

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CREONNAIS

---

# MADIRAC

---

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du  
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du  
Dossier soumis à Enquête publique du  
PLU approuvé par D.C.M. du

---

# PLAN LOCAL d'URBANISME

---

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

sarl METROPOLIS, atelier d'urbanisme  
10 rue du 19 mars 1962  
33 130 BEGLES



## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Madirac.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Madirac s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par la juste prise en compte du cadre qualitatif, quantitatif et technique de la commune et l'émergence d'un projet raisonnable privilégiant et garantissant le cadre de vie des habitants actuels avant d'envisager la venue de nouvelles populations.

Dans ce cadre le projet répond pleinement à la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté et débattu au sein d'un comité de pilotage rassemblant les élus et différents services de l'Etat ou associés.

# 1- DONNER UNE LECTURE CLAIRE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE POUR LES ANNEES A VENIR

## a- Centrer les orientations de développement autour du bourg

Du fait d'une urbanisation historiquement relativement diffuse sur l'ensemble de son territoire, et de surcroît entretenue par l'urbanisation des dernières décennies sur les communes de Sadirac et de Saint Caprais de Bordeaux, Madirac possède un bourg qui constitue une centralité « forte » à cheval sur trois communes le long de la RD14.

Partant de ce constat et des logiques de développement de l'urbanisation qui prévalent aujourd'hui à la mise en oeuvre des politiques d'aménagement du territoire, l'objectif est de faire du Plan Local d'Urbanisme le premier outil qui permettra à la commune de confirmer le bourg comme centre de gravité communal mais aussi de conserver l'échelle d'une petite commune à caractère rural évolutif vers l'accueil de résidences principales mais restant composée de hameaux de taille modeste.

Le choix du développement du bourg est peut-être plus délicat à implémenter. C'est le choix de la raison afin de préserver les autres composantes communales (contraintes réglementaires, agriculture, maintien d'un environnement de qualité, limites des capacités d'investissement sur les réseaux...).

Le renforcement du bourg se fera donc progressivement dans le temps en donnant la priorité :

- A la structuration du bourg dans « l'épaisseur ». Cela signifie la recherche systématique d'une organisation de l'urbanisation s'appuyant sur des emprises publiques structurantes (rues, places, organisation du stationnement...) mais aussi en respectant les voies de circulation agricoles qui ont façonné au fil du temps les modes de circulation dans le Bourg.
- A l'organisation du bourg autour de ses équipements publics et autour des projets de valorisation des emprises publiques (sécurisation de la traversée de bourg,...).
- A la possibilité de conforter la mixité fonctionnelle notamment en complétant l'offre en service, amorcée par le « pôle petite enfance » (crèche, écoles), par le possible développement de commerces attracteurs de flux si les études de marché confirment cette intuition
- Aux projets d'urbanisation en logements sociaux donnant sur la place de la Mairie
- A l'accueil de projets d'urbanisme cohérents sur la « façade » sud du bourg aujourd'hui en friches et taillis.
- A la préparation d'une extension du Bourg (le Carpe) vers l'est et vers le couloir d'urbanisation de Peillot le long de la Route de Haux, lorsque des étapes préalables de préparation à la structuration future du bourg auront été réalisées (emplacements réservés,...).

Le renforcement à moyen terme du bourg passe naturellement par un rattachement du hameau de Peillot. Cette perspective permet d'anticiper dès aujourd'hui les actions à entreprendre en veillant à

leur cohérence avec les projets de développement : modalités de renforcement de l'école, futur maillage des voies et espaces publics, connexion possible aux équipements numériques,...

La paupérisation électronique de la Commune est un sujet majeur dont les solutions de contournement ou de traitement ne sont pas aisément adressables aujourd'hui. La faiblesse du niveau du débit numérique sur le réseau est un facteur très isolant et les connexions envisagées au réseau fibré passant par le RD 14 se révèlent illusoire du fait de tarifs prohibitifs de raccordement (300 € / mois). En règle générale, l'urbanisation future du bourg est étudiée de façon attentive, notamment, les zones à potentiel d'urbanisation dans le futur qui doivent dès à présent bénéficier d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci proposeront une intégration de l'urbanisation dans un contexte de bourg à densifier, mais aussi une compatibilité du projet avec l'environnement du plateau de l'Entre-Deux-Mers et les grandes perspectives paysagères vers les Raynauds et plus largement vers le sud.

### **b- Maîtriser l'urbanisation de Peillot, les Raynauds et les Mignons**

Si la mise en place du premier document d'urbanisme communal vise des objectifs urbains clairs en donnant la priorité au renforcement du bourg, elle ne peut néanmoins « tourner la page » d'un seul trait sur plusieurs décennies d'urbanisation disséminée sur le territoire. De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme doit également tenir compte de quelques hameaux qui se sont développés et qui doivent a minima être gérés, voire confortés, afin d'y finaliser l'urbanisation de manière cohérente. Plusieurs secteurs sont dans ce cas :

- Les Mignons est un quartier d'habitat résidentiel mais à connotation d'origine agricole encore marquée. Excentré du bourg, le long de la RD14, il ne représente pas un enjeu significatif pour le développement de la commune. Les dernières parcelles vides d'urbanisation sous formes de « dents creuses » peuvent être bâties pour achever les contours urbains du quartier. Pour des raisons de coût et de non priorisation pour la commune de Sadirac de raccorder à l'assainissement collectif, les habitations du chemin de Padouens, le quartier des Mignons n' a pu profiter d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif qui aurait été envisageable à l'occasion des travaux de recalibrage de la D14.

- Le secteur de Peillot est une extension urbaine « récente » qui se développe sur une seule profondeur de part et d'autre de la RD 121€6. L'urbanisation est conséquente moins importante que celle du bourg cependant, mais laisse encore des opportunités de densification qui légitiment un confortement de l'urbanisation. Le document d'urbanisme doit donc s'attacher à permettre le comblement des dernières dents creuses tout en se donnant comme objectif de rationaliser l'urbanisation autant que possible.

- Enfin, le secteur des Raynauds est un hameau mixte associant constructions anciennes et constructions plus récentes. Dans ce secteur aussi, le document d'urbanisme doit donc s'attacher à permettre le comblement des dernières dents creuses tout en essayant de rationaliser l'urbanisation autant que possible. De plus, ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement pour permettre la construction de plusieurs maisons individuelles mais aussi de projets plus originaux à fort enjeu de

diversification dans la réhabilitation de grands corps de bâtiments en semi collectif novateurs en zone rurale.

Par ailleurs, s'appuyant sur le constat d'une trop grande consommation d'espace par logement ces dix dernières années (1 230 m<sup>2</sup> en moyenne), la matérialisation de son premier document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette surface moyenne de 20%. Les projets connus à une seule exception cadrent aujourd'hui avec cet objectif.

La réussite du projet se mesurera dans sa capacité à créer une identité urbaine de « hameau », avec tout ce que cela peut supposer d'attention pour les implantations des constructions et, surtout, de qualité apportée aux espaces publics. La recomposition de certains espaces publics devra être l'occasion de mettre en valeur et de mieux signaler la présence des équipements publics majeurs de la commune, notamment le long de la RD n°14 qui long le bourg.

### **c- Procéder à une simple gestion de l'urbanisation sur le reste de la commune**

Mise à part les entités urbaines évoquées précédemment, la commune s'inscrit dans une démarche de gestion économe de l'espace. A ce titre, il ne s'agira que de procéder à une simple gestion de l'urbanisation existante sur le reste du territoire : en ce qui concerne la vocation résidentielle, seules les extensions, annexes et piscines des constructions existantes seront autorisées.

## **2- PROPOSER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES BESOINS**

Le lien entre gestion du patrimoine et habitat constitue une passerelle importante à laquelle le Plan Local d'Urbanisme doit apporter des réponses pour prendre pleinement la mesure du contexte communal. A ce titre, le document d'urbanisme doit permettre la restauration et la valorisation du patrimoine bâti anciennement agricole en permettant notamment les changements de destination du bâti à forte valeur patrimoniale.

En compatibilité avec le SCoT de l'agglomération bordelaise, un objectif de diversification de l'offre en logement sur le territoire doit être intégré aux documents d'urbanisme. En conséquence, Madirac met en place une hiérarchie de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs entre le Bourg (Le Carpe) et le hameau de Peillot. Dans le futur, ces zones seront le lieu privilégié pour y renforcer l'urbanisation avec une recherche de taille diversifiée de logements et de parcelles en cohérence avec la forme urbaine et l'esprit rural d'origine de la commune, mais aussi en proposant des formes urbaines moins consommatrices d'espace ( éventuellement constructions accolées par 2) en privilégiant la qualité de construction et leur intégration dans l'environnement en veillant à leur impact en termes de consommation d'énergie.

De plus, la municipalité souhaite favoriser le développement d'une offre particulière de logements intermédiaires pour les jeunes et les personnes âgées de la commune qui souhaitent rester « chez elles » sur la commune de Madirac. En effet, il s'agit de définir d'une part une forme urbaine qui permette de répondre à ces demandes bien particulières et d'autre part de développer cette réflexion au niveau intercommunal, car il n'existe pas de structures adaptées à ces demandes sur la communauté de communes. Ceci devrait être un point majeur du futur PLUI une fois que la décision de prise de cette compétence par la CDC aura été actée. Enfin, la municipalité souhaite que le PLU soit un vecteur de qualité pour les nouvelles constructions qui vont s'implanter sur la commune.

C'est dans la perspective d'une attraction renouvelée de la commune de Madirac du fait de sa position stratégique et de son accessibilité aisée par les aménagements de la circulation sur la D 14 mais aussi à moyen terme par l'attractivité lato sensu de la région bordelaise (à 2h15 de Paris par TGV en 2017) que doivent s'envisager son développement urbanistique futur.

### **3- SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ET DE LA VIE LOCALE**

#### **a- Favoriser le développement d'une zone d'activités économiques**

Le projet de développement communal intègre également un projet économique porté sur le volet artisanal et commercial. En effet, le site de Jos, le long de la RD14, fait l'objet d'un projet de développement de l'activité artisanale complémentaire. Ce projet présente l'intérêt de diversifier l'offre économique de la Communauté de Communes, en particulier le long de la RD14 entre plusieurs pôles économiques (zone d'activités de Cénac-Saint Caprais et de Créon mais aussi en complément pendulaire de la zone d'activité de Sadirac). Le document d'urbanisme doit donc être le garant à la fois d'un développement du site mais aussi de sa gestion raisonnée vis-à-vis de ses qualités environnementales. D'autre part, le projet de développement économique est concomitant avec l'élargissement de la RD14 par le Conseil Général de la Gironde et l'aménagement du carrefour entre la RD14 et le chemin de Jos.

Enfin, le renforcement de « Le Carpe » en tant que Bourg pourrait être accompagné par l'accueil de nouveaux commerces de proximité et d'équipements publics et d'intérêt collectif en complémentarité de l'activité commerciale existante sur la commune de Sadirac de l'autre côté de la RD14. De plus, afin de faciliter le stationnement des véhicules sur un espace public réduit, des emplacements réservés seront mis en place pour gérer les problèmes de stationnement des habitants qui ne disposent pas de garages ou de possibilités de stationner sur leurs parcelles.

## **b- Maintenir et renforcer l'activité agricole**

L'objectif est de garantir le maintien de l'activité agricole sur la commune, en préservant strictement les espaces naturels et agricoles. Il s'agit également de s'assurer que le développement de l'urbanisation résidentielle ne tende pas vers une relation conflictuelle avec l'activité agricole. A ce titre, il conviendra d'éviter le renforcement de l'urbanisation autour des sièges d'exploitations.

Le projet agricole communal s'appuie sur l'identification de zones agricoles générales (en compatibilité avec le SCoT de l'agglomération Bordelaise) en permettant un développement de cette activité. Il s'appuie également sur l'identification de secteurs de la commune plus sensibles (le plateau de l'Entre Deux Mers) où l'activité agricole contribue à valoriser le paysage rural de la commune et où il est souhaitable que seule la vue sur les espaces cultivées soit privilégiée.

Enfin, une activité touristique existe sur la commune en limite de Saint Caprais de Bordeaux. La municipalité souhaite maintenir et pérenniser ces activités économiques en permettant une adaptabilité du patrimoine bâti existant tout en préservant le cadre viticole au milieu duquel cette activité touristique est implantée.

## **4- PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE**

### **a- La valorisation des paysages**

La commune bénéficie de qualités paysagères et patrimoniales indéniables qui s'appuient notamment sur un contexte topographique ouvrant sur des paysages et de panoramas valorisants des espaces naturels et agricoles du plateau de l'Entre-Deux-Mers.

En ce sens, conserver les vues lointaines sur le paysage de plaine et les coteaux au sud constituent un objectif à part entière qui peut se décliner :

- En interdisant le développement de constructions agricoles sur les espaces les plus sensibles de la commune ;
- En stoppant l'urbanisation disséminée (de manière linéaire et en fond de parcelle) le long des voies.

Les panoramas dégagés depuis le plateau viticole sur les coteaux environnants au sud de la commune (vers Saint Caprais) représentent une marque identitaire forte de la commune. Le développement de l'urbanisation qui figurera en premier plan et en particulier autour du bourg devra donc bénéficier d'une attention particulière en termes d'intégration pour ne pas bouleverser cette image.

### **b- La prise en compte de l'eau et des espaces naturels**

La commune bénéficie également d'un réseau hydrographique marquant fortement la commune qui doit être préservé de toute atteinte compte tenu du rôle joué (drainage des eaux pluviales du plateau). Le document d'urbanisme doit être également le garant des équilibres environnementaux qui accompagnent les ruisseaux et les fossés drainants par la préservation des ripisylves et des espaces boisés. A ce titre, la prise en compte des espaces identifiés en ZNIEFF sont des éléments non exhaustifs de la trame verte et bleue communale qui doit être maintenue. La commune bénéficie notamment d'un biotope exceptionnel et renommé dans le « chemin profond », dans le vallon de la rivière Soye depuis le bourg jusqu'au pont de la Soye. Cette richesse naturelle à très grande proximité du bourg doit être préservée et il serait nécessaire que les nombreux propriétaires forestiers puissent nettoyer et entretenir les parcelles, d'un accès difficile et pentu certes, qui jouxtent ce chemin communal.

Les boisements sont relativement conséquents et qualitatifs sur le territoire communal. Leurs maintiens et entretiens relèvent d'un véritable enjeu paysager et environnemental, en particulier dans les secteurs les plus pentus où leur rôle dans le maintien des sols est primordial.



### **c- Intégrer l'urbanisation future dans son contexte**

Le patrimoine bâti est également présent sur la commune. Au-delà de la prise en compte de ces éléments particuliers qui ponctuent parfois le paysage urbain ou naturel de la commune, une attention particulière sera portée sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs où l'objectifs d'intégration de l'urbanisation future dans leur environnement sera déterminante (le Bourg). Cette attention doit toucher aussi bien la forme du bâti que la covisibilité des espaces privés depuis les espaces publics (clôtures,...).

### **d- Donner une place plus importante aux déplacements piétons et cyclistes**

L'évolution récente de Madirac de commune rurale à commune urbaine s'est accompagnée d'un développement du « tout-voiture » et d'une intensification des usages automobiles, rendant certaines voies dangereuses pour les piétons.

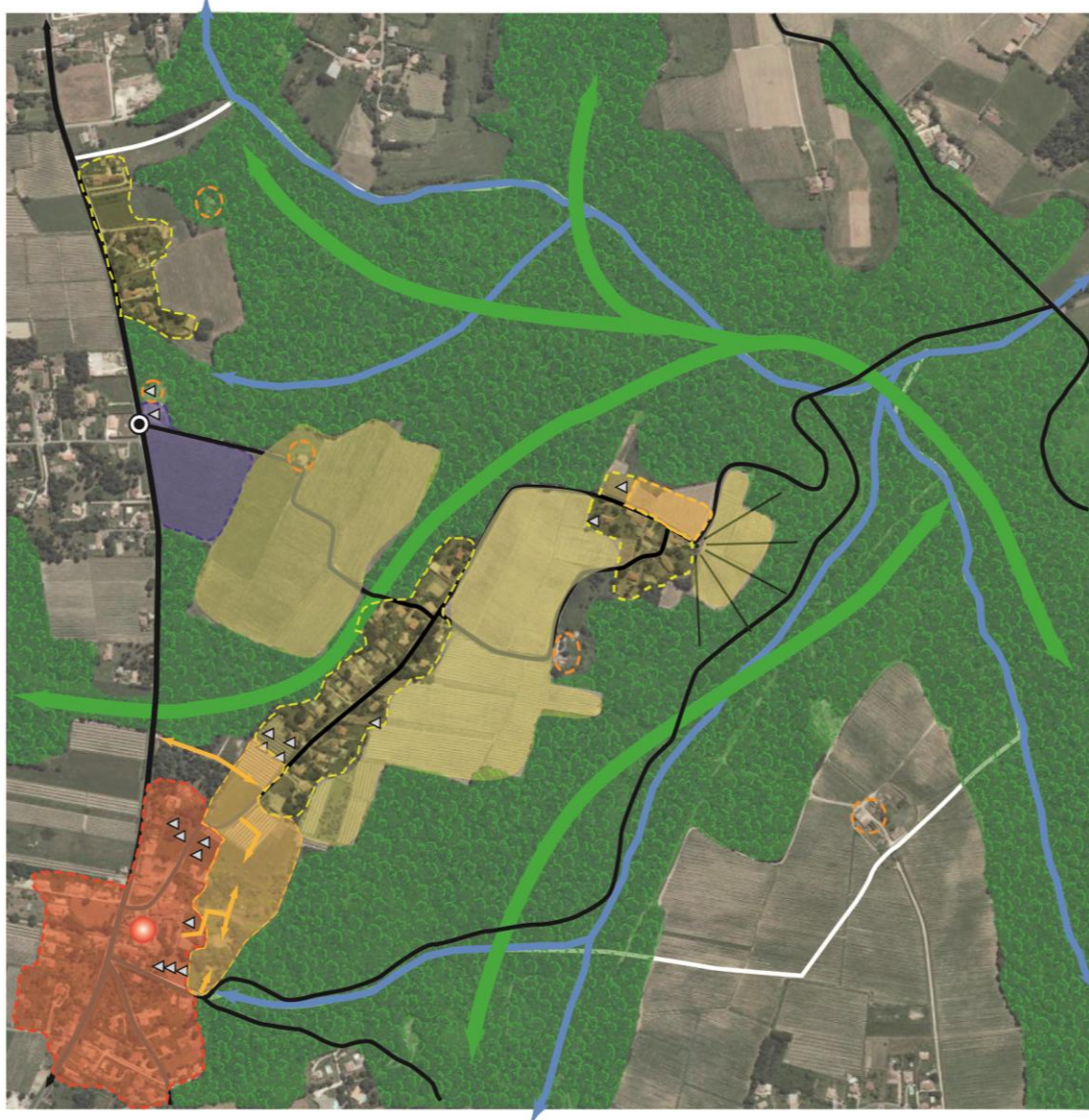
L'absence d'itinéraires alternatifs dans certains secteurs est un souci de l'équipe municipale, qui souhaite proposer des connexions inter-hameaux (Le carpe (bourg) et les Raynauds par exemple). Des connexions alternatives devront être trouvées, afin que les déplacements usuels vers le bourg, ses services et ses équipements (l'école notamment) ne se fassent pas systématiquement en voiture. En s'appuyant sur une mutation progressive des usages et des manières d'appréhender certains parcours de la vie quotidienne, les requalifications d'espaces publics tenteront d'accorder davantage de place aux modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Néanmoins, cette politique ne doit pas être portée exclusivement par la maîtrise d'ouvrage publique (mairie ou département). Il sera demandé aux futurs aménageurs de contribuer à l'ouverture des secteurs aménagés et à leur mise en connexion avec les hameaux de la commune et les espaces agricoles ou naturels périphériques, les chemins de vignes, les tournées de vignes, ... La somme de ces actions contribuera à dégager une cohérence communale dans l'aménagement des espaces publics.

En parallèle à cet axe majeur, une réflexion sur l'utilisation des chemins de vignes et des chemins d'exploitations peut conduire à une réorganisation des déplacements alternatifs à l'automobile, qu'il s'agisse de déplacements piétons ou cyclistes. En effet, l'existence de ces chemins en dehors du système de circulation automobile constitue un support considérable en la matière. Il s'agit dans un premier temps de vérifier leur praticabilité avec les propriétaires fonciers sans créer de conflits avec les usages agricoles des terrains que ces chemins traversent. Dans un second temps, un repérage et un fléchage adapté, il s'agit de favoriser l'utilisation de ces chemins alternatifs.













En conclusion, le développement de Madirac pourra être maîtrisé au regard des perspectives de développement inhérentes à la situation stratégique et géographique de la commune et de la cohérence de son territoire, interdisant du fait de sa topographie un développement incontrôlé. Il est évident que dans la perspective de nouveaux schémas d'organisation territoriale et administrative les atouts intrinsèques de la commune et la maîtrise raisonnée de leur développement la rendent particulièrement attractive.

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE

Commune de Madirac



## LEGENDE

-  Bourg villageois à conforter
-  Extension du bourg projetée
-  Hameau à conforter
-  Principe de gestion stricte de l'existant
-  Boisements à préserver
-  Réseau hydrographique à préserver : Trame bleue
-  Continuité naturelle à préserver : Trame verte
-  Espaces agricoles sensibles d'un point de vue agronomique à préserver
-  Projet économique à développer
-  Carrefour à sécuriser
-  Point de vue à préserver
-  Constructions récentes