrefour de Louens conservera son rôle distributif mais avec un trafic moindre de niveau de desserte locale ou intercommunale : en effet, pour les communes de la Communauté de Communes Médoc-Estuaire autres qu'Arsac, cette liaison leur permettra un accès aisé à la rocade bordelaise, via la RD 1215.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Orientation d'aménagement pour le secteur 1AU « Luget-Louens » qui prévoit une façade paysagère avec piste cyclable EBC sur l'airial au rond-point de Louens	*Motifs des règles applicables :* Zone naturelle pour corridor écologique à utiliser au profit d'un traitement paysager d'entrée de ville

2-2 Privilégier une mixité de typologies de logements adaptés aux besoins de la population locale.

Motifs de ce choix :

Le besoin de logements locatifs est prégnant sur la commune : 8% de logements locatifs seulement
La commune a le souci d'ouvrir des zones à urbaniser en imposant un pourcentage de 30% a minima de logements locatifs sociaux sur les nouveaux programmes de logements neufs : servitude de mixité sociale. *(Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme)*
Des secteurs où la division parcellaire sera possible pourront proposer des terrains de superficie moindre et ainsi plus abordables aux revenus des ménages modestes.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : *Création de servitudes de mixité sociale en remplacement des emplacements réservés au titre de la mixité sociale (Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme) sur toutes les zones 1AU et certaines zones U* *Ainsi que les futures zones 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation* Création d'une zone tampon UC, zone urbaine de transition	*Motifs des règles applicables :* Article UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique, avec une largeur minimum de 3,50 mètres et une hauteur sous porche minimale de 3,50 mètres ainsi qu'une longueur

	maximale de 80 mètres. Article14 en zones urbaines et à urbaniser UA,UB et UC et 1AU et 2AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Un dépassement de C.O.S. de 20% et 50% sera possible pour les opérations réalisées dans les secteurs de servitude de mixité sociale, conformément à l'application de l'Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme.

2-2-1	**Continuer à rééquilibrer l'offre de logements par la mise sur le marché de logements neufs ou locatifs neufs et/ou en accession sociale à la propriété et adaptés à la demande afin d'éviter l'exclusion du marché de l'habitat sur le Pian- Médoc**

Motifs de ce choix :

En application de l'article 55 de la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, le bilan triennal 2002/2004 avait fait apparaître un constat de carence qui a été comblé lors du bilan triennal 2005/2007 qui faisait apparaître un effort de construction supérieur à l'objectif triennal fixé en 2005 : 172 logements locatifs sociaux en 2007.
Le déficit actuel (2008) est de 377 logements par rapport à l'objectif législatif de 20% du parc de résidences principales. L'objectif triennal 2008/2010 est fixé à 57 logements sociaux.

Le travail effectué par la commune, de diversification du parc de logements sera poursuivi en instaurant des secteurs de servitude de mixité sociale au plan de zonage du PLU qui impose a minima la réalisation de 30% des logements en locatifs sociaux.
Le projet de PLU prévoit une estimation de logements locatifs sociaux entre 230 à 298 dans l'exercice du PLU (hypothèse basse ou hypothèse haute) pour résorber le déficit de logements sociaux à l'horizon 2020.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Instauration de servitudes de mixité sociale sur les zones 1AU (*Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme)* qui impose la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux.	*Motifs des règles applicables :* Article UB14, UC14, 1AU14 : Règles majorées de densité pour le logement social : dépassement de COS de 20% et 50% autorisé *(Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme)* Article UB14, UC14, 1AU14 : Règles majorées de densité pour le logement social : dépassement de COS de 20% et 50% autorisé *(Article L123-1-5 16è alinéa du Code de l'urbanisme)*

2-2-2	**Création d'une aire d'accueil intercommunale à destination des gens du voyage au sud-est de la commune**

Motifs de ce choix :

Le Schéma Départemental des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003, modifié en date du 13 mai 2005 préconise la réalisation d'une aire de petit passage d'une capacité d'accueil de 16 emplacements sur le territoire du SIVU regroupant Parempuyre et la Communauté de Communes Médoc-Estuaire
Ainsi la commune du PIAN-MEDOC met à disposition du SIVU, une parcelle de propriété communale cadastrée OD1423 d'une superficie 1.096 ha, proche de la commune Parempuyre. (chemin de Palus)

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'un sous-secteur Nac, réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale Instauration d'EBC sur la dite parcelle, en bordure de la rue l'Usine et d'ER pour création d'espaces verts sur les parcelles limitrophes.	*Motifs des règles applicables :* Article Nac 1 : le stationnement des caravanes est autorisé

2-3 Prévoir et accompagner les besoins de la population en matière d'équipements

Motifs de ce choix :

La commune dispose d'un foncier de propriétés communales : ainsi la zone UG d'équipements publics a été agrandie pour répondre aux besoins d'équipements futurs non encore formalisés
Sont en cours l'extension de l'école élémentaire du Lac.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Agrandissement de la zone UG autour de la Mairie à l'ensemble des parcelles appartenant à la commune Soit une superficie augmentée de 5.8ha (48%), de 12 ha à 17.8ha	*Motifs des règles applicables :* Règlement de la zone UG : inchangé

2-3-1 Assurer un maillage entre quartiers en privilégiant les cheminements doux

Motifs de ce choix :

Le besoin de liaisons entre les quartiers résidentiels et les équipements publics notamment scolaires et commerciaux se fait sentir pour limiter les déplacements automobiles pour les trajets de moins de 3 km
Utilisation de l'armature paysagère et des chemins ruraux pour le tracé des cheminements doux

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'ER pour cheminements doux et élargissement des voies	*Motifs des règles applicables :* Article 1AU 3 : pour toute nouvelle voie créée, une piste cyclable et au moins un trottoir est demandé dans l'aménagement de tous nouveaux lotissements ou groupements d'habitations

2-3-2 Garantir la bonne gestion des réseaux

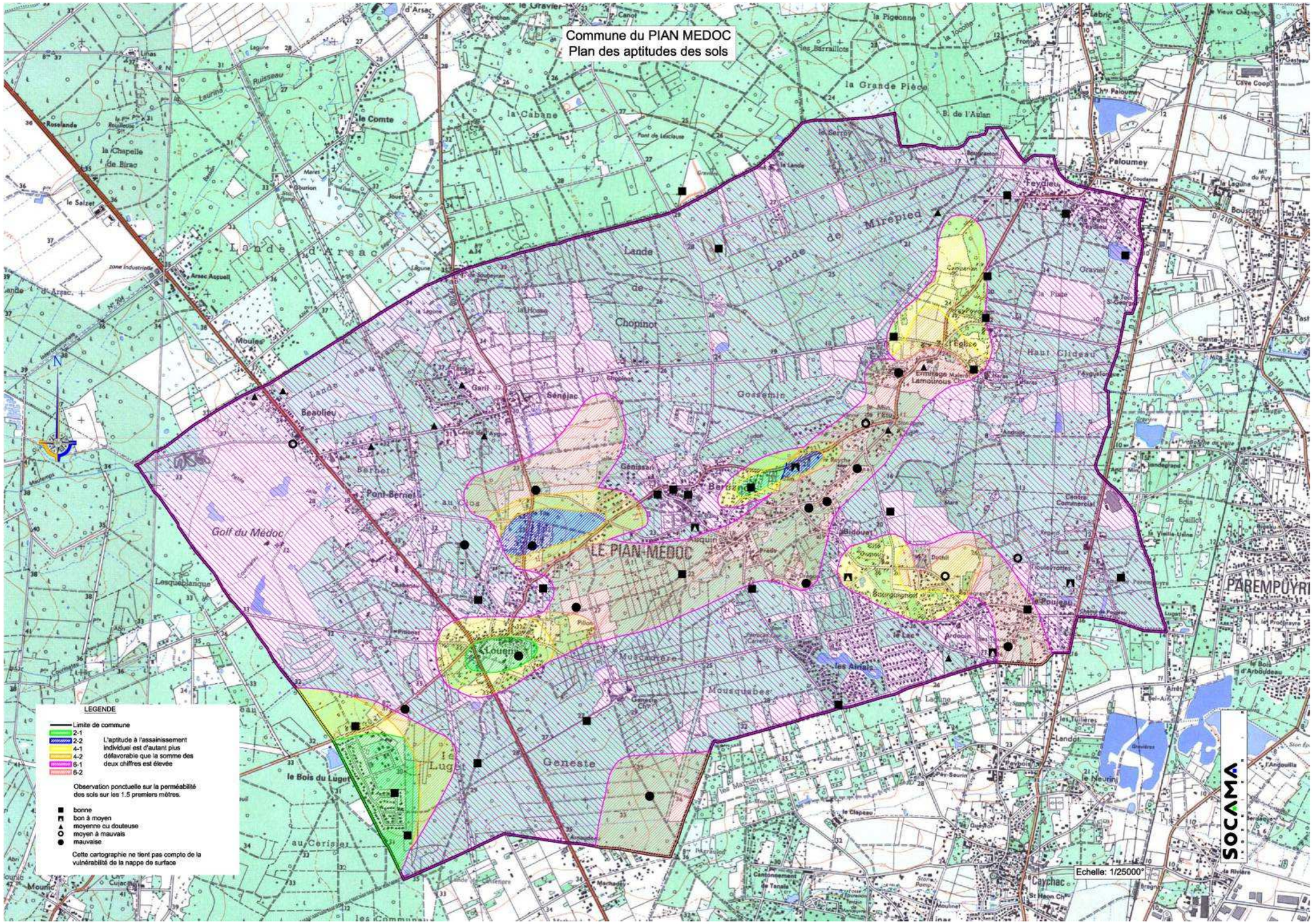
Motifs de ce choix :

Afin d'assurer une gestion économe des réseaux publics, la commune souhaite organiser le regroupement de l'urbanisation autour des zones déjà équipées et protégées du risque d'incendie.
Un programme d'extension du réseau d'assainissement collectif est en cours et desservira la totalité des zones urbaines et d'urbanisation future 1AU à l'horizon 2025. (ci-joint zonage d'assainissement, Schéma directeur d'assainissement révisé en 2011)
La mise aux normes des équipements de sécurité Incendie est en cours.
Le quartier de Feydieu est raccordé à la station d'épuration de Ludon ; il est également desservi par le réseau d'eau potable de Ludon

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : ER pour ouvrages hydrauliques ou électriques ou pour les réseaux ER pour ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales : bassins de rétention	*Motifs des règles applicables :*



Plan du schéma directeur d'assainissement – Pure Environnement 2011



Carte d'aptitude des sols – Socama 2010

2-3-3	**Trouver une adéquation entre l'accueil de nouveaux arrivants et la capacité des équipements publics à les recevoir,** dans la limite des moyens financiers de la commune : prévoir les extensions et créations de nouveaux équipements nécessaires

Motifs de ce choix :

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Extension de la zone UG pour l'implantation des futurs équipements publics nécessaires, mais aussi les zones naturelles Nl destinés aux activités de loisirs de plein air. Les zones UA et UB sont aussi susceptibles d'accueillir les équipements publics	*Motifs des règles applicables :* Article UA2 et UB2 : mixité des fonctions

2-3-4	**Conserver la qualité paysagère du réseau viaire** : largeur des voies, gabarit, recul des constructions, portails en retrait, stationnement de midi, paysagement le long des axes principaux

Motifs de ce choix :
Le diagnostic communal a fait apparaître une grande qualité des espaces publics dû à la forme urbaine de l'époque d'urbanisation datant des années 70 : un recul des constructions mais aussi des clôtures avec paysagement et conservation des arbres qui permet une interaction entre le « vert public » et le «vert privé » au bénéfice des espaces publics. Cette disposition peut être partiellement reconduite par une uniformisation des reculs et sa généralisation aux hameaux anciens UA permettra de mettre en valeur le patrimoine bâti de maisons de vignerons typiquement médocain.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'ER pour élargissement de voies, espaces publics (Louens) Création d'EBC au carrefour de Louens	*Motifs des règles applicables :* *. Article 6 dans toutes zones : le recul par rapport à la voie publiques est généralisé à 5.00 m en zones UA au lieu de 3.00m, en UB, maintenir à 5.00 m et en UC à 15 m* .proscrire les constructions à l'alignement en UA sau*f pour les reconstructions après sinistres* . Prescriptions d'obligations d'espaces paysagers et de plantations à l'article 13 du règlement en zone UC en toutes zones Prescriptions d'obligations de plantations pour 6 places de stationnements à l'article 12 pour les commerces et activités

2-3-5	**Intégrer la donnée intercommunale dans le cadre de la Communauté de Communes « Médoc-Estuaire » et de sa politique en matière d'équipements du territoire communautaire**

Motifs de ce choix : Aire d'accueil des gens du voyage
De compétence intercommunale, sur un terrain communal, la commune souhaite accueillir cet équipement public dans le cadre de la Loi relative à l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage n°2000-614 du 5 juillet 2000 et suite au Schéma Dép artemental des Gens du Voyage approuvé le 27 février 2003.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'un sous-secteur Nac, réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage, aire de petit passage d'une capacité d'accueil de 16 emplacements. (chemin de Palus)	*Motifs des règles applicables :* ER pour les cheminements doux, chemins ruraux en continuité avec ceux des communes voisines vers les équipements publics et les transports collectifs.

PARTIE 3 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DURABLE / MAITRISE DES DEPLACEMENTS

3.1 Développer les pôles de commerces, d'activités et de services et contenir l'activité industrielle de traitement des métaux de la RD1

Motifs de ce choix :

La position carrefour de la commune de Le Pian-Médoc demeure à conforter pour perpétuer sa qualité d'attractivité économique.
La commune souhaite développer et apporter une meilleure qualité à son offre d'accueil économique.

En effet, elle dispose d'un potentiel foncier qui s'appuie sur des implantations économiques au fort pouvoir d'attraction commerciale et artisanale. Le développement économique se localise pour l'essentiel en bordure de la RD2, dans l'environnement immédiat du centre commercial actuel.
Ainsi que dans le quartier du Luget (RD211) zone d'activités qui se trouvera située en entrée de ville dès la construction de la déviation de la RD 1215.

Pour l'activité de tourisme, représentant à présent un levier important de développement local, la commune a souhaité renforcer les pôles de développement touristiques : activités de plein air dont l'activité golfique et l'oenotourisme dans le secteur viticole.

L'agriculture demeure encore un axe de développement économique local mais aussi un moyen fort appréciable d'entretien des paysages. Aussi, la préservation des espaces voués à cette activité constitue une priorité essentielle dans les domaines de la viticulture et de la sylviculture.

RAPPEL DES OBJECTIFS

Créer des nouveaux emplois sur la commune dans les domaines : tourisme, tertiaire, commerces, santé, services aux entreprises,… pour limiter les déplacements vers l'agglomération bordelaise et répondre aux besoins des entreprises déjà implantées : enjeu de développement local.

Renforcer certains secteurs actifs, déjà existants sur la commune : artisanat du bâtiment, établissements de santé (maison de convalescence, de retraite, foyer d'accueil…)

Conforter les potentialités d'accueil des zones d'activités commerciales sur l'axe de la RD2 avec un parti d'aménagement identitaire spécifique à la commune : site commercial.

Développer et maintenir l'activité touristique : double enjeu de création d'emplois et de mise en place de services utiles pour la population et le tourisme de proximité. Ceci implique une nécessité de travailler l'aspect paysager de la commune (valorisation des espaces publics, préservation du patrimoine existant et soin à apporter aux nouvelles constructions).

Assurer le maintien de la sylviculture et de la viticulture associé à des activités liées : séminaires, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, cabanes …Enjeux d'emplois communaux ainsi que de valorisation des atouts paysagers et architecturaux.

Ces raisons induisent la rédaction de cette orientation générale de la façon suivante :

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones Les zones UYa, UYb, UYc (36ha) correspondent 1.2% due la superficie communale, soit 58% d'augmentation par rapport au PLU 2006 Extension de la zone UYa (pôle commercial le long de la RD2 route de Pauillac) à la zone 1AUYa en cours d'aménagement	Motifs des règles applicables : Articles UA1 et UB1 Articles UA2 et UB2 Mixité des fonctions urbaines dans les zones urbaines UA et UB : commerce, activités artisanat compatibles avec l'habitat Article UY2 : les constructions destinées à

Création d'une zone à urbaniser 1AUYa à vocation commerciale en continuité de la zone 1UYa au nord-ouest de la RD2 Soit une superficie de 4.20 ha au lieu dit « Andride Sud » Création d'une zone UYa le long de la RD2 sur Ets HADJADJ LEVY, station–service, récupération de métaux non-ferreux, ICPE en cours de régularisation) : parcelles OD 1006-1008, OD 1010 partie, OD 3158, OD 3155) Extension de la zone à urbaniser 1AUYb à vocation artisanale au sud-est de la RD2, afin de la raccorder à la voie Ch de l'Usine et RD2 (vitrine commerciale) Soit une superficie de 7.8 ha au lieu dit « Lande Grand » .Maintien de la zone UYb zone d'activité intercommunale du Luget, .Prise en compte dans la zone UYc de l'activité traitement des métaux Ets Decons le long de la RD1 route de Soulac, conformément au périmètre inscrit au dossier d'autorisation ICPE ETS DECONS de l'enquête publique du 24 avril 2007 (en attente de l'arrêté préfectoral d'autorisation ICPE en cours) par : Ajout de la parcelle OC295, classée en NC au POS 1988, d'une superficie de 1.3ha au secteur UYc Extension de la zone Ns de la station d'épuration (attachée à l'ICPE ETS DECONS) au lieu-dit « Chabanau »	l'habitation devront être intégrées au bâtiment d'exploitation (et non plus « intégrées ou accolées) Modification des hauteurs des constructions afin de pouvoir accueillir des établissements nécessitant de grands volumes comme par exemple Pôle Image ou stockage vins… Article UY10 (hauteur des constructions) : <u>- en secteur UYb :</u> - Augmentation de 4,00 à 6.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur, - Et maintenu à 9,00 à l'égout du toit, au-delà. <u>- en secteur UYa et UYc</u> - Augmentation de 4,00 à 9.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur, - Et de 9,00 à 15.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.
Prise en compte de l'activité de l'Entr ANCOR SARL (ICPE en cours de régularisation) au lieu-dit « Pont Bernet » par classement en zone naturelle Ny correspondant aux activités liées à la filière bois Maintien de la zone A dans les parties de la commune vouées à la viticulture (vignobles sanctuarisés au Schéma directeur augmentés des ajouts du Syndicat viticole) Soit une superficie d'environ 245ha qui correspond à 8.1% de la superficie communale inchangée par rapport au PLU 2006, 66% par rapport à la zone NC du POS de 1988 Suppression du secteur Ac réservé à l'exploitation de carrières et gravières (au sud de Feydieu) Extension de la zone naturelle Nlg spécifique au Golf du Médoc en prévoyant son développement au Sud et à l'Est. Réduction mineure de la zone constructible Nlgh destinée à l'hébergement hôtelier et activités de tourisme avec mise en place d'un COS (pas de cos au PLU de 2006)	Article Ny2 : les installations correspondant aux activités liées à la filière bois autorisant les ICPE exclusivement au titre des rubriques 1530-2 (dépôt de bois…) et 2260-2 (installations de broyage… de substances végétales…) et changement de destination non autorisé Modification des hauteurs des constructions pour permettre les modifications des moyens de production agricole et pouvoir accueillir des engins de levage ou stockage vins ou autres… Article A10 : la hauteur des bâtiments agricoles ne pourra excéder 9 mètres à l'égout des toitures (au lieu de 6.00m) Article N14 COS : En secteur Nlgh, il est fixé un coefficient d'occupation des sols de 0.50. Ceci pour permettre de nouvelles extensions au pôle d'hébergement hôtelier en place

3-1-1	**Conforter les potentialités d'accueil des zones d'activités commerciales sur l'axe de la RD2.**

Motifs de ce choix :
Le pôle commercial de la RD2 route de Pauillac est installé depuis 1988, il a permis d'accueillir hypermarché et galerie marchande ; l'implantation d'un restauration Mac'donalds a permis durablement d'asseoir son attractivité commerciale, d'autres équipements commerciaux d'envergure sont susceptibles de s'établir au PIAN-MEDOC : aussi le PLU a-t-il prévu l'extension de la zone à vocation commerciale vers le Nord au lieu-dit « Andride sud » en zone à urbaniser à court terme 1AUYa

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : *. Extension de la zone UYa (pôle commercial le long de la RD2 route de Pauillac) à la zone 1AUYa en cours d'aménagement* *Création d'une zone à urbaniser 1AUYa à vocation commerciale en continuité de la zone 1UYa au nord-ouest de la RD2* *Soit une superficie de 4.16 ha au lieu dit « Andride Sud »* *Création d'une zone UYa le long de la RD2 Ets HADJADJ LEVY, station–service, récupération de métaux non-ferreux) : parcelles OD 1006-1008, OD 1010 partie, OD 3158, OD 3155)* *Création d'une zone à urbaniser 1AUYb à vocation artisanale au sud-est de la RD2, afin de la raccorder à la voie (vitrine commerciale)* *Soit une superficie de 7.8 ha au lieu dit « Lande Grand »*	*Motifs des règles applicables :* Modification des hauteurs des constructions afin de pouvoir accueillir des établissements nécessitant de grands volumes comme par exemple Pôle Image ou stockage vins… Article UY10 (hauteur des constructions) : <u>- en secteur UYb :</u> - Augmentation de 4,00 à 6.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur, - Et maintenu à 9,00 à l'égout du toit, au-delà. <u>- en secteur UYa et UYc</u> - Augmentation de 4,00 à 9.00 mètres à l'égout du toit dans une première bande constructible de 10 mètres d'épaisseur, - Et de 9,00 à 15.00 mètres à l'égout du toit, au-delà.

3-1-2	**Etendre, renforcer et aménager des zones d'activités multifonctionnelles aux entrées de commune Ouest et Est et dans le pôle de centralité du bourg.**

Motifs de ce choix :

Les zones UB ont été étendues sur les zones UC en vue de la densification de leur tissu urbain moyennement dense en amplifiant leur vocation mixte
Des grandes emprises foncières notamment en entrée de ville Ouest au Luget ont été classées en zone à urbaniser à long terme 2AU afin de prévoir le développement des activités conjointement à des programmes d'habitat

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Agrandissement des zones UB (+12% par rapport au PLU 2006) avec majoration de COS Création de zones à urbaniser à long terme 2AU au Luget (9ha environ) en frange Nord de la RD 211 en entrée de ville Ouest *Création d'une zone à urbaniser 1AUYb à vocation artisanale au sud-est de la RD2, afin de*	*Motifs des règles applicables :* Articles UB1 et UB2 Mixité des fonctions urbaines dans les zones de bourg et de tissu pavillonnaire UA, UB et UC: commerce, activités artisanales lorsqu'elles ne sont pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat, non soumis à déclaration ou autorisation ICPE

la raccorder à la voie (vitrine commerciale) *Soit une superficie de 7.8 ha au lieu dit « Lande Grand »*	

3-1-3	**Contenir l'activité industrielle (traitement des métaux) à l'ouest de la RD1 sur les parcelles classées en ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement)**

Motifs de ce choix :

Contexte :
En 1976, cette entreprise a été classée comme activité de fonderie (récupération de métaux ferreux et non ferreux). L'installation classée ICPE est régie par l'arrêté préfectoral d'agrément d'ICPE PR 3300006B du 12 mai 2006.
Il s'agit d'une ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) qui a fait l'objet d'une enquête publique (valable 5 ans) : arrêté préfectoral du 29 octobre 2003 et en 2006 d'un arrêté préfectoral pour « agrément pour VHU » Véhicules Hors d'Usage (broyage de 6000 véhicules/ jour)
Il y a actuellement une demande d'autorisation en attente depuis 2007 en raison de la révision actuelle du POS-Elaboration du PLU.

Actuellement cette activité présente un certain nombre de nuisances pour les riverains :

- nuisances non permanentes : bruits de fond, impact des explosions (bruit ponctuel), sinistres divers (accidents sur la RD 1 Route de Soulac), fumées (incendie)…
- nuisances sur la qualité de l'eau des effluents (eaux superficielles et eaux souterraines) s'infiltrant dans les sols puis dans la Jalle (ruisseau de l'Artigue)
- nuisances sur la qualité de l'air (rejets atmosphériques)

L'activité est située en zone NC au POS (1988) : les activités industrielles n'y sont pas autorisées mais dans l'article NC 1 alinéa 3 il était noté que « les ICPE sont admises sous réserve qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles ou sylvicoles »

Lors d'une précédente enquête publique, tenue en 24 avril 2007 sur Autorisation d'une ICPE
Traitements des métaux, un avis favorable du 24 mai 2007 a été émis par la commune du PIAN-MEDOC avec les observations suivantes : extension du périmètre de l'ICPE à trois parcelles dans le zonage UYc dont: la parcelle OC295 pour le stockage et les parcelles OC302 et OC303 pour installation d'une station d'épuration spécifique à cette activité.
En effet, le zonage du PLU de 2006 n'en avait pas tenu compte (erreur matérielle) dans le périmètre UYc Route de Soulac.

Le nouveau PADD envisage l'expansion de ses activités touristiques et sportives en privilégiant la qualité de son environnement vis-à-vis de ses résidents. Aussi n'envisage-t-elle pas l'extension de cette activité industrielle nuisante et incompatible avec l'extension du golf à l'ouest et la préservation des zones naturelles le long des cours d'eau et de ses masses boisées à l'est de la route de Soulac (La Tite).

Le zonage du présent PLU prend en compte le besoin exprimé en matière de régularisation des installations existantes de cette activité ; néanmoins, la commune n'envisage qu'une prise en compte restreinte sans possibilité de développement sur aucun autre secteur contigu ou non, en regard de l'impact des nuisances créées sur le territoire communal.

Classement de la parcelle OC295 en UYc.
Classement de trois parcelles OC301-OC302-OC303 pour régularisation de la station d'épuration existante en zone naturelle Ns avec extension possible exclusivement de la station d'épuration sur le lieu-dit « Chabanau ». secteur spécifique pour station d'épuration.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Maintien du secteur UYc destiné à l'activité industrielle de traitement des métaux, périmètre	*Motifs des règles applicables :* Pas de règle spécifique dans le Règlement, description du secteur UYc

limité au dossier d'enquête publique d'autorisation ICPE Extension du périmètre UYc visant à inclure la parcelle OC295 Création d'une zone naturelle Ns à vocation de station d'épuration sur les parcelles OC301-OC 302-OC 303 Prise en compte de la notion de risque technologique (ICPE) par l'isolement de cette activité (zone naturelle alentours) et l'absence de densification des quartiers contigus au nord « Beaulieu » et au sud « Au Garic à Louens ».	

3-1-4	**Favoriser le maintien des emplois des entreprises implantées et la création de nouveaux emplois dans les domaines porteurs locaux (tourisme, tertiaire, commerces, santé, services aux entreprises).**

Motifs de ce choix :

En regard du remplissage à 100% de la zone intercommunale à vocation artisanale du Luget,
Au vu de la faiblesse du secteur « services aux entreprises » : comptabilité, informatique… dans le tissu économique du PIAN-MEDOC,
Pour répondre aux développement de certaines entreprises implantées sur la commune qui cherchent à s'agrandir et continuer de rester sur LE PIAN-MEDOC, essentiellement les entreprises du bâtiment, la commune a souhaité maintenir la zone à vocation artisanale du lieu-dit « Lande Grand » rue de l'usine et prévoir au niveau de la zone d'activités du Luget, une zone à urbaniser à long terme

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Mixité des zones urbaines UA, UB et UC Création d'une zone 2AU en entrée de ville « Luget »	*Motifs des règles applicables :* Pas de règle spécifique dans le Règlement.

3-2	**Maintenir et développer le tourisme**

Motifs de ce choix :

Principe générique. Cette orientation est précisée dans les points suivants.

Dans cette commune à fortes caractéristiques environnementales en zone péri-urbaine, les débouchés du tourisme vert se trouve auprès des habitants de l'agglomération bordelaise : ainsi le développement de pistes cyclables, de chemins de randonnée constituent autant de liens à un bassin de population en quête de nature à moins de 20 km de leur résidence, tout en favorisant des moyens de locomotion économes en énergie fossile pour sa population résidente

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Maintien d'un vaste territoire en zone N naturelle de plus de 2000 ha environ pouvant accueillir divers projets de tourisme vert Tout en préservant les habitats naturels et la ressource en eau par la création d'une zone naturelle stricte Nn soit 70 % de la superficie communale Secteurs spécifiques pour :	*Motifs des règles applicables :* *Article N2 : il est admis seulement* En Nl, *les installations, aménagements, extensions destinées* au développement des équipements des activités de plein air, En Nlg, *les installations, aménagements, extensions destinées* strictement destinées au développement du golf,

Nl activités de loisirs de plein air, Nlg activité golfique, Nlc activité d'hébergement dans des cabanes perchées	En Nlc, les installations strictement destinées à l'activité d'hébergement dans des cabanes perchées.

3-2-1	**Conforter le pôle hôtelier et de loisirs de nature dans le secteur du Golf du Médoc en favorisant notamment des extensions mesurées et adaptées.**

Motifs de ce choix :

Le Golf du Médoc a une attractivité touristique très importante.
Equipé de deux hôtels sur le même site : un hôtel de 3 étoiles (18 chambres) et un hôtel de 4 étoiles (79 chambres), il accueille également séminaires et spa
Extension de la zone naturelle Nlg spécifique au Golf du Médoc en prévoyant son développement au sud et à l'est .
Réduction mineure de la zone constructible Nlgh destinée à l'hébergement hôtelier et activités de tourisme avec mise en place d'un COS.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'une zone Nlg spécifique au golf avec règlement particulier pour les extensions des constructions existantes (vocation de la zone naturelle conservée)	*Motifs des règles applicables :* Article 14 zone Nlgh cos spécifique pour prévoir l'extension des équipements hôteliers du golf : COS 0.5

3-2-2	**Permettre le développement de l'oeno-tourisme lié à la réputation des grands châteaux et domaines viticoles (appellations Médoc, Haut-Médoc, Bordeaux) en reconnaissant les atouts conjugués des entités viticoles : étendue du vignoble, emprises bâties, capacité d'hébergement, activités annexes.**

Motifs de ce choix :

Le présent PLU prévoit et organise :
Mise en valeur du patrimoine bâti et paysager des châteaux viticoles pour le développement de l'oenotourisme Châteaux de Malleret, Château Sénéjac, Château Duthil et Château de Bellegrave du Poujeau.
Pour permettre leur aménagement pour l'accueil du public et l'hébergement hôtelier, la vocation de la zone N naturelle est plus favorable à la diversification des activités hors nomenclature agricole, notamment pour le Château de Malleret dont l'implantation de ses bâtiments d'exploitation se trouve éloignée du château et de son parc, pouvant constitués ainsi, deux entités distinctes.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Délimitation des parcs et châteaux en zone N pour activités de tourisme, hébergement, restauration, séminaire… : des activités non liées à l'activité agricole qui seraient interdites en zone A agricole Création de zone UBh sur le secteur du lieu-dit « Pont Bernet » pour accroître son potentiel d'hébergement hôtelier et de tourisme	*Motifs des règles applicables :* Article N 2 de la zone N naturelle : autorise la restauration et le changement de destination des constructions existante pour un usage d'habitation, commerce, de service, de gite, d'artisanat, notamment l'hébergement hôtelier (distinct du siège d'exploitation pour les châteaux viticoles, lui, situé en zone A agricole) Article 14 COS UBh majoré à 0.50

3-2-3	**Valoriser les espaces publics autour des éléments patrimoniaux qui participent à l'identité du territoire communal.**

Motifs de ce choix :
Le soin et l'entretien portées aux espaces publics communaux est à l'image de l'attention portée par la collectivité au bien commun ; ainsi pour avoir les emprises nécessaires, le PLU prévoit-il l'élargissement des voies et carrefours en vue d'y aménager des cheminements doux

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : ER au profit d'un espace public cheminements doux chemins ruraux et cheminements cyclables) EBC au carrefour de Louens : chênes d'un airial	*Motifs des règles applicables :*

3-3	**Maintenir et mettre en valeur les espaces agricoles**

Motifs de ce choix :

La qualité pédologique des sols de coteaux graveleux en faveur de la viticulture est à préserver car elle constitue la vocation première du Médoc
Les terres classées en AOC (notamment un potentiel important non planté), peuvent se retrouver en conflit d'intérêt par rapport à l'agriculture en raison de leur localisation sur les coteaux proches des routes, notamment au Nord de la Jalle de Ludon. Toutefois, en dehors des parties destinées à une densification de l'urbanisation, leur maintien en zone agricole permet de conserver les vignobles sanctuarisés au schéma directeur et les extensions demandées par le Syndicat viticole de l'appellation..

Le PLU joue un rôle essentiel d'information de la localisation des élevages existants au jour de l'approbation du PLU pour permettre le respect de la réglementation en matière d'éloignement réciproque.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Zone A, agricole son périmètre reprend exactement : - les zones AOC sanctuarisés au Schéma directeur (SCOT en cours d'élaboration) - les zones AOC demandées par le Syndicat viticole (ajouts de quelques parcelles plantées et non plantées) - les sièges d'exploitation La zone A recouvre une superficie 245 ha soit 8.10 % de la superficie communale	*Motifs des règles applicables :* Articles 2 de chaque zone : Article A10 Hauteur des constructions augmentée à 9.00 m au lieu de 6.00 m pour les bâtiments et installations agricoles Inchangée pour les habitations

3-3-1	**Maintenir et assurer la pérennité de la sylviculture et la viticulture,** vecteurs d'emplois et de maintien des paysages avec création de zone tampon UC

Motifs de ce choix :

Le présent PLU acte le maintien de la viticulture sur les terroirs sanctuarisés au Schéma directeur (SCOT en cours d'élaboration) avec les extensions demandées par le Syndicat viticole
Afin de limiter les conflits d'usage qui existent souvent entre les résidents des zones d'habitat et les exploitants des zones agricoles et forestières, la zone urbaine UC peu dense prend la vocation de zone de transition entre les secteurs d'habitats UA et UB et les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N
C'est pourquoi celle-ci ne sera pas appelée à rester peu dense.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones :	*Motifs des règles applicables :*

Maintien de la zone agricole A : sont inclus les vignobles sanctuarisés au Schéma directeur et futur SCOT, les extensions demandées par le Syndicat viticole de l'appellation. Zone N naturelle et forestières pour les prairies (Geneste) et EBC pour la partie Sud du domaine de Geneste	Aucune exploitation viticole n'est incluse en zone urbaine Les sièges d'exploitation sont situées en zone A (cf la carte de localisation des sièges d'exploitation en 2010) Article A10 Hauteur des constructions augmentée à 9.00 m au lieu de 6.00 m pour les bâtiments et installations agricoles Inchangée pour les habitations

3-3-2	**Evaluer les incidences éventuelles des bâtiments d'élevage** par un périmètre de recul des constructions neuves d'habitation respectant les distances d'isolement (art L.111-3 du code rural) conformément au Règlement sanitaire départemental

Motifs de ce choix :

Prise en compte du Règlement départemental sanitaire : reculs imposés pour les habitations nouvelles autour d'un bâtiment d'élevage
Un bâtiment d'élevage existe à Sénéjac et un chenil Allée St Seurin : un périmètre de recul respectivement de 50 m et de 50 m sera imposé pour de nouvelles constructions d'habitation ou extension de constructions existantes.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Zone A avec servitudes liées aux périmètres (bâtiments d'élevage) et ICPE (chenil) : Périmètre de 50m autour d'un bâtiment d'élevage ovin à Sénéjac : classé en zone N naturelle au sud du hameau de Sénéjac. Périmètre de 100 m autour du bâtiment du Chenil St Seurin, classé en zone N naturelle Inscrits au plan de zonage.	*Motifs des règles applicables :*

3- 4	**Améliorer les conditions de déplacements, pour les différents types d'usagers**

Motifs de ce choix :
Afin d'améliorer la cohérence de la trame des voies, il s'agit d'organiser à partir des chemins existants, des emprises foncières permettant des liaisons et de ménager de larges espaces publics plantés qui donnent accès aux équipements et habitations.
Le présent PLU entend également prévoir des cheminements doux, stationnements relais et aménagements qualitatifs de la voirie
Mise en valeur l'entrée de commune par l'Ouest : route de Luget.
Le présent PLU prend en compte le porté à connaissance du Conseil Général de la Gironde par l'instauration d'emplacements réservés pour élargissement des voies départementales ou aménagements routiers : cf liste des emplacements réservés au plan de zonage.

RAPPEL DES OBJECTIFS

Favoriser une liaison avec le réseau de transport en commun de l'agglomération bordelaise (desserte renforcée de la voie ferrée Bordeaux-Le Verdon jusqu'à Macau) : liaisons facilitées à la gare de Parempuyre, en favorisant les déplacements piétons et cyclables

Sécuriser les déplacements sur les voies les plus fréquentées : support des transports publics, ramassage scolaire et liaison des écoles, accessibilité aux équipements sportifs, aux quartiers les plus habités ainsi qu'à la zone commerciale (RD2)

Mettre en place des modes de déplacements sécurisés alternatifs à l'usage de l'automobile entre les principaux équipements de la commune et les principaux lieux d'habitat (axe entre les villages, depuis le Luget jusqu'au Poujeau) : liaisons interquartiers et liaisons avec les communes voisines.

Cette orientation générale de valeur générique, est déclinée dans celles qui suivent.

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Des emplacements réservés pour élargissement de voies ont été reportés du PLU de 2006 et complétés En revanche des ER pour cheminements doux ont été rajoutés le long des voies de telle façon qu'ils viennent compléter des boucles de cheminements piétons par les chemins ruraux.	*Motifs des règles applicables :* Pour chaque zone : . article 3 en toutes zones (accès et voirie) : règles spécifiques en matière de sécurisation des accès et de la circulation, comme en matière de tracé cohérent de voies, pistes cyclables ou chemins piétonniers. . Article 6 en toutes zones (implantations par rapport aux voies et emprises publiques) : règle de recul de 5 mètres ou plus par rapport à la voie publique ou privée ou la limite de l'emprise publique. Cette règle permet d'envisager un élargissement éventuel des chemins étroits, si ultérieurement la commune désire engager ce type d'aménagement.

3- 4-1 Mettre en adéquation les opérations de construction ou de réhabilitation (centre-ville) avec les besoins de stationnement.

Motifs de ce choix :

Afin de ne pas encombrer le domaine public, les opérations de logements doivent prévoir le stationnement des véhicules sur leur emprise foncière : pour une habitation sont demandées deux places de stationnement.
La demande de garage est d'autant plus accrue que la superficie des logements diminue et qu'à terme les constructions de garage portent un potentiel non négligeable de densification du tissu urbain celui-ci commence par le changement de destination des annexes à l'habitation dès la modification ou évolution de la structure familiale (décohabitation, …) et/ou des différents types d'exercices professionnels (auto entrepreneur, artisanat, libéral ..)

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Zones urbaines UA, UB, UC	*Motifs des règles applicables :* Idem ci-dessus pour Orientations générales Prescriptions de nombre de places de stationnement à l'article 12 du règlement pour toutes zones 1 seule place de stationnement sera exigée pour les logements construits avec des financements de l'Etat.

3- 4-2 Prendre en compte la réalisation d'une ligne tram-train jusqu'à Parempuyre et l'évolution des dessertes TER de Ludon-Médoc et Macau, en prévoyant des liaisons douces en direction des gares de proximité.

Motifs de ce choix :

La prise en compte de la loi LAURE sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 : elle a pour objectif de mettre en œuvre les modes de déplacements collectifs et alternatifs.
La gare la plus proche du PIAN-MEDOC est celle de Parempuyre : ainsi des cheminements doux sont prévus pour limiter les déplacements automobiles

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création ER pour élargissements ponctuels aux endroits les plus favorables à cet effet : création de trottoirs, piste cyclables sur les voies en direction de la gare (Poujeau) Création ER pour cheminements doux ont été rajoutés le long des voies de telle façon qu'ils viennent compléter le réseau de l'agglomération et de la Communauté de Communes.	*Motifs des règles applicables :* I

3- 4-3	**Mettre en place un ensemble de cheminements piétonniers et cyclables aptes à favoriser le développement des « déplacements doux » entre les quartiers résidentiels et les équipements scolaires et les pôles commerciaux et touristiques.**

Motifs de ce choix :
Plutôt que d'envisager des cheminements le long des voies, ponctuellement pour rejoindre la zone commerciale de la RD2 route de Pauillac, le présent PLU prévoit un cheminement à travers les quartiers (Poujeau)

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Introduction d'ER pour élargissements ponctuels aux endroits les plus favorables à cet effet. Mise en valeur des chemins ruraux	*Motifs des règles applicables :*

3- 4-4	**Programme de création de « voies vertes » pour riverains et services, avec déplacements doux et modes de déplacements alternatifs .**

Motifs de ce choix :

Afin de conserver les boisements encore existants partiellement le long des voies communales

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Introduction du principe de voies vertes pour des secteurs naturels tel que « La Tite »	*Motifs des règles applicables :* Article UC 6, recul des constructions inchangé de 15.00 m pour conserver le caractère paysager, identitaire de la commune.

3- 4-5	**Création et extension de parking-relais destinés à la multimodalité et l'auto-partage : Louens, Poujeau.**

Motifs de ce choix :
La création de parkings relais favorisant la multi modalité, mais aussi l'auto partage, le covoiturage, permettent d'agir sur la qualité de l'air et la réduction des nuisances sonores le long des voies à grande circulation.
Le présent PLU en prévoit deux implantés à proximité de chacune de voies structurantes
Au Poujeau à proximité de la RD2 route de Pauillac
A Louens à proximité de la RD1 route de Soulac

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Création d'ER pour parking relais (Luget-Louens	*Motifs des règles applicables :*

et Poujeau) cf liste des ER sur le plan de zonage	

3- 4-6	**Aménagement des abords des grands axes sur le principe des « voies vertes » avec paysagement des accotements et bandes végétalisées séparatives des usages**

Motifs de ce choix :
Afin de conserver les boisements encore existants partiellement le long de la
RD1 de Louens à la Jalle de l'Artigue et au sud de Louens au niveau du Domaine de Geneste
RD211 (section de Louens à la limite communale avec St AUBIN de MEDOC)

Traduction dans le zonage	Traduction dans le Règlement
Motifs de délimitation des zones : Introduction d'EBC le long des voies à grande circulation RD1 de Louens à la Jalle de l'Artigue et au sud de Louens au niveau du Domaine de Geneste RD211 (section de Louens à la limite communale avec St AUBIN de MEDOC) Avec aspect paysager incluse dans l'orientation d'aménagement pour la zone 1AY Luget-Louens	*Motifs des règles applicables :*

III. Motifs des changements apportés par rapport au POS précédent

Les changements qu'apporte le PLU au POS précédent approuvé en 1988, sont issus du contenu actuel du Code de l'urbanisme, lui-même profondément modifié suite aux lois Solidarité Renouvellement Urbain et Urbanisme & Habitat ainsi qu'aux autres textes qui ont suivis.

Ils découlent également des choix communaux ayant définis les Orientations générales contenus dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de ce PLU, qui sont explicités dans le paragraphe précédent.

Certains articles sont modifiés ou complétés pour tenir compte des évolutions réglementaires.

BILAN DU POS 1988 ET DU PLU 2006 en vigueur jusqu'à son annulation le 4 juin 2009

A. BILAN DU POS APPROUVE LE 3 MARS 1988

A

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de LE PIAN-MEDOC définit plusieurs zones qui sont la traduction spatiale des objectifs d'aménagement de la commune.

Objectifs généraux du POS approuvé le 3 mars 1988

La mise en compatibilité des principes essentiels d'urbanisation retenue par la Municipalité avec les dispositions du SDAU a été une priorité, avec :

- une protection du patrimoine naturel et agricole,
- un développement démographique prenant en compte les équipements existants et la possibilité d'en créer de nouveaux,
- la recherche d'une localisation optimale évitant l'urbanisation diffuse, urbanisation nuisible à l'activité agricole et à la rentabilisation des équipements.

Ainsi, les objectifs communaux du POS ont été les suivants, pour un rythme de 50 nouveaux logements par an :

- Assurer la rentabilisation des équipements existants ou à créer ;
- Ne pas engendrer de surcoût à la charge de la collectivité.

Tableau récapitulatif des superficies des différentes zones et des espaces boisés au POS du 3 mars 1988

Zones du POS	Superficies (ha)	Superficie libre de construction (ha)
UA	10.0	1.3
UB	190.2	54.8
UC	67.8	42.1
UD	76.4	47.2
UY	10.5	2.2
TOTAL U	**355.0**	**147.0**
1NA	62.1	60.9
NA/UY	9.9	9.9
NCa	17.0	-
NC	2215	-
NDa	153.0	-
ND	200.0	-
TOTAL N	**2657.0**	**70.8**
SUPERFICIE TOTALE	**3012.0**	**217.8**

Les Espaces Boisés Classés

Ils viennent renforcer le caractère paysager de la commune et permettent d'assurer une contrainte de protection venant parfois conforter un zonage ND.

Ils constituent des entités parfois très importantes en superficie ou bien accompagnent plus discrètement les rivières traversant d'Est en Ouest le territoire :

- Lande de Chopinot, Gossemin,
- Ruisseaux de la Jalle, de l'Aygue-Milliade.

Des incohérences entre les documents de planification S.D.A.U. et P.O.S.

L'essentiel de l'urbanisation communale, durant les décennies 1980-1990, avait été réalisée sur des espaces non inscrits dans le Schéma Directeur en vigueur à cette époque (notamment *Poujeau, Sénejac, Luget et Beaulieu*). Depuis, cette urbanisation a été prise en compte dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine bordelaise du 26 septembre 2001.

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR DU 2 OCTOBRE 2006 JUSQU'A SON ANNULATION LE 4 JUIN 2009

B.1.

Le Plan Local d'Urbanisme, applicable jusqu'au 3 juin 2009, de la commune de LE PIAN-MEDOC définit plusieurs zones qui sont la traduction spatiale des objectifs d'aménagement de la commune.

Objectifs généraux du PLU de 2 octobre 2006 (annulé le 4 juin 2009)

La Municipalité s'était fixée les objectifs suivants à atteindre dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2006 :

- Redéfinir l'affectation des sols,
- Redéfinir la réorganisation de l'espace communal, et notamment les possibilités d'implantation d'autres zones d'activités en préservant l'environnement, la définition de futures zones possibles d'urbanisation,
- Étudier les conséquences des espaces boisés classés à conserver sur la gestion de la forêt communale,
- Une mise à jour de la connaissance du territoire communal : démographie, construction-habitat, réseaux, évolution de l'agriculture/commerce/artisanat/industrie, diagnostic sur le milieu naturel,
- Une mise en cohérence avec le Schéma Directeur de la Métropole Bordelaise,
- Une mise à jour des Espaces Boisés Classés,
- Une modification du règlement et clarification de sa rédaction,
- Une mise à jour des emplacements réservés en fonction des besoins actualisés de la commune,
- Une prise en compte du schéma général d'assainissement et de sa mise en œuvre sur la commune (station d'épuration, notamment).

Tableau récapitulatif des superficies des différentes zones et des espaces boisés au PLU du 2 octobre 2006 (annulé le 4 juin 2009)

Zones	Superficies (ha)
Ua	20.3
Ub	285.0
Uc	212.0
Ug	12.5
Uy	23.7
TOTAL U	**551.5**
1AUy	17.3
2AU	111.4
2AUy	23.7
TOTAL AU	**161.4**
TOTAL A	**248.9**
TOTAL N	**2165.2**
SUPERFICIE TOTALE	**3130.0**

Espaces Boisés Classés et à créer : 346,1 ha (soit 333 ha)
en appliquant le ratio de 0.963 obtenu par le rapport de 3012 ha, superficie INSEE par 3130 ha, superficie au PLU 2006 et au POS 1988

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR DU 2 OCTOBRE 2006 JUSQU'A SON ANNULATION LE 4 JUIN 2009

B.1.

Zones Au PLU 2006	Définition des zones	Surfaces dégagées et évolution au moment de l'élaboration PLU prescrite le 22 juillet 2009
Ua	Cette zone « caractérise principalement **l'habitat dense** du bourg historique au centre des principaux villages, continu et semi continu » lieux-dits : Louens, Sénéjac, Bertranot, Feydieu, Audoin, Saoudite.	Les zones Ua s'étendent sur une superficie de **20.3 ha**. Les possibilités d'édifier des constructions nouvelles dans la zone Ua sont très limitées.
Ub	Cette zone « caractérise des espaces urbanisés, **étalés et densifiés**, représentatif de **l'habitat diffus historique** développé au fil du temps à proximité des villages ». Plusieurs sous secteurs ont été identifiés : • « Un secteur **Uba** affecté principalement à **l'habitat, aux services et aux activités** sans nuisances, lieux-dits :Le Brugat • Des secteurs **Ubb et Ubc** affectés principalement à **l'habitat résidentiel** lieux-dits : Poujeau, Bernet, Chopinot, Le Pontet, Génissan, Le Reyche, Beaulieu, L'Estage, Bertranot, Le Balesta, Perreyres, Bidouet, Garlyon, Pétrucail, Bourguignon, Poujeau, Petit Feydieu. • Un secteur **Ube** affecté principalement à **l'habitat et à l'artisanat**, lieux-dits :Bernet • Un secteur **Ubh** affecté à l'extension **d'activités d'hôtelières** ». lieux-dits : Bernet	Les zones **Ub,** toutes confondues, s'étendent sur une superficie de **285 ha**. Les possibilités d'édifier des constructions nouvelles dans la zone **Ub** sont nombreuses, puisque ce sont 24 ha qui sont libérés à la construction. Toutefois, sur ces 24 ha, 11.71 ha sont en emplacement réservé ER à destination de logement social (au moins 50% de cette surface est destinée à recevoir du logement social). Aujourd'hui 3 secteurs en emplacement réservé ER au PLU de 2005 ont été urbanisés : il s'agit du secteur de Pétrucail ou 93 logements (67+26) ont été réalisés (soit 9.41 ha construit), et de l'opération réalisée par Pichet (soit 60 logements) . Restant donc en **Ub : 14.5 ha**
Uc	La zone **Uc** « caractérise l'habitat pavillonnaire de **densité faible** notamment en limite urbaine ». lieux-dits : Louens, Bernet, Le Pontet, Génissan, Bertranot, Labory, La Jalle, Le Reyche, Dragon, Bourguignon, La Casse, Poujeau, Barrail, Bourgramon.	La zone UC est représentative de l'habitat pavillonnaire en limite urbaine (densité moindre, coefficient d'emprise au sol plus faible, prescriptions précises en matière d'espaces verts). La superficie totale de la zone **Uc** est de **212 ha**. Sur ces 212 ha, **48.40 ha** sont libres de construction, parmi lesquels 16 ha sont en emplacement réservé destiné à de l'habitat social. Sur ces 16 ha, 14.5 ha ont été construits (environ 80 logements). Chopinot Bords de Jalle avec 28 logements, Côté Village rue Pasteur avec 19 logements et Renaurey avec 46 logements. Restant donc en **Uc : 33.9 ha**

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR DU 2 OCTOBRE 2006 JUSQU'A SON ANNULATION LE 4 JUIN 2009

B.1.

Zones PLU 2006	Définition des zones PLU 2006	Surfaces dégagées et évolution au moment de l'élaboration PLU prescrite le 22 juillet 2009
Uy	« La zone est caractérisée par les activités de services, industrielles, artisanales et commerciales ». Plusieurs sous secteurs ont été identifiés : « - Un secteur **Uya** correspondant aux installations à caractère commercial, lieux-dits : - Un secteur **Uyb** correspondant aux installations à caractère artisanal et industriel, lieux-dits : - Un secteur **Uyc** correspondant au site accueillant une activité industrielle ICPE soumise à autorisation principalement localisé sur le site des établissements « Decons ».lieu-dit : Luget, Chabanac, Palenat, Poujeau Lagnet.	L'ensemble des zones **Uy** représente **23.7 ha.**
1AUy	Il s'agit de « secteurs à caractère naturel, qui est destinée **à être ouverte à l'urbanisation** en direction de l'accueil d'activités économiques non polluantes ».	La zone 1AUy concerne deux secteurs : Palenas et Lande Grand. Le secteur de Palenas est aujourd'hui construit ou en cours de construction (9.93 ha) : station service liée au centre commercial Leclerc, Mac'Donalds… Superficie de la zone 1AUY : 17.3 hectares
2AU	Il s'agit de « secteurs à caractère naturel, non encore équipés, qui est **destinée à être ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU**, sous forme d'opérations groupées. Précisons que la zone 2AU du secteur de Renaurey sera prioritaire dans le développement de ces espaces à urbaniser ». Un sous secteur a été identifié **2AUa** : « secteurs à caractère naturel non encore équipés, qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation après une modification du PLU, sous forme d'opérations groupées, sur lesquels l'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisés dans les limites de 250 m2 SHON finale ». lieux-dits :	Il s'agit de réserves foncières, qui seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU (enquête publique). Ces 2 zones **2AU** représentent **111.4 ha**.
2AUY	Il s'agit de « secteurs à caractère naturel non encore équipés, qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation après une modification du Plan Local d'Urbanisme, en direction de **l'accueil d'activités économiques** non polluantes. Cette zone se localise en limite de la commune avec St Aubin du Médoc, dans le cadre de la **future déviation « Le Taillan/St Aubin** du Médoc » ».	Il s'agit de réserves foncières à destination d'activités économiques, qui seront ouvertes à l'urbanisation qu'après révision du PLU. Cette zone se situe à l'extrême nord ouest de la commune, d'une surface de **23.7 ha.**

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR DU 2 OCTOBRE 2006 JUSQU'A SON ANNULATION LE 4 JUIN 2009

B.1.

N	Cette zone « se compose de secteurs naturels, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone dispose : • Un secteur **Ne** destiné au développement **d'activités de plein air,** • Un secteur **Ng** destiné aux **aménagements et équipements liés aux activités sportives de plein air**. • Un secteur **Ngh** destiné aux bâtiments **d'hôtellerie et de restauration**, liés aux activités sportives. • Un secteur **Nv** destiné à l'implantation de **l'aire d'accueil des gens du voyage** • Un secteur **Ns** destiné à l'implantation de la future **station d'épuration ».** lieux-dits	La zone naturelle **N** s'étend sur **2165.2 ha**. Plusieurs sous-secteurs ont été identifiés : -**Ns : 1.46 ha** -**Ne : 13.30 ha** (Landes Bertranot) et 16.06 ha (Bire Baron) -**Ng : 154 ha** -**Ngh : 10.77 ha** -**Nv : 1.6 ha**. **A noter** : Les 11 communes de la Communauté de Communes « Médoc-Estuaire » avaient validé une localisation sur la commune du Pian-Médoc, à proximité de la RD2, en direction de Ludon-Médoc. La commune avait donc inscrit un zonage « Nv » adapté permettant sa réalisation et sa gestion. Aujourd'hui, cette donnée est obsolète et l'aire d'accueil des gens du voyage va faire l'objet d'une relocalisation.
A	Cette zone se compose donc de **secteurs naturels,** équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. On y distingue un secteur **Ac** réservé à **l'exploitation de carrières et gravières**.	La zone **A** s'étend sur environ **249 ha**, dont **3.16 ha de zone Ac.**

En outre, les réflexions nécessaires à l'élaboration du PLU 2006 avaient conduit la commune à préciser un ensemble de règles complémentaires pour affiner le document de planification en fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté.

« À cette fin, sont repérés sur les documents graphiques :

- Les EBC à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130.1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone,
- Les espaces boisés à planter, notamment dans les secteurs de ripisylves où il est nécessaire de recomposer les bois structurant la galerie naturelle sur les rives des cours d'eau, mais aussi en bordure de **RD1,** comme identifié dans **l'étude paysagère réalisée** et présente en annexe 1.3 du présent PLU, avec un classement de **346,1 ha,** soit une **augmentation des surfaces de l'ordre de 60 ha** par rapport au POS du 3 mars 1988.
- Les emplacements réservés ER aux voies et aux équipements publics, définis sur une liste figurant aux plans constituant la pièce 3 du présent dossier qui représentent un ensemble d'intervention d'amélioration de l'espace public communal ou départemental, mais aussi les dispositions réglementaires à la mise en œuvre de la mixité urbaine et sociale sur la zone urbaine ».

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 1. BILAN DU PLU EN VIGUEUR DU 2 OCTOBRE 2006 JUSQU'A SON ANNULATION LE 4 JUIN 2009

B.1.

Capacité globale théorique du PLU 2006

Zones	Taille en ha	Nombre théorique de logements supplémentaires	Nombre théorique d'habitants supplémentaires
U	33	600	1.500
2AU	111	1.100	2.750
TOTAL à échéance du PLU (compris modifications)	**143**	**1.700**	**4.250**

On note donc un potentiel d'évolution démographique maximal de l'ordre de 4.250 habitants durant la vie du PLU 2006
Il était prévu que la démographie communale pourrait passer de 5.400 habitants à environ 6.900 habitants avec le développement urbain en des zones U, pour atteindre environ 9.650 habitants avec l'ouverture par modification ou révision des zones inscrites initialement en 2AU à l'horizon 2015.
Ces prévisions se justifiaient par le manque de réserves foncières des communes environnantes (Zones viticoles d'AOC, zones inondables en bordure de l'Estuaire de la Gironde,…) et le report prévisible des implantations sur le territoire de la commune du Pian-Médoc, aspect essentiel qui demeure d'actualité.

Des incompatibilités réglementaires
On constate également qu'à l'époque, certains secteurs et dans une moindre mesure, certaines parcelles éparses, avaient fait l'objet d'une urbanisation, conformément aux orientations générales du PLU approuvé le 2 octobre 2006, alors même que le zonage du P.O.S. ne l'autorisait pas ou ne l'interdisait pas :

- Lotissement à Genissan, sur un secteur classé alors en zone NC (zone agricole),
- Activités économiques (entreprise Decons , Ancor…) sur un secteur classé en zone ND ou N (zone naturelle, dans laquelle étaient alors autorisées au POS les ICPE),
- Parking poids lourds et bennes (entreprises Decons, …) sur un secteur classé en ND (zone naturelle ND dans laquelle le stationnement de véhicules n'était pas interdit au POS),
- Sédentarisation des Gens du Voyage sur des terrains inconstructibles …

Durant son application (du 2 octobre 2006 au 4 juin 2009), certaines constructions autorisées et réalisées dans les zones prévues au PLU, se retrouvent dans un zonage inapproprié au POS du 3 mars 1988

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

B.2.

Modifications apportées au classement des zones et au plan de zonage :

Les zones NC (zone agricole) et **ND** (zone naturelle), respectivement vouées à l'agriculture et aux espaces naturels à protéger, sont reclassées majoritairement en **A** (zone agricole) et **N** (zone naturelle) selon l'évolution de l'occupation du sol. Toutefois, à noter que la surface de la zone naturelle a augmenté au détriment de la zone agricole, en raison de la présence de grandes forêts d'exploitation (N), de la présence du golf du Médoc(Nlg) ainsi que de la prise en compte des risques de ruissellement des eaux pluviales et de remontée de nappe phréatique dans les zones humides et le long des cours d'eau (Nn, UAr, UBr, UCr et 1AUr) au titre du SDAGE.

(Zones A et N = 77.7% de la surface totale de la commune)

Une partie de la zone agricole et de la zone naturelle du POS a été reclassée en zone **1AU et 2 AU** au PLU.

(Zone 1AU :1.2% de la surface totale de la commune).

(Zone 2AU :2.4% de la surface totale de la commune).

Par ailleurs, les **zones UA** du POS ont été reconduites pratiquement dans leur intégralité dans le PLU sauf pour le deuxième noyau d'origine de Feydieu et celui de Bidouet. (0.6% de la surface totale de la commune).

Les **zones UB** du POS ont été étendues aux emprises de lotissements les plus récemment réalisés. (10.2% de la surface totale de la commune).

Les **zones UC** du POS ont été réduites pour n'avoir pour seule vocation que celle d'être « zone tampon » entre les zones urbaines et les zones agricoles et naturelles. (5.6% de la surface totale de la commune).

Les **zones UY** du POS ont été étendues et créées ponctuellement pour régulariser certaines activités (1.2% de la surface totale de la commune).

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

B.2.

La comparaison suivante est faite sur des « types de zones », ayant des vocations similaires, plutôt que sur des seuls titres de zones, car ceux-ci ont évolué entre le P.O.S. et le P.L.U.

	SUPERFICIES EN HECTARES			
	P.O.S. de 1988		**P.L.U. de 2010**	
	Valeur en ha	*en %*	*Valeur en ha*	*en %*
Zones urbaines denses de bourg à usage d'habitat, de commerces et de services (zones UA, UB, UC, UD du POS et zones UA, UAr, UB, UBa, UBh, UBr, UC, UCr, UG du présent PLU)	344.5	11.5	550.1	18.3
Zones à urbaniser ouvertes à vocation d'habitat, (zone 1NA du POS et zone 1AU du présent PLU)	62.1	2.0	37.6	1.2
Zones à urbaniser non ouvertes à vocation d'habitat, (zone 2AU du présent PLU)			71.9	2.4
Zones urbaines denses à usage d'activités commerciales, artisanales et industrielles (zone UY du POS) et (zone UY, UYa, UYb, UYc du présent PLU)	10.5	0.3	36.2	1.2
Zones à urbaniser ouvertes denses d'activités, commerces et industrie (zone NA/UY du POS et zone 1AUYa, 1AUYb du PLU)	9.9	0.3	12.0	0.4
Zones agricoles (zone NC et NCa du POS et zone A du PLU)	2232	74	245.2	8.1
Zones naturelles et forestières (zone ND et NDa du POS et zone N, Nl, Nlg, Nlgh, Nlc, Nn, Nac, Ns, Ny du PLU)	353	11.7	2095.3	69.6
Superficie Totale en hectares	**3012**	**100**	**3012**	**100**

Ainsi, le présent PLU conduit à constater depuis 1988, à une augmentation globale de 208 hectares des zones déjà urbanisées et ouvertes à l'urbanisation à court terme (soit +48% par rapport au POS de 1988), ceci au détriment des zones agricoles NC du POS 1988, celles-ci ayant été classées en zones à urbaniser à long terme 2AU dans le PLU 2006 avec une accélération notable durant les quatre dernières années

	Surfaces ouvertes à l'urbanisation	Total (U + NA/AU)
Dans le POS 1988 :	(En U : 355 ha) + (en 1NA : 72 ha)	**427 ha**
Dans le PLU 2006 :	(En U : 533 ha) + (en 1AU : 17 ha)	**550 ha**
Dans le PLU 2010 :	(en U : 586 ha) + (en 1AU : 49 ha)	**635 ha**
TOTAL de consommation d'espaces agricoles et naturels POS/PLU 2010 en 22 ans		Augmentation de 208 ha = + 48% en 22 ans soit 2.18% par an, env 10 ha par an
TOTAL de consommation d'espaces agricoles et naturels PLU 2006/PLU 2010 en 4 ans		Augmentation de 85 ha = +15% en 4 ans soit 3.8% par an, env 21 ha par an

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

B.2.

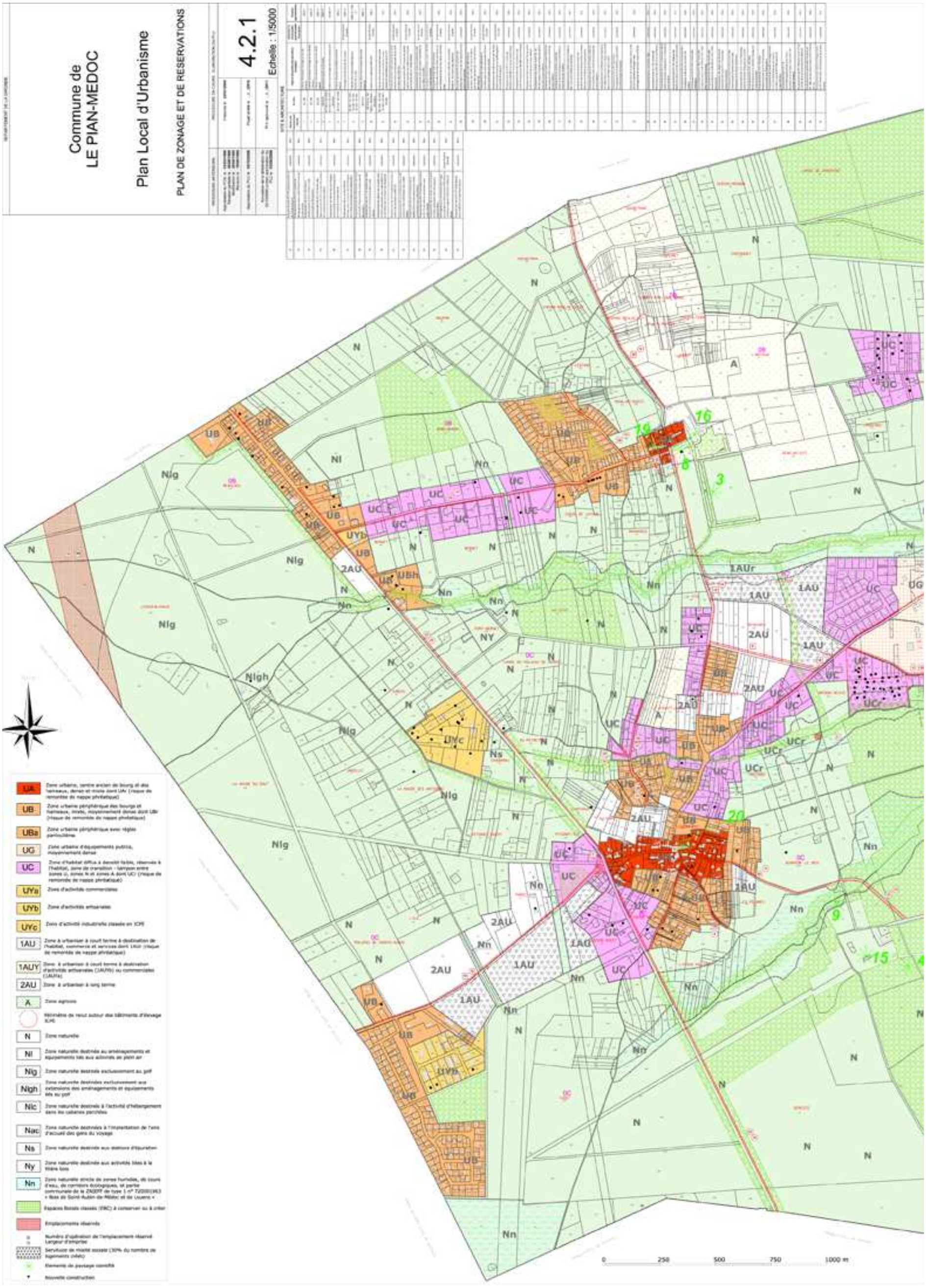
REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DU PIAN MEDOC - 2010													
Zones du POS 1988	Superficies (ha)	Estimation superficie libre de construction (ha)	% par rapport à la superficie communale	Zones du PLU 2006	Superficie (ha)	Zones du PLU 2006 recalculées avec application du taux 0,963 (ha)*	Estimation superficie libre de construction (ha)	% par rapport à la superficie communale	Zones du PLU 2010	Superficies (ha)	% par rapport à la superficie communale	Evolution 2006/2010	Evolution 1988/2010
UA	10,0	1,3	0,3	**Ua, Uaa, Uab**	20,3	19,6		0,7	**UA, UAr**	19,2	0,6	-2,0%	92,0%
UB	190,2	54,8	6,3	**Ub, Uba, Ubb, Ubc, Ube, Ubh**	285,0	274,5	14,5	9,1	**UB, UBa, Ubh, UBr**	308,7	10,2	12,5%	62,0%
UC	67,8	42,1	2,3	**Uc**	212,0	204,2	33,9	6,8	**UC, UCr**	168,9	5,6	-17,3%	149,1%
UD	76,4	47,2	2,5	**Ug**	12,5	12,0		0,4	**UG**	17,8	0,6	48,3%	
UY	10,5	2,2	0,3	**Uy, Uya, Uyb, Uyc**	23,7	22,8	0,0	0,8	**UY, UYa, UYb, UYc**	36,2	1,2	58,6%	244,5%
TOTAL U	**355,0**	**147,0**	**11,8**	**TOTAL U**	**551,5**	**533,1**	48,4	17,7	**TOTAL U**	**550,7**	18,3	**3,2%**	**55,0%**
									1AU Poujeau de la Prade	4,0	0,1		
									1AU / 1AUr Chemin Rouge	12,9	0,4		
									1AU Luget-Louens	15,7	0,5		
									1AU Louens Les Pourrey	1,0	0,03		
1NA	62,1	60,9	**2,0**	**1AUy, 1AUya, 1AUyb**	17,3	16,7	0,0	0,6	**1AU Bourguignon**	4,0	0,1		
									TOTAL 1AU	**37,6**	1,2		
									1AUYa Andride	4,2	0,1		
									1AUYb Lande Grand	7,8	0,3		
				2AU, 2AUa, 2AUb	111,4	107,3	0,0	3,7	**TOTAL 1AUY**	**12,0**	0,4		
									2AU Bertranot	4,7	0,2		
									2AU Bourguignon	4,3	0,1		
									2AU Pont Bernet	2,3	0,1		
NA/UY	9,9	9,9	0,3						**2AU Bourgramon**	1,3	0,04		
									2AU Chant Grue	2,2	0,1		
									2AU Ardouin	8,1	0,3		
									2AU Aux Perreyres	8,6	0,3		
				2AUy	23,7	22,9	0,0	0,8	**2AU Bois d'Aubigney**	1,5	0,1		
									2AU Renaurey Le Pontet	15,9	0,5		
									2AU Au Garil	5,3	0,2		
									2AU Luget-Louens	17,7	0,6		
TOTAL NA	72,0	70,8	**2,4**										
NCa	17,0		0,6						**TOTAL 2AU**	**71,9**	2,4		
NC	2215,0		73,5	**TOTAL AU**	**161,4**	**146,9**		4,9	**TOTAL AU**	**121,4**	4,0	**-17,3%**	**70,3%**
NDa	153,0		5,1	**TOTAL A, Ac**	**248,9**	**240,4**		8,0	**A**	**245,2**	8,1	**2,0%**	**22,6%**
ND	200,0		6,6	**TOTAL N, Ne, Ng, Ngh, Nv, Ns**	**2165,2**	**2091,6**		69,4	**N, Nl, Nlg, Nlgh, Nn, Ns, Nac, Nlc**	**2094,7**	69,5	**0,2%**	-4,7%
TOTAL N	**2585,0**		**85,8**										
TOTAL A + N	**2585,0**		**85,8**	**TOTAL A + N**	**2414,1**	**2332,0**		77,4	**TOTAL A + N**	**2339,9**	**77,7**	**0,4%**	**-9,5%**
REVISION DU POS - ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DU PIAN MEDOC - 2010													
SUPERFICIE TOTALE	**3012**		**100,0**	**SUPERFICIE TOTALE**	**3127**	**3012**		**100**	**SUPERFICIE TOTALE**	**3012**	**100**		
EBC				**EBC**	**346,1**	**333,29**		11,07	**EBC**	**560**	**18,59**	**68,0%**	

* Le calcul des surfaces au PLU de 2006 ayant été basé sur une surface communale de 3127 hectares, alors que la superficie communale officielle (source INSEE) est de 3012 Hectares

pour comparer les chiffres des superficies des zones, nous avons appliqué le coefficient de 0,9632 dans la colonne "zones PLU 2006 recalculées avec application du taux 0,963" (3012/3127*100 = 0,963)

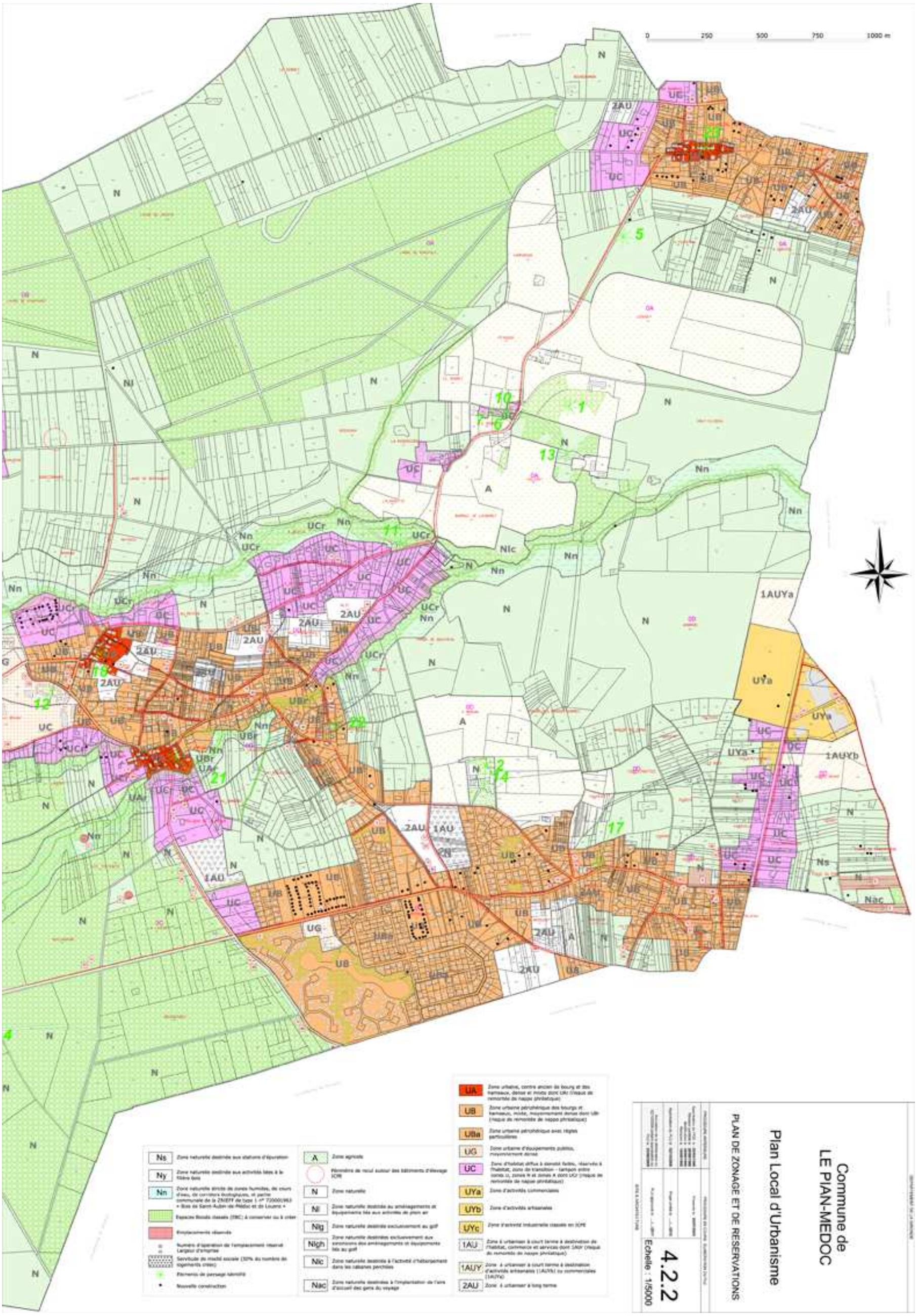
BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010



BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010



BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

Commune de LE PIAN- MEDOC – Révision du POS et Elaboration du PLU

Numéro de l'emplacement réservé	Parcelle	Objet et désignation des opérations envisagées	collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Emprises approximatives
1	OC 491	Création d'un bassin d'orage au lieu-dit Geneste		500 m²
2	OC 633	Création d'un bassin d'orage au lieu-dit Les Tretinots		1000 m²
3	OC 671- OC 672	Création d'un bassin d'orage au lieu-dit La Lagune		1000 m²
4	OD 3179	Equipement public au Poujeau		8000 m²
5	OD 1419 / OD 1420 / OD 1422 / OD 1424 / OD 2821	Création et aménagement d'un espace vert		23 000 m²
6	OC 2527 - OC 2390	Création d'un parc de stationnement à Louens		500 m²
7		Aménagement de l'entrée de Louens	Conseil Général Gironde	1300 m²
8	OC 387 - OC 1264 - OC 389 - OC 390 - OC 393 - OC 395 - OC 392 - OC 2558 - OC 2559 - OC 395 - OC 2287 - OC 2288	Création d'un cheminement doux au Chemin de La Tite		5000 m² / 510 ml
9	OD 1779	Création d'un cheminement doux allée Pétrucail		1800 m²
10	OB 10 62 p - OB 1063 p - OB 1064 p - OB 1191 p	création de la déviation RN 1215	Conseil Général Gironde	160 m
11	OC 1261 - OC 1262 - OC 680 - OC 682 à OC 685	Création d'un cheminement doux allée Brémontier entre la limite de la zone urbaine et le carrefour avec la VC n°4		10 m
12		Elargissement de la RD 1 (route de soulac) entre la limite communale avec Arsac et le carrefour de la RD 211	Conseil Général Gironde	20 m
13		Elargissement de la RD 1 (route de soulac) entre le carrefour de la RD 211 et la limite communale avec le Taillan-Médoc	Conseil Général Gironde	20 m
14		Elargissement de la RD 211 entre la limite communale avec Saint-Aubin-du-Médoc et le carrefour de la RD 1	Conseil Général Gironde	16 m
15		Aménagement du carrefour entre la RD 211 et l'allée de Geneste	Conseil Général Gironde	
16		Elargissement de la RD 211 entre le carrefour de la RD 208 (allée Grammont et rue Chateaubriand) et celui de la rue Victor Hugo	Conseil Général Gironde	14 m
17		Elargissement de la RD 211 entre l'allée Blazac et me chemin des églantiers	Conseil Général Gironde	14 m

Site Architecture

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

Commune de LE PIAN- MEDOC – Révision du POS et Elaboration du PLU

18		Elargissement du CR n°2 (chemin des Aubépunes) entre la rue des Eglantiers et le chemin de la Lande	commune	10 m
19		Elargissement de la RD 208 entre le carrefour avec la RD 211 et le carrefour avec la voie communale n°1 (en direction de Chopinot)	Conseil Général Gironde	14 m
20		Elargissement de la RD 208 entre le carrefour avec la voie communale n°1 et la limite communale avec Arsac	Conseil Général Gironde	14 m
21		Elargissement de la RD 2 (route de Pauillac) entrre la limite communale de Blanquefort et celle de Parempuyre	Conseil Général Gironde	22 m
22		Elargissement de la VC n° 1 (allée de Sénéjac) entre RD 1 et la rue Lionel Terray	commune	14 m
23		Elargissement de la VC n°1 entre la rue Lionel Terray et et la RD 208 (route d'Arsac)	commune	10 m
24		Elargissement de la rue Lionel Terray entre la VC n°1 et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
25		Elargissement du chemin rural n°35 de Sénéjac depuis le pas de Lartigue jusqu'à la limite de la zone urbaine	commune	10 m
26		Elargissement du chemin rural n°44 (le Pas de Lartigue) la RD 211 jusqu'à la limite de la zone urbaine	commune	10 m
27		Elargissement du chemin rural n°46 (chemin des Pereyres) entre le CR 44 et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
28		Elargissement du chemin molinier entre la RD 1 et la VC 4 (allée de Geneste)	commune	10 m
29		Elargissement du chemin rural n°49 (Chemin de La Font Martin) entre le chemin Molinier et la limite de la zone urbaine	commune	8 m
30		Elargissement de la VC n°4 entre la RD 211 et le carrefour avec le CR 56 et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
31		Elargissement et rectification du tracé de la VC 4 (Geneste) entre le carrefour avec le CR 56 et et le carrefour avec la VC 5	commune	14 m
32		Elargissement de la VC 4 (rue Jean Giraudoux) entre le carrefour avec la VC 5 et la RD2 (route de Pauillac)	commune	12 m
33		Elargissement de la rue Pasteur entre la RD 211 et le carrefour d'Auquin avec aménagement du carrefour avec la RD 211	commune	12 m

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

Commune de LE PIAN- MEDOC – Révision du POS et Elaboration du PLU

34		Elargissement de la rue Victor Hugo	commune	12 m
35		Elargissement du CR n°55 (chemin de Renaurey) entre la RD 211 et la rue Pasteur	commune	10 m
36		Elargissement du CR n°57 (chemin du Sable) entre le carrefour d'Auquin et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
37		Elargissement du CR n°59 (impasse de Bertranot) dans la limite de la zone urbaine	commune	8 m
38		Elargissement du CR n°61 (chemin du Bois d'Aubigney) entre la RD 211 et la rue Pasteur	commune	10 m
39		Elargissement du CR n°65 (chemin des mésanges)	commune	10 m
40		elargissement du CR n°60 (chemin des rossignols) entre le CR n°61 et la VC n°107 (Jean-Jacques Rousseau)	commune	10 m
41		Elargissement du CR n°30 (chemin des bouvreuils) entre la RD 211 et la VC n°107 (Gossemin)	commune	10 m
42		Elargissement du chemin de Gossemin entre la Rd 211 et la VC n° 3 (rue Jean-Jacques Rousseau)	commune	10 m
43		Elargissement du CR n°64 (chemin des chardonnerets) entre le chemin des Rossignols et le chemin Gossemin	commune	10 m
44		Elargissement de la VC n°3 (J-J Rousseau) entre le carrefour d'Auquin et la rd 211	commune	10 m
45		Elargissement de la VC n°8 (Allée Brémontier) entre le carrefour d'Auquin et l'allée de Geneste	commune	10 m
46		Elargissement de la VC n°8 (Allée Brémontier) entre la VC n°4 et la limite communale avec Blanquefort	commune	10 m
47		Elargissement du chemin du Dragon entre la VC n°8 (Allée Brémontier) et et le carrefour avec le CR n°68 chemin du dragon/Mistral	commune	10 m
48		Elargissement de la VC n°5 Duthil/Montaigne entre la VC n°3 J-J Rousseau et le carrefour avec la VC n°4 allée de Pétrucail	commune	10 m
49		Elargissement du CR n°68 entre la VC n°5 et la limite de la zone urbaine (rue Mistral)	commune	10 m
50		Elargissement et rectification de tracé du CR n°88 rue Jean Giono entre la VC n°3 et la VC n°5	commune	10 m
51		Elargissement du chemin du Dragon entre la VC n°5 et la VC n°4 et la limite de la zone urbaine	commune	8 m

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

Commune de LE PIAN- MEDOC – Révision du POS et Elaboration du PLU

52		Elargissement du CR n°70 (Garlyon) entre la VC n°5 et la VC n°4	commune	10 m
53		Elargissement du CR n°71 (chemin de Bourguignon) entre la VC n°4 et la limite de la zone urbain	commune	10 m
54		Elargissement de la VC n°6 (chemin d'Ardouin) entre la VC n°4 et la limite communale de Blanquefort	commune	10 m
55		Elargissement du CR n°72 chemin des Vignes entre la VC n°4 (rue Jean Giraudoux) et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
56		Elargissement du chemin du Petit Poujeau entre la limite communale de Blanquefort et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
57		Elargissement de la rue Jean-Elysée Delaube entre le chemin du Petit Poujeau et la limite communale avec Blanquefort	commune	10 m
58		Elargissement du CR n°79 (chemin de l'eau) entre la VC n°4 et la limite communale de Blanquefort	commune	10 m
59		Elargissement du CR n°79 (chemin de l'eau) entre la VC n°4 et la limite de la zone urbaine	commune	10 m
60		Elargissement du chemin de la Lande entre la limite communale avec Ludon-Médoc et le carrefour avec le chemin des Aubépines	commune	10 m
61		Elargissement du CR N°3 (Michelet) entre le chemin de la Lande et la RD 211	commune	10 m
62		Elargissement de la rue Voltaire entre la RD 211 et la limite communale avec Ludon-Médoc	commune	10 m
63		Elargissement du CR n°5 (chemin de La Boétie) entre la rue Voltaire et la limite communale avec Ludon-Médoc	commune	10 m
64		Elargissement du CR n°4 (rue Diderot) entre le CR n°5 et la limite communale avec Ludon-Médoc	commune	10 m
65		Elargissement de la rue de l'usine le long de la limite communale avec Parempuyre jusqu'à la RD 2	commune	10 m
66		Aménagement et rectification des virages au droit des carrefours entre la RD 211 et la rue Victor Hugo et la RD 211 et l'Allée de Balzac	Conseil Général Gironde	10 m
67		Elargissement de la VC n°7 (Allée Balzac) entre la RD211 et l'allée Saint-Seurin	commune	14 m

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

3°) Modifications apportées au Règlement :

Au niveau du Règlement, les modifications sont synthétisées dans le tableau ci-après.
L'expression étant parfois abrégée, le Règlement lui-même demeure le document de référence.

tableau comparatif page suivante

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

B.2.

Elaboration PLU – LE PIAN MEDOC (33) - DOCUMENT RELATIF AU ZONAGE (non exhaustif)

	UA			UB			UC			UY			A			N		
	POS 1988	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**
caractère de la zone	central, mixte (U)	mixte dense (Uaa, Uab)	**mixte, dense (UA), UAr prenant en compte le risque de remontée de nappe,,,**	dense	mixte dense	**mixte dense (UB), UBh hébergement hotelier et de tourisme, UBa lotissements du Lac, UBr zone urbaine prenant en compte le risque de rmeontée de nappe,,,**	habitat, densité faible	non mixte (habitat) peu dense	**mixte, habitat, peu dense : zone transition, UCr, prenant en compte le risque de remontée de nappe,,,**	industrie, artisanat	commercial (uya) et artisanal (uyb) et nuisant (uyc)	Zones d'activités (UY) commerciales (UYa), artisanales (UYb), industrielle classée en ICPE nuisante (UYc)	agricole et sylvicole (Nca gravières)	rural agricole / gravières (Ac)	**agricole et sylvicole**	sites et paysages, boisements	naturelle (habitat faune flore)	**naturelle et forestière N, Nl, de loisirs, Nlg et Nlgh, activité golfique, Nlc hébergement cabanes perchées, Nlc, Ns, Nac, Nn, Ny**
occupations interdites **(article 1)**	lotissement d'activités, activité agricole	lotissement d'activités, activité agricole	**établissements industriels ou d'activités, à usage d'artisanat, agricole, ICPE nuisantes…**	lotissement d'activités, activité agricole, commerces, services en Ubb, Ubc Ubd	établissements industriels ou d'activités, à usage d'artisanat, agricole, ICPE nuisantes…	**établissements industriels ou d'activités, à usage d'artisanat, agricole, ICPE nuisantes…**	lotissement d'activités, bâtiment agricole	établissements industriels ou d'activités, à usage d'artisanat, agricole, ICPE nuisantes…	établissements industriels ou d'activités, à usage d'artisanat, agricole, ICPE nuisantes…	groupe et lotissement d'habitation, bâtiment agricole	habitat, dépots de ferrailles, vieux véhicules, déchetterie, carrières et gravières	bâtiment agricole, habitat, dépots de ferrailles, vieux véhicules, déchetterie, carrières et gravières	interdites toutes constructions ne figurant pas à l'article 2	interdites toutes constructions ne figurant pas à l'article 2	interdites toutes constructions ne figurant pas à l'article 2	interdites toutes constructions ne figurant pas à l'article 2	interdites toutes constructions ne figurant pas à l'article 2	industries, artisanat, HLL et PRL, carrières, camping
occupations soumises à conditions **(article 2)**	habitations, commerces, services, groupe d'habitations et lotissement d'habitations, ICPE non nuisantes	artisanat, aire de stationnement, jeux et sports	**artisanat**	groupes d'habitations et lotissements ; commerces, activités et services en Uba	hôtel en Ubh	**artisanat non nuisant / en UBh hébergement hotelier et de tourisme**	groupes d'habitations et lotissements	/	/	lotissement d'activités, industries et artisanant avec ou sans ICPE	habitat permanent indispensable (surveillance, gardiennage)	si habitat permanent indispensable (surveillance, gardiennage) à intégrer au bâtiment d'exploitation	batiments agricoles, habitations des exploitants, ICPE agricole ou sylvicole, restauration et extension de bâtiment ancien maximum 250 m² SHON	constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions liées aux exploitations	constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions liées aux exploitations	batiments agricoles, habitations des exploitants, restauration dans les emprises strictes	shon possible supplémentaire de 20 %	changement de destination, restauration identique, ou extention shon possible avec constructibilité limitée à 20 % de l'existant, dans une limite de 200 m², réhabilitation de l'existant
accès et voirie **(article 3)**	3,50	3,50	**accès 3,50 m minimum / voie 10,00 m de large / 5 logts maxi pour voie en impasse**	3,50	accès 3,50 m sur 80 m de long / voie 3,50 minimum	**accès 3,50 m minimum sur une longueur de 80m maximum / voie 10,00 m de large / 6 logts maxi pour voie en impasse**	3,50	3,50	**accès 3,50 m minimum / 50 m de long maxi / voie 10,00 m de large** **	3,50	3,50	**accès 3,50 m minimum / voie 10,00 m de large**	3,50	3,50		3,50	3,50	**3,50**
réseaux **(article 4)**																		
superficie minimale du terrain en assainissement non collectif **(article 5)**	800 m²	800 m²	**800 m²**	1500 m² (Uba) / 1000 m² (Ubb)	800 m²	**800 m²**	800 m²	800 m²	**800 m²**	/	800 m²	**800 m²**		800 m²	**800 m²**	/	800 m²	**800 m²**
implantation voies publiques **(article 6)**	à l'alignement ou recul de 3 m	à l'alignement ou recul de 3 m, dans une bande constructible de 15 m	**recul minimal de 5 m dans une bande de 15 m au-delà du recul** *	5 m	recul minimal de 5 m, dans une bande de 16 m	**recul minimal de 5 m , dans une bande de 20m**	15 m	recul de 15 m	**recul de 15 m**	8 m	20 m pour toutes les voies sauf RD1 et RD 2	**10 m sauf sur RD2**	20 m (20 m pour cours d'eau)	recul 15 m	**recul 15 m**	20 m (20 m pour cours d'eau)	15 m	**recul 15 m**

BILAN du POS 1988 et PLU 2006

B. 2. MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE PLU 2010

B.2.

Elaboration PLU – LE PIAN MEDOC (33) - DOCUMENT RELATIF AU ZONAGE (non exhaustif)

	UA			UB			UC			UY			A			N		
	POS 1988	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**	**POS 1988**	**PLU 2006**	**PROP PLU**
implantation limites séparatives **(article 7)**	continu ou semi-continu	continu ou semi-continu	**continu ou semi-continu**	discontinu	discontinu	**discontinu**	discontinu	discontinu	**discontinu**	/	discontinu	**discontinu**	discontinu	discontinu	**discontinu**	discontinu	discontinu	**discontinu**
	dans une bande de 15 m	4 m mini	**4 m mini (pour le semi-continu)**	4 m minimum (20 m cours d'eau)	4 m (10 m de recul pour les cours d'eau)	**4 m (10 m de recul pour les cours d'eau), 8 m en UBa**	4 m minimum	4 m (10 m cours d'eau)	**H = L avec 6 m mini**	4 m minimum	4 m minimum et 20 m pour les cours d'eau	**4 m (20 m de recul pour les cours d'eau)**	4 m minimum	4 m et 20 m pour les cours d'eau	**4 m (20 m de recul pour les cours d'eau)**	4 m minimum	4 m, et 20 m pour les cours d'eau, 10 m en fond de parcelle	**4 m (20 m de recul pour les cours d'eau) et recul en fond de parcelle de 10 m**
implantation des constructions par rapport aux autres **(article 8)**	60 m	L = H minimum	**L = H minimum 4 m**	60 m	L = H minimum	**4 m (sauf annexes)**		L = H (minimum 4m)	**8 m sauf annexes**	4 m minimum	minimum 4m	**minimum 4 m**	4 m minimum	minimum 4 m	**minimum 4 m**	4 m minimum	L = H (minimum 4m)	**L = H minimum 4 m**
emprise au sol **(article 9)**	100 % dans la bande de 15 m - 20 % au-delà des 15 m	100 % dans la bande de 15 m - 20 % au-delà des 15 m	**100 % dans la bande puis 20 % au-delà des 15 m**	20 % (habitation) ; 50 % (autre)	20 % (habitation) ; 50 % (autre)	**30% (habitation) sinon 50 %**	12%	10 % (pavillon), 20 % (mixité)	**20%**	50%	50%	**50%**	/	non règlementé	non règlementé	/	non règlementé	non règlementé
hauteur maximale **(article 10)**	6 m	6 m à l'égout (R+1 maximum)	6 m	6 mètres max	6 m à l'égout (R+1) minimum	6 m	6 mètres max	6 m à l'égout (R+1)	6 m	9 m max	7 m dans la bande 10 m puis 9 m au delà de la bande	en UYa et UYc 9 m dans la bande 10 m puis 15 m au delà , en Uyb 6 m dans la bande de 10 m et 9 m au-delà	6 m à l'égout (R+1)	6 m à l'égout	9 m pour les bâtiments agricoles / 6 m pour les habitations	6 m à l'égout (R+1)	7 m (R+1 max) sauf 9 m en Ngh (R+2 max)	6 m Nlgh 9 m maxi
aspect des constructions **(article 11)**			**mur plein de 1,20 m ou mur bahut de 0,80 m avec grille ou grillage hauteur 1,50 m maxi**			**mur plein de 1,20 m ou mur bahut de 0,80 m avec grille ou grillage hauteur 1,50 m maxi**			**mur plein de 1,20 m ou mur bahut de 0,80 m avec grille ou grillage hauteur 1,50 m maxi**			/			**mur plein de 1,20 m ou mur bahut de 0,80 m avec grille ou grillage hauteur 1,50 m maxi**			
stationnnement **(article 12)**	2 places / logements	2 places / logements / 150 m²	**2 places / logements**		idem UA	**2 places / logements**	/	idem UA	**2 places / logements**	1 / 60 m² (indus/artisanat) 1/40 m² (services)	variable	**1/50 m² de SHON de SCV, , entrepôts…**	/	/	/	/	1/50 m²	**2 pl /logt et 1pl / 50m² SHON**
espaces paysagers **(article 13)**	/	10%	**10%**	/	15%	**15%**	/	15%	**15%**	/	1 arbre / 100 m²	**1 arbre /50 m²shon**	haie non caduque aux abords des décharges / depots	/	**1 arbre /50 m² SHON**		/	**1pl / 50m2 SHON**
COS **(article 14)**	/	non reglementé	**non reglementé**	Uba (habitations) / Ubb 0,15	Uba Ubb 0,20	**0,3 en UB et UBa et UBr et 0,50 en Ubh, dépassement de 20% autorisés pour secteurs de mixité sociale**	0,15	0,2	**0,3 en UC et UCr , dépassement de 20% autorisés pour secteurs de mixité sociale**	/	/	**non reglementé**	/	non règlementé	**non reglementé**		Ne 0,10	**Nlgh 0,5**
				Uba (autre) 0,5	Ubc 0,4													
				Ubc 0,2	Ube 0,4													
				Ubd 0,4	Ubh 0,40													

* harmoniser les reculs à 5 m en zone UA et UB pour transcrire l'orientation générale du PADD : conserver l'identité de la commune, restructuration de l'urbanisation, stationnement de midi, paysagement, élargissement des emprises

** limiter les divisions foncières en diminuant la longueur autorisée de la bande d'accès à 50 m au lieu de 80 m

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

Ce chapitre passe en revue les différentes composantes essentielles de l'environnement sur lesquelles le projet de PLU peut avoir ou non des impacts.

AIR, GAZ A EFFET DE SERRE :	
Evaluation des incidences du PLU sur l'air : L'impact sur l'air en terme d'émission de gaz à effet de serre relatif au document d'urbanisme de la commune, provient, pour l'essentiel, des nombreux déplacements domicile / travail ou domicile/ études ou domicile/commerces, généré par la situation géographique en secteur péri urbain de l'agglomération de Bordeaux.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** . Le PLU reconduit globalement le même potentiel de zones urbaines (550ha pour 533 ha au PLU 2006) avec une légère augmentation de +3.2% et a augmenté les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation à court terme (49ha) en fonction du développement économique et des besoins en logement social : ce qui évitera de démultiplier de manière trop forte les déplacements pendulaires vers la CUB. . Le PLU vise à développer les zones commerciales et artisanales pour renforcer son potentiel d'accueil auprès des entreprises extérieures et pour favoriser le développement des entreprises déjà installées au PIAN-MEDOC De ce fait, un des résultats escomptés du PLU est une augmentation des emplois sur la commune pour constituer un pôle d'emplois local et ainsi limiter les déplacements . Les documents réglementaires introduisent des dispositifs permettant un aménagement des voies ou l'installation de nouveaux cheminements doux. . Le règlement dans la vocation des zones urbaines UA, UB et UC a renforcé la mixité des fonctions urbaines par un COS plus élevé en zone UB pour les activités et commerces de proximité. . Le règlement dans les articles 11 permet d'autoriser les constructions utilisant des matériaux et techniques répondant aux critères de performance énergétique dans un objectif de développement durable.
EAU : qualité (dont gestion des déchets) & quantité	
Evaluation des incidences du PLU sur l'eau **Qualité :** L'impact sur la qualité de l'eau dépend pour beaucoup de la cohérence du document d'urbanisme avec les conditions d'assainissement des eaux usées. De plus, la préservation des berges de tous les cours d'eau et des zones humides représente le moyen d'améliorer la qualité de l'eau.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** **Qualité** . Une attention particulière est accordée à l'impact de l'aménagement sur la qualité de l'eau « circulante » en préservant les berges ripisylves des principaux cours d'eau de la commune par un classement en EBC et par la création d'un secteur Nn de la zone naturelle dans lequel toutes constructions seront interdites et ce, afin de préserver des risques de pollution les espaces naturels protégés Natura 2000 situés en aval de la commune (Marais et Estuaire de la Gironde) ainsi qu'un secteur Nr pour permettre les battements de la nappe phréatique afin de conserver les zones d'infiltrations et de recharge des nappes superficielles et profondes (SDAGE)

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

Quantité : Il n'est pas connu que l'eau se tarisse dans les différentes jalles de la commune. La gestion de la quantité d'eau sur LE PIAN-MEDOC se joue plutôt au niveau de la gestion du ruissellement et des éventuels débordements des cours d'eau. En matière de déchets, dont la gestion a elle aussi un impact très important sur la qualité de l'eau, la collecte s'effectue au porte-à-porte.	**Quantité :** . Le PLU est établi en cohérence avec le schéma directeur d'assainissement de 1999, dont la révision est menée en parallèle au PLU. LE PIAN-MEDOC a une station d'épuration avec une capacité de réserve 5000 équivalents/habitants, sachant que certains quartiers sont raccordés aux communes limitrophes : Feydieu est raccordé sur le réseau collectif de Ludon-Macau-Labarde Le linéaire de la RD2 : raccordé sur le réseau collectif de la CUB Des extensions du réseau d'assainissement collectif sont prévues d'être réalisées suite à la révision du Schéma directeur d'assainissement : en 2011/2016 : Zone 1 AU « Chemin rouge-Renaurey » Zone 1 AU « Luget-Louens » Zone 1 AU « Aux Pourrey » Zone U « Louens » Zone U «Sénéjac » Après 2016 : Zone U « Centre » Zone U «Chopinot » Zone U «Beaulieu/Bernet» Zone U «Ardouin » . Le PLU tient ainsi compte de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. (ANC) pour le développement ou maintien des zones U et des zones 1AU En matière de gestion des déchets, le règlement du PLU comprend dans ses articles 3 « Accès et voirie », des alinéas assurant le passage des camions-bennes et leur retournement.
SOLS (qualité, quantité)	
Evaluation des incidences du PLU sur les sols : Qualité : La qualité des sols dépend pour beaucoup de pratiques humaines qui y sont faites, dépassant le cadre d'un document d'urbanisme. Il existe une seule industrie de fonderie Ets DECONS sur la commune équipée de sa propre station d'épuration pouvant générer une pollution des sols et des nuisances sur la circulation du trafic. Les aspects pouvant être gérés par ce PLU relèvent de la législation des installations classées.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** Le règlement de chaque zone introduit dans les articles 1 et/ou 2 des règles interdisant ou autorisant sous conditions, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Le PLU prévoit dans son PADD le maintien de cette industrie dans les limites du périmètre de l'autorisation ICPE avec extension de sa partie « Ns » Station d'épuration de ses eaux résiduaires Le plan de zonage prévoit une zone UYc et une zone Ns

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

RISQUES (industriels, naturels)	
Evaluation des incidences du PLU sur les risques :	**Souci de leur prise en compte et des mesures de prévention :**
Risque industriel : présence d'une ICPE : industrie de fonderie route de Soulac	**Risque industriel** : introduction d'une zone UYc pour la seule industrie de fonderie ICPE circonscrite aux parcelles : OC31 à 40, OC295 à 300, OC1368 à 1371, OC-1135-1290-1300-1302-2047-2049 Le traitement des eaux est assuré par une station d'épuration spécifique, située en limite mitoyenne sur les parcelles OB301-302-303 avant rejet dans la Jalle de L'Artigues. Ce secteur a été classé en zone naturelle Ns spécifique aux stations d'épuration avec extension au lieu-dit « Chabanau »
Risque d'Incendie de forêts : en raison de sa surface boisée et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, la commune du PIAN-MEDOC est classée dans le Dossier départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt. Un Plan de prévention des risques Incendie de Forêt PPRI F a été prescrit le 21 janvier 2003 mais il n'est pas en vigueur à ce jour. S'applique le Règlement départemental de protection de la forêt contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2005 (titre II et titre III) son application et son adaptation seront envisagées localement au niveau communal en concertation avec les services préfectoraux par des règles très strictes de débroussaillement.	**Risque d'Incendie de forêts :** dans les zones 1AU situées en frange des zones naturelles forestières (N et Nn), seront prévues, dans leur Orientation d'aménagement, des accès aux massifs boisés implantés tous les 200 mètres environ. D'autre part, il a été redéfini la vocation de la zone UC telle que très peu dense dans l'objectif de constituer une « zone tampon » entre les zones urbaines denses et moyennement denses et les zones naturelles et forestières. Dans la zone N, toutes nouvelles habitations sont interdites, sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, les extensions avec constructibilité limitée à 20% de la SHON existante des constructions existantes avec 200m² maximum Un secteur spécifique Nlgh est délimité pour circonscrire le développement des constructions d'hébergement hôtelier du Golf du Médoc. En bordure des ruisseaux et zones humides, un secteur Nn strict interdit toutes nouvelles constructions et changements de destination Il est rappelé dans le Règlement du PLU pour toutes zones que le débroussaillement est obligatoire dans les zones situées à moins de 200 mètres de terrains de bois, forêts, landes. Il doit être fait sur 50 mètres aux abords de constructions de toute nature et sur 10 mètres de part et d'autre de leurs voies d'accès privées. En zone urbaine, les parcelles doivent être totalement débroussaillées. Défense incendie à Chopinot : le renforcement du réseau AEP/défense incendie a été fait sauf entre le chemin de Chopinot et l'allée St Seurin : aussi les zones urbaines ont-elles été réduites dans ce hameau.
Risque Retrait-Gonflement des argiles : La commune du PIAN-MEDOC est classée dans le Dossier départemental des Risques Majeurs : aléa faible 55.7% et aléa moyen 44.3% de la superficie de la commune (Etude d'aléas 2005	**Risque Retrait-Gonflement des argiles :** Le PLU n'introduit pas de zonage spécifique étant donné que le périmètre de l'aléa moyen (44%) se superpose avec deux autres zonages nouvellement

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

Ministère de l'Ecologie et du Développement durable). En effet, la commune par sa localisation entre plusieurs cours d'eau présente majoritairement un sous-sol argileux. Les zones concernées sont majoritairement les bords de jalles, le long des cours d'eau et certains grands massifs forestiers ainsi que des quartiers urbains anciens (le long RD2 Route de Pauillac, Nord de Feydieu, Les Airials/Pétrucail, Bidouet, Le Pontet, Génissan)	crées au PLU - le risque de remontée de nappe phréatique est repéré par un zonage spécifique « r » en zones urbaines UAr, UBr, UCr et à urbaniser 1AU, avec prescriptions - la protection des ripysylves le long des cours d'eau est repérée par un zonage spécifique en zone Nn stricte Ceci justifie qu'il n'y ait pas de dispositions spéciales au titre de l'article R123-11-b du Code l'Urbanisme (qui permet de caractériser certains secteurs les plus sensibles aux risques naturels sur le plan de zonage) L'Etat initial de l'Environnement note cet aléa dans le Rapport de présentation en introduisant la carte d'aléas faible et moyen localisés sur la commune ainsi que la carte géologique du BRGM. Le Rapport de présentation indique : *Indications constructives pour les nouvelles constructions (fondations spécifiques, nature des dallages, éloignement des arbres, étanchéité des abords…) notées au Rapport de présentation 1ère partie.1.1.1« 'Etat initial de l'Environnement » afin d'attirer l'attention des constructeurs sur les précautions à prendre pour se prémunir des risques encourus.*
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	
Evaluation des incidences du PLU sur la biodiversité et milieux naturels : Les grands domaines forestiers du Nord Est (lande de Mirepied) et du Sud (Domaine de Geneste et Andride) de la commune constituent avec le réseau hydrographique des jalles, des espaces de grande sensibilité environnementale, lieux d'habitats faunistiques et floristique. Ainsi les vallées des ruisseaux de la Jalle de Ludon, l'Artigue, l'Aygue-Millade constituent une large **trame verte et bleue** largement identifiée et à protéger pour la conservation des biotopes de milieux humides particulièrement sensibles (avifaune, ripisylve) ; sa continuité sur tout le territoire communal représente un véritable **corridor écologique**, assurant les échanges entre les marais estuariens et le plateau landais médocain.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** Le PLU qualifie la trame bleue par un zonage spécifique Nn, zone naturelle stricte interdisant toutes constructions nouvelles avec des règles limitant la construction aux extensions limitées des constructions existantes (20%) et réalisation d'annexes (20m² maximum). Son périmètre reprend celui de l'Atlas cartographique des zones humides du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés (novembre 2010). Pour assurer une protection plus stricte de ces sites, la zone Nn comprend également une protection des éléments arborés constitutif au titre de l'article L130-1 des Espaces Boisés Classés En zone urbaine U, la rive des cours d'eau sera classée en EBC à conserver ou à créer (bandes de 20m) pour maintenir et/ou restaurer la végétation de ripisylve. Il faut noter que les milieux déjà artificialisés (déjà construits) ont été exclus des EBC de ripisylves La superficie de la zone N est de 2095 ha, inchangée par rapport au PLU 2006 (2092ha)
Ces espaces sont ainsi porteurs de réelles richesses écologiques et paysagères et participent au cadre de vie par l'aménagement de promenades et de cheminement doux le long de la	L'importance de ces corridors est renforcée par le fait que le développement de l'urbanisation se fera de préférence au Sud de la Jalle de Ludon, sur les secteurs devant être prochainement équipés du réseau

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

trame bleue. Une maîtrise de l'urbanisation à proximité des cours d'eaux, lagunes et zones humides est indispensable pour réduire l'impact des rejets ou infiltrations dus à l'assainissement non collectif dans les sols et ce, d'autant plus que la proximité et la fluctuation de la nappe phréatique favorise leur évacuation dans le réseau hydrographique.	d'assainissement collectif des eaux usées ou bien sur des secteurs dont la nature des sols est apte à l'assainissement non collectif. Ne sont introduits en zone ouverte à l'urbanisation à court terme 1AU que des secteurs tels que décrits ci-dessus.
PAYSAGE NATUREL	
Evaluation des incidences du PLU sur les paysages : Un document d'urbanisme a un impact direct sur la qualité des paysages. Cette qualité est d'autant plus importante à préserver sur la commune du PIAN-MEDOC en raison de la présence d'un fort potentiel forestier à plus de 60% de la superficie communale ainsi que la présence de cônes de vues lointaines sur les coteaux viticoles. Les espaces agricoles et naturels couvrent respectivement 245 ha (8%) et 2 095 ha (69%) (soit dans leur ensemble près de 77% du territoire communal (3012ha). Situés majoritairement au Nord de la partie agglomérée, les espaces naturels sont relativement fragilisés par l'extension des hameaux d'origine le long des voies : Poujeau, Louens, Pontet, Beaulieu, Sénéjac et la création de vastes lotissements à faible densité. Afin de réduire l'urbanisation dans les zones naturelles, l'objectif du PLU a été de favoriser le renouvellement en maintenant en l'état la superficie des zones urbaines (+3.2%) en changeant les règles de densité	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** Le PLU traduit l'objectif de protection du paysage eau titre de la Loi Paysage du 8 janvier 1993. Le PLU introduit plusieurs mesures veillant à préserver le paysage et constituer une **trame verte et bleue** - son zonage préserve les grandes entités naturelles et paysagères (dont celles agricoles). Il a de plus quasiment supprimé les possibilités complémentaires de mitage de ces espaces, en classant les massifs ou les franges boisées en EBC. Tous les boisements existants sur le terrain et au POS 1988 sont maintenus : certains qui avaient été supprimés au PLU 2006 sont restaurés en EBC, notamment le parc Arboretum du Château de Malleret. Quant à ceux situés dans l'enceinte du golf, n'existant plus ils n'ont pas été restaurés. Les boisements situés au Sud du golf (forêt de pin d'exploitation), classés dans la zone Nlg pour assurer le développement du golf, n'ont pas été restaurés en EBC De nouveaux boisements remarquables sont introduits dans le PLU en EBC : les arbres d'alignement et ensemble de bassins du vivier du Château Sénéjac, boisements remarquables du Domaine de Geneste, mais également en « éléments de paysage identifiés » arbres isolés La superficie EBC est de 560 ha soit 18.6% de la superficie totale de la commune soit 63% d'augmentation d'EBC par rapport au PLU de 2006 (333 ha)

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

PAYSAGE BATI ET PATRIMOINE (CULTUREL, ARCHITECTURAL, URBAIN, ARCHEOLOGIQUE)	
Evaluation des incidences du PLU sur le patrimoine : Un document d'urbanisme a une influence sur la préservation et mise en valeur du paysage bâti et le patrimoine. Les sites archéologiques, mentionnés dans le porté à connaissance ont fait l'objet de servitudes d'utilité publique. C'est le cas des monuments historiques classés. La commune contient d'autres éléments de grande qualité patrimoniale : ensemble de maisons longère (ancien hameau d'origine de Louens, Feydieu, sénéjac, Bidouet, Auquin), ancien moulin, maison bourgeoise de Poujeau, châteaux viticoles de Sénéjac, Malleret, Duthil, Domaine de Geneste, hara de Malleret, viviers de Sénéjac … Ces éléments, non qualifiés de monuments historiques, ne peuvent être préservés de démolition ou réhabilitation désastreuses qu'à l'appui de documents réglementaires du PLU suffisamment explicites.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** Le PLU qualifie d'« élément de paysage identifié », architectural, paysagers et urbains au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, certains édifices anciens présentant un intérêt patrimonial. Un recueil des Eléments de paysage identifiés énonce l'ensemble des caractéristiques des éléments de patrimoine afin de faciliter leur repérage,
ODEURS	
Evaluation des incidences du PLU sur les odeurs : Le PLU peut maîtriser l'impact des nuisances olfactives qui découlent de la proximité des bâtiments d'élevages ou installations classées particulières avec certaines habitations.	**Souci de sa préservation et mise en valeur :** . Elevage : Le PLU dans le plan de zonage, renseigne sur la présence d'un élevage ovin à Sénéjac exploité par un exploitant agricole dont le siège d'exploitation se trouve à Arsac : un périmètre de 50 m autour du bâtiment d'élevage mentionnant la distance d'éloignement pour toute nouvelle construction d'habitation (règlement sanitaire départemental . Autres établissements susceptibles de produire du bruit : Dans le règlement, les installations classées sont interdites dans la zone N et celles soumises à une demande d'autorisation en zones U et 1AU. Dans ces deux dernières zones, les installations classées soumises à une déclaration, sont possibles sous réserve de ne présenter aucune atteinte à la commodité du voisinage et à la salubrité publique (dont les odeurs, le bruit, …).
BRUIT	
Evaluation des incidences du PLU sur le bruit : Le PLU peut maîtriser l'impact des nuisances sonores qui découlent de la proximité des habitations avec les voies classées à grande circulation RD1 et RD211 entre les carrefour de Louens et la limite communale avec ST AUBIN DE MEDOC.	**Souci des nuisances et des mesures réductrices :** Le PLU dans son Rapport de présentation et dans son règlement (partie écrite et parties graphique) dans toutes zones renseigne les voies à grande circulation afin d'équiper les constructions de menuiseries extérieures à affaiblissement acoustique A ce titre, il est prévu l'extension des zones d'acticités et

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

La présence même d'activités artisanales et commerciales peut être source de nuisances sonores à proximité de zones d'habitations (UC) La présence d'un chenil allée St Seurin (inscrit auprès de la Chambre d'agriculture): il est situé au cœur du massif forestier	commerciales 1AUYa et 1AUYb , le long de la RD2 (route de Pauillac) sur deux sites distincts qui se trouvent être déjà éloignés des zones résidentielles Un périmètre de recul de 100m est instauré autour de cette installation

GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Rappel des données socio- démographiques

- *Population communale en 1999 : 5373 habitants*
- *Population communale en 2006 : 5268 habitants*
- *Population communale en 2007 : 5403 habitants*
- *Population communale en 2009 : 5421 habitants environ (donnée communale)*
- *Taux de variation annuelle de la population entre 1999 et 2009 : + 0.09 % env*
- *Taux de variation annuelle de la population entre 2006 et 2009 : + 0.93 % env*
- *Nombre moyen de personnes par ménage en 2009 : 2.3*
- *Surface moyenne des parcelles actuellement urbanisées (constructions récentes): 1500 m²*
- *Nombre moyen de constructions neuves sur les 10 dernières années : 57 logements par a)*
- *Nombre de logements vacants en 2006 : 57 soit 3% env du parc de logements*
- *Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 : 157 soit 8% des résidences principales*
- *Nombre de résidences principales en 2009 : 1962*

Hypothèses socio-démographiques prises pour l'élaboration du PLU 2010

- *Nombre moyen de personnes par ménage : 2.3*
- *Surface moyenne des parcelles urbanisables : 800 à 1000 m²*
- *Coefficient de rétention foncière : 35% et 20%*
- *Potentiel foncier avec servitude de mixité sociale*

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de la commune est de **5421 habitants en 2009** (donnée communale) et a une croissance de **+ 0,93 % par an** entre 2006 et 2009.
On dénombrait 1903 ménages (résidences principales) en 2006
le nombre de personnes par ménage était de 2.7 en 2006, chiffre en constante diminution (tendance nationale) que l'on estime à **2.3 personnes par ménage pour 2009**

EVOLUTION TENDANCIELLE : avec un taux de croissance annuelle de 0,93 %, la population en 2020 serait de 5920 habitants soit 250 ménages supplémentaires :
Ce qui génère un besoin supplémentaire de 50 logements locatifs sociaux (20%)

Sachant qu'il préexiste un besoin de 224 logements locatifs sociaux pour rattraper le déficit actuel (157 logements réalisés à ce jour sur un besoin de 381 logements)

Il serait donc nécessaire de réaliser au total un besoin de 274 logements locatifs sociaux
soit un besoin global estimé de 913 nouveaux logements sur la décennie à raison de 30% minimum de logements sociaux par nouvelle opération de logements

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Les orientations du présent document d'urbanisme sont issues de la volonté communale de protéger son cadre urbain et paysager. L'objectif de maîtriser et de gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements et de préserver la diversité des sites s'est traduit par :

- **La maîtrise de la forme urbaine dans les espaces de la ville en formation** : les noyaux anciens des hameaux d'origine (UA), zones pavillonnaires périphériques (UB). zone tampon entre les espaces naturels, forestiers et agricoles et les zones urbaines denses (UC)

- La définition de secteurs de densification urbaine dans les quartiers périphériques (UB) proches des zones UA

- **Une ville qui rime avec mixité des fonctions urbaines :** Dans ces secteurs urbains centraux et périphériques, le PLU s'attache à promouvoir la mixité des fonctions urbaines mais également veille à la rationalisation de l'espace disponible dans le respect de la forme urbaine préexistante qui constitue un atout de la commune du PIAN-MEDOC. Ainsi, les espaces d'urbanisation future (1AU) sont localisés dans les dents creuses et en position de la prochaine entrée de ville par la voie structurante.

- **Les secteurs de densification urbaine :** la densification urbaine constitue un objectif majeur permettant d'assurer une gestion économe de l'espace. Dans le cadre de son PLU, la commune a défini l'ensemble des **zones UB** d'une superficie de plus de 300ha comme son **potentiel de densification** : leurs règles ayant été majorées, elles vont pouvoir accueillir une population plus importante à proximité des équipements. Ce processus permettra de répondre aux objectifs de développement de l'habitat (COS majoré à 30% au lieu de 20%), de mixité sociale (COS majoré de 20% pour les logements sociaux), de diversification des fonctions urbaines (COS majoré à 0.50 pour les activités et commerces), sans entamer de nouveaux espaces naturels, non encore occupés.

  Une partie du potentiel de densification de la commune est attendu en zone UB où environ 10% de la superficie constitue un potentiel résiduel qui pourra s'établir sur les emprises foncières existantes encore très grandes ou par division parcellaire dans certains lotissements

- **Une évolution fortement limitée des hameaux d'origine :** Les secteurs classés en zone UA sont maintenus aux périmètres des hameaux d'origine excepté pour Louens dont le périmètre est étendu à l'Est. Dans ces secteurs, le bâti ancien est déjà dense : il ne s'agit pas ici de faire du renouvellement urbain sur un patrimoine bâti ancien quoique vétuste mais qui se raréfie sur la commune.

- **Les ouvertures à l'urbanisation :** Le PLU a déterminé les sites ouverts à l'urbanisation en privilégiant une urbanisation future en continuité des enveloppes urbaines existantes sous la forme de zones 1AU qui bénéficient d'une orientation d'aménagement. Ces zones ont été déterminées en périphérie immédiate des zones urbaines UB et UC en lien avec une urbanisation parfois intercommunale (Blanquefort au Sud, Parempuyre à l'Est, Ludon au Nord Est.

  La majeure partie du potentiel d'urbanisation est attendu en zone 1AU ce qui permettra de rééquilibrer l'offre de logements en fonction des besoins et d'assurer la **résorption du déficit en logement social**, de permettre une croissance démographique de l'ordre de l'ordre de 3%, visant à une population communale estimée entre 7100 à 7700 à l'horizon 2020

  Par ailleurs, les zones 2 AU regroupent les zones d'urbanisation à plus long terme, pour lesquelles les réseaux et les accès à proximité de la zone sont insuffisants pour autoriser un classement en 1AU ou qui méritent une opération urbaine d'ensemble de qualité pour optimiser les emprises foncières.

  Des servitudes de mixité sociale sont crées sur toutes les zones 1AU et dans sur certaines parcelles en zone UB à Feydieu et en zone UC/UCr à Renaurey et Bord de jalle : 30% minimum des logements réalisés sont demandés en logement locatif social. Elles seront reconduites sur les zones 2AU dès leur ouverture à l'urbanisation.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

SCENARIO D'EVOLUTION RETENU :

Scénario d'évolution : Réceptivité théorique sur le potentiel foncier disponibles en zones urbaines UB et UC et zones à urbaniser 1AU , secteurs de mixité sociale.

Les estimations suivantes sont calculées sur le seul potentiel foncier situé en servitude de mixité sociale qui permet d'encadrer sa progression démographique en contrepartie d'une programmation de logements social attendue : la réalisation de 30% de logements sociaux a minima du nombre total de logements créés dans chaque opération d'habitat.

La variable d'ajustement entre les deux hypothèses est constituée par le coefficient de rétention foncière, ponctuellement soumis aux variations du marché immobilier.

Le scénario retenu devra tenir compte des orientations suivantes :

- Reconsidération partielle des zones 2AU du PLU de 2006 à destination de l'habitat
- Proposer un phasage d'urbanisation nécessitant la définition de zones U, 1AU et 2AU
- Densifier en priorité les quartiers majeurs au sud de la Jalle de Ludon : zone UB
- Accroître le pourcentage de logements sociaux dans les secteurs de mixité sociale

Il s'agira de développer, l'essentiel de l'urbanisation aux franges des zones urbaines circonscrites existantes :

- en la **structurant** en priorité, sous forme de quartiers distincts formés autour des hameaux d'origine situés principalement **au Sud de la Jalle de Ludon**
- en **désenclavant certains cœurs d'îlots** des quartiers déjà urbanisés situés au Sud de la Jalle de en **limitant l'évolution de l'urbanisation** des secteurs excentrés, situés au Nord de la Jalle de Ludon

Tableau de répartition des surfaces libres de construction par secteur de servitude de mixité sociale

Secteur en zones urbaines UB/UC	**Superficie (ha)**
Feydieu (UB)	1.14
Renaurey et Bord de Jalle (UC/UCr)	2.02
TOTAL UB/UC	**3.16**
Secteur en zone à urbaniser 1AU	**Superficie (ha)**
Poujeau de la Prade	4.00
Chemin Rouge/Renaurey	12.90
Luget-Louens	15.70
Aux Pourrey	1.00
Bourguignon	4.00
TOTAL 1 AU	**37.60**
Secteur en zone à urbaniser 2AU	**Superficie (ha)**
Bertranot	4.71
Bourguignon	4.30
Pont Bernet	2.30
Bourgramon	1.30
Chant-Grue	2.20
Ardouin	8.10
Aux Perreyres	8.60
Bois d'Aubigney	1.50
Renaurey Le Pontet	15.90
Au Garil	5.30
Luget-Louens	17.70
TOTAL 2 AU	**71.90**
TOTAL ESTIMATION SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCTION	**112.66 ha**

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

Scénario 1 : HYPOTHESE BASSE :

Les surfaces disponibles d'environ **41 ha** comprenant :
3,16 ha environ de surfaces disponibles en zone UB et en zone UC avec servitude de mixité sociale
+ 37.5 ha environ de surfaces disponibles des zones à urbaniser à court terme (zones 1 AU)
pour lesquelles il est estimé 35% de rétention foncière sur la totalité des zones (41 ha env)

= **21 ha environ de surfaces constructibles potentielles** représentent :
- environ 767 logements dont 230 logements locatifs sociaux (à raison de 30% a minima dans les secteurs mixité sociale)
- 1215 habitants potentiels (à raison de 2.3 personnes par ménage)

soit une croissance de **2.85% par an** et une population de **7184 habitants en 2020**

hypothèse 1 (hypothèse BASSE)	cos	maj. cos	avec maj. cos	Estimation surperficie libre de construction en m²	Estimation coefficient rétention foncière	Total après rétention en m²	SHON potentielle en m²	Surface moyenne parcelle ou logements en m²	Nombre de logements	dont logements sociaux	Nombre de personne par ménage	Estimation de population supplémentaire	Total population estimée dans l'exercice PLU	TCAM (Taux de croissance annuel moyen)
UB mixité (Feydieu)	0,30	20%	**0,36**	11 455	0,35	7 446	2 680	120	22	7	2,30	51		
UC mixité (Bords de Jalle + Renaurey)	0,30	20%	**0,36**	20 264	0,35	13 172	4 742	120	40	12	2,30	91		
1 AU (dont Charmeraie)	**0,30**	**50%**	**0,45**	**375 860**	0,50	187 930	84 569	120	705	211	2,30	1 621	7 184	**2,85%**
Total (UB+UC+1AU)										230		1 763		

Scénario 2 : HYPOTHESE HAUTE :

Les surfaces disponibles d'environ 41 ha comprenant :
3,16 ha environ de surfaces disponibles en zone UB et en zone UC avec servitude de mixité sociale
+ 37.5 ha environ de surfaces disponibles des zones à urbaniser à court terme avec servitude de mixité sociale (zones 1 AU)
pour lesquelles il est estimé 20% de rétention foncière sur la totalité des zones (41 ha env),

= **27 ha environ de surfaces constructibles potentielles** représentent :
- 992 environ logements dont 298 logements locatifs sociaux (à raison de 30% a minima dans les secteurs de mixité sociale)
- 2282 habitants potentiels (à raison de 2.3 personnes par ménage)

soit une croissance de **3.57% par an et** une population communale estimée à **7703 habitants en 2020**

hypothèse 2 (hypothèse HAUTE)	cos	maj. Cos	avec maj. cos	Estimation surperficie libre de construction en m²	Estimation coefficient rétention foncière	Total après rétention en m²	SHON potentielle en m²	Surface moyenne parcelle ou logements en m²	Nombre de logements	dont logements sociaux	Nombre de personne par ménage	Estimation de population supplémentaire	Total population estimée dans l'exercice PLU	TCAM (Taux de croissance annuel moyen)
UB mixité (Feydieu)	0,30	20%	0,36	11 455	0,20	9 164	3 299	120	27	8	2,30	63		
UC mixité (Bords de Jalle + Renaurey)	0,30	20%	0,36	20 264	0,20	16 211	5 836	120	49	15	2,30	112		
1 AU (dont Charmeraie)	**0,30**	**50%**	**0,45**	**375 860**	0,35	244 309	109 939	120	916	275	2,30	2 107	7 703	**3,57%**
Total (UB+UC+1AU)										298		2 282		

Conclusion :
Au vu des hypothèses, il apparaît que le besoin en logements sera couvert par le scénario retenu dans une hypothèse médiane, qui prévoit une densification des zones UB avec un coefficient de 20% à 35% de rétention foncière (urbanisation par division parcellaire) et l'ouverture à l'urbanisation à court terme des zones 1AU avec un coefficient de 35% à 50% de rétention foncière.
Ce sont les zones 2AU en quantité conséquente, qui permettront de programmer à la demande les nouvelles zones d'urbanisation dès que les zones 1AU seront consommées.
La forme urbaine proposée par les opérateurs sur les zones 1AU sera du logement individuel en R+1 ou du petit collectif R+1
.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

C

NB : L'équité sociale de l'Habitat sera atteinte par la réalisation de 230 à 298 logements qui comprend non seulement la part du retard en matière de logements locatifs social pris par la commune depuis 2000 soit 227 logements, mais également une petite part du besoin de 20% de logement social généré par les nouvelles résidences principales crées

Soit Hypothèse basse : 767x 20%** = 153 logements, soit un total de 380 logements sociaux

Soit Hypothèse haute : 992 x 20%** = 198 logements, soit un total de 425 logements sociaux

Pour un total de nouveaux logements à créer sur la commune compris entre 380 et 425.

*pourcentage de logements locatifs sociaux inscrit dans le présent PLU par rapport au nombre de logements créés dans un programme d'habitations en zone 1AU et les secteurs de mixité sociale

**quota de logements sociaux à réaliser dans les communes, fixé à 20% du nombre des résidences principales, en application de l'article 55, de la Loi relative à la solidarité et renouvellement urbains du 13 décembre 2000.

PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

D

Conformément à l'Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur est vérifiée :

Celles qui concernent le territoire communal sont :

- avec une obligation de compatibilité : le SCOT du Grand BORDEAUX, le Programme local de l'habitat, le SDAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne) ;
- avec une nécessaire prise en compte : le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, le Schéma départemental des carrières.

Une remarque est formulée concernant la compatibilité avec le Plan de déplacement urbain.

- **Compatibilité du PLU avec le Schéma directeur de l'Aire métropolitaine bordelaise :**

Le Schéma Directeur de l'Aire Bordelaise a été approuvé le 26 septembre 2001.
L'élaboration du SCOT de l'agglomération bordelaise est en cours.
Le PLU respecte l'objectif de population inférieur à 8000 habitants
Le PLU respecte les périmètres des vignobles sanctuarisés
La lutte contre l'étalement urbain a été réalisée en regroupant les nouvelles zones à urbaniser en continuité des secteurs urbains existant et en renforçant les règles de densité dans les secteurs urbains. Des prescriptions dérogatoires dans le Règlement d'urbanisme et des servitudes de mixité sociale sont inscrites pour la réalisation de logements sociaux.

- **Remarque concernant la Compatibilité du PLU avec le Plan de déplacement urbain :**

Il n'y a pas de PDU sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire

Pour autant, le PLU comprend des mesures destinées à améliorer les conditions de déplacements, à limiter les déplacements automobiles et à favoriser les déplacements doux (vélo, à pied) de moins de trois kilomètres. : le PLU prévoit des emplacements réservés pour création de cheminements piétons et de pistes cyclables .Le règlement des zones à urbaniser prévoit pour la réalisation des voies nouvelles, l'aménagement d'au moins un trottoir et d'au moins une piste cyclable

- **Compatibilité du PLU avec le Programme local de l'habitat (PLH) :**

Il n'y a pas de PLH approuvé sur la Communauté de Communes Médoc-Estuaire : un PLH est en cours d'élaboration à ce jour.
Au sein de la Communauté de Communes Médoc Estuaire, les contraintes foncières dues aux PPRI en bordure de la Gironde et à la présence du terroir viticole, seules deux communes Arsac et Le Pian Médoc se trouvent avoir les disponibilités foncières pour accueillir de nouvelles populations au vue de son développement économique commercial, artisanal et touristique.
Pour rééquilibrer l'offre de logement et permettre l'accès au logement aux différentes catégories sociodémographiques le PLU prévoit des secteurs de mixité sociale sur toutes les zones à urbaniser sur lesquels les programmes de logements neufs devront comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

- **Compatibilité du PLU avec les orientations fondamentales du SDAGE ADOUR-GARONNE :**

Le PLU introduit un ensemble de mesures aptes à assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau, de la qualité et quantité des eaux, comme le précise les chapitres précédents (voir chapitre II. Choix retenus pour établir le PADD et motifs de délimitation des zones et règles applicables et des orientations d'aménagement et chapitre IV. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et souci de sa préservation et de sa mise en valeur rubrique Eau).
SDAGE Adour-Garonne et SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés (novembre 2010)

- **Prise en compte du Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (approuvé le 12 mai 2009) :**

Le PLU contient des dispositions aptes à faciliter la mise en œuvre des dispositions de ramassage des ordures ménagères (voir chapitre précédent IV. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et souci de sa préservation et de sa mise en valeur rubrique Eau (dont déchets)

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Commune de LE PIAN-MEDOC

Plan Local d'Urbanisme

Recueil des éléments de paysage identifiés

(Article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

PROCEDURE ANTERIEURE	PROCEDURE EN COURS : ELABORATION DU PLU	
Approbation du POS le : **03/03/1988** Révision partielle le : **26/08/1990** Modification le : **28/06/1990** Révision le : **19/09/1990**	Prescrite le : **22/07/2009**	1.1.3.
Approbation du PLU le : **02/10/2006**	Projet arrêté le : **15/12/2010**	
Annulation de la délibération du 02/10/2006 portant approbation du PLU le : **03/06/2009**	PLU approuvé le : **27/07/2011**	

SITE & ARCHITECTURE

TABLE DES MATIERES

1. CADRE REGLEMENTAIRE 3

2. ÉLEMENTS DE PAYSAGE NATUREL 4

1) PARCS REMARQUABLES.....4
2) ARBRES ISOLES REMARQUABLES 5
3) ALIGNEMENTS REMARQUABLES 5

3. ÉLEMENTS DE PATRIMOINE BATI 6

1) EDIFICE RELIGIEUX 6
2) EDIFICE TECHNIQUE PRE-INDUSTRIEL (XVIII°) 6
3) BATIMENT ADMINISTRATIF.....6
4) CHATEAUX 6
5) MAISONS 7

1. Cadre réglementaire

Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (Article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme)

Article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Article R. 421-17 du Code de l'Urbanisme

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

[…]

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial et paysager ».

A ce titre, quatorze éléments de <u>patrimoine bâtis</u> sur la commune du PIAN- MEDOC, ont été repérés dans le cadre de la mise en révision du POS et de l'élaboration du PLU.

Cet inventaire d'éléments patrimoniaux d'importance communale n'est pas exhaustif.

2. Éléments de paysage naturel

1) Parcs remarquables

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
1	OA	1725	MALERET	Parc et abords du Château de Malleret, conçus par les frères Bülher et Arnand-Joseph Ivoy dans le style des jardins paysager à la française du XIX°
		1726		
		1727		
		1728		
		391		
		393		

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
2	OD	1649 à 1655	A MORIAN	Parcs et jardin, propriété Duthil
		2109		
		2111		
		2113		
		2107		
		808		

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
3	OB	255	SENEJAC-EST	Parc et abords du Château de Sénéjac
		258		
		260		
		261		
		263		

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
4	OC	255	GENESTE	Parc, arboretum et abords du Château de Geneste
		258		
		260		
		261		
		263		

2) Arbres isolés remarquables

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
5	OA	375	LEOUGEY	Sujets de chênes-liège aux abords de la route RD 211

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
6	OA	1735	LE BOURG	2 Sujets remarquables de Tilleuls aux abords de l'église

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
7	OA	1736	LE BOURG	1 sujet remarquable de Platane

3) Alignements remarquables

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
8	OB	264	SENEJAC	Alignement de Platanes à l'entrée du Château Sénéjac , Impasse du Château

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Objet
Numéro	Section	Parcelle		
9	OC	760	GENESTE	Alignement de Cyprès-chauves aux abords de la Jalle

3. Éléments de patrimoine bâti

1) Edifice religieux

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
10	OA	437	LE BOURG	Eglise romane datant du XII°. Le chevet et le clocher sont classés Monuments Historiques ainsi que les fonds baptismaux. Le chevet est carré, voûté d'ogives portant un clocher rectangulaires. Sculptures fin époque romane.

2) Edifice technique pré-industriel (XVIII°)

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
11	OA	732	LA LANDOTTE	Moulin de Boucheau, datant du XVIII°
		733		

3) Bâtiment administratif

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
12	OC	2265	LE BRUGAT	Mairie de 1863, rue Pasteur

4) Châteaux

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
13	OA	392	MALERET	Château de Malleret, haras, écuries. L'origine datant du XVI°, château actuel de début XIX°.

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
14	OD	1653	A MORIAN	Château Duthil, seconde moitié du XIX°

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
15	OC	2463	GENESTE	Château de Geneste, XIV°

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
16	OB	1267	MALERET	Château Sénéjac, XVI°, Allée Saint-Seurin.

5) Maisons et groupes villageois

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
17	OD	1794	POUJEAU	Maison de maître, rue Jean Giraudoux

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
18	OD	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	BERTRANOT	Maisons de vignerons ou de bordiers

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
19	OB	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	SENEJAC	Maisons de vignerons ou de bordiers

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
20	OC	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	LOUENS	Maisons de vignerons ou de bordiers

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
21	OD	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	AUQUIN	Maisons de vignerons ou de bordiers

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
22	OD	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	BIDOUET	Maisons de vignerons ou de bordiers

Eléments de patrimoine	Références cadastrales		Lieu-dit	Intérêt (d'après l'art. L.123-1 du code de l'urbanisme)
Numéro	Section	Parcelle		
23	OA	Centre de hameau ; toutes parcelles zonée en UA	FEYDIEU	Maisons de vignerons, calvaire