



Département de Gironde

Commune de GAILLAN EN MEDOC

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du XX xxxxx 202X

Le Maire

Bertrand TEXERAUD



49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la ville pour la prochaine décennie.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit définir :

«1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

DANS QUEL CONTEXTE ET ENJEUX S'INSCRIT LE PADD DE GAILLAN-EN-MÉDOC ?

La finalité du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir et préciser les objectifs d'aménagement et de développement retenus par la commune au regard des forces et faiblesses du territoire.

Le projet politique de la commune de **GAILLAN-EN-MÉDOC** qui s'exprime à travers le PADD s'inscrit à la croisée entre :

- Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du syndicat mixte SMERSCOT ;
- Les besoins et enjeux issus du diagnostic qui ont permis d'alimenter et de nourrir la définition des orientations du présent PADD ;
- Les études thématiques ou sectorielles réalisées en parallèle ou antérieurement à la révision du PLU qui ont alimenté le projet communal.

Ainsi, les orientations retenues par le PADD de GAILLAN-EN-MÉDOC s'organisent autour de cinq grands axes :

1. **Protéger l'environnement naturel de la commune**, composé de milieux humides et de massifs forestiers.
2. **Préserver et valoriser les patrimoines identitaires de la commune**, marqués par une succession de paysages allant de la forêt aux zones humides.
3. **Répondre aux besoins en matière de développement urbain**, en s'appuyant sur la recherche d'un équilibre entre densification des tissus bâtis existants et extension urbaine mesurée.
4. **Renforcer le tissu économique local**, notamment le développement de la zone d'activités de la Maillarde.
5. **Améliorer la desserte de la commune**, notamment par l'organisation de la circulation et le développement des liaisons douces.



AXE N°1

**PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT
NATUREL DE LA COMMUNE**

Orientation n°1 Protéger les milieux naturels et les continuités écologiques

Préserver et assurer la pérennité des milieux d'intérêt écologiques en protégeant les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques de la commune. La diversité et la richesse de l'environnement naturel de Gaillan-en-Médoc s'appuie en particulier sur les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue suivants :

- Les **milieux aquatiques** représentés par le Chenal du Guy et le ruisseau de la Maillarde, ainsi que l'ensemble des cours d'eau qui drainent le plateau forestier du sud de la commune, et alimentent le réseau hydrographique principal ;
- Les **milieux humides** représentés par les secteurs de marais au nord de la commune et ses prolongements au niveau des vallées de la Maillarde, du

ruisseau du Clariou et de la Craste de Cantinolle ;

- Les **milieux forestiers** représentés par le massif des Landes de Gascogne (pins maritimes et boisements de feuillus) et ses milieux en mosaïque associés (lagunes, landes, prairies extensives) ;
- Les **milieux ouverts et semi-ouverts** (prairies, vignes, haies bocagères, etc.). Ces milieux naturels font également l'objet de périmètres d'inventaires (ZNIEFF) et réglementaires (Natura 2000), qui participent à la fonctionnalité du réseau écologique local. Ils seront également protégés et préservés. Maintenir la **perméabilité des espaces urbanisés** pour favoriser les continuités écologiques et conforter la présence de la **nature en ville**, contribuant à l'amélioration du cadre de vie des gaillanais.

Orientation n°2 Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à 11 hectares environ en favorisant et priorisant le développement

urbain au sein des tissus bâtis existants, soit une **modération de l'ordre de 33%** par rapport aux espaces consommés sur la décennie précédente

Orientation n°3 Intégrer les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain

Planifier l'urbanisation en tenant compte de la sensibilité des sites et des contraintes liées aux risques naturels présents sur la commune, en réduisant l'exposition de la population aux risques, et en limitant l'aggravation des phénomènes :

- Risque d'inondation par débordement de l'estuaire de la Gironde
- Risque gonflement et retrait d'argile
- Risque feux de forêt

Intégrer les réflexions sur les eaux pluviales afin de diminuer les pressions et pollutions d'origine urbaine et agricole sur les masses d'eau et d'assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource **en limitant l'imperméabilisation des sols** à la fois pour réduire les besoins d'assainissement des eaux pluviales et limiter le ruissellement et pour maintenir leurs fonctions régulatrices, favoriser l'infiltration et réduire le risque d'inondation.

Orientation n°4 Favoriser la transition énergétique

Favoriser et appuyer le développement des réseaux de **production d'énergies renouvelables** en créant les conditions d'accueil du projet de panneaux photovoltaïques flottants sur une ancienne carrière réaménagée en plan d'eau au lieu-dit « Peysibot » et en permettant les projets photovoltaïques compatibles, par leur localisation, avec la préservation de la valeur agronomique et/ou environnementale des terres agricoles et naturelles du territoire.

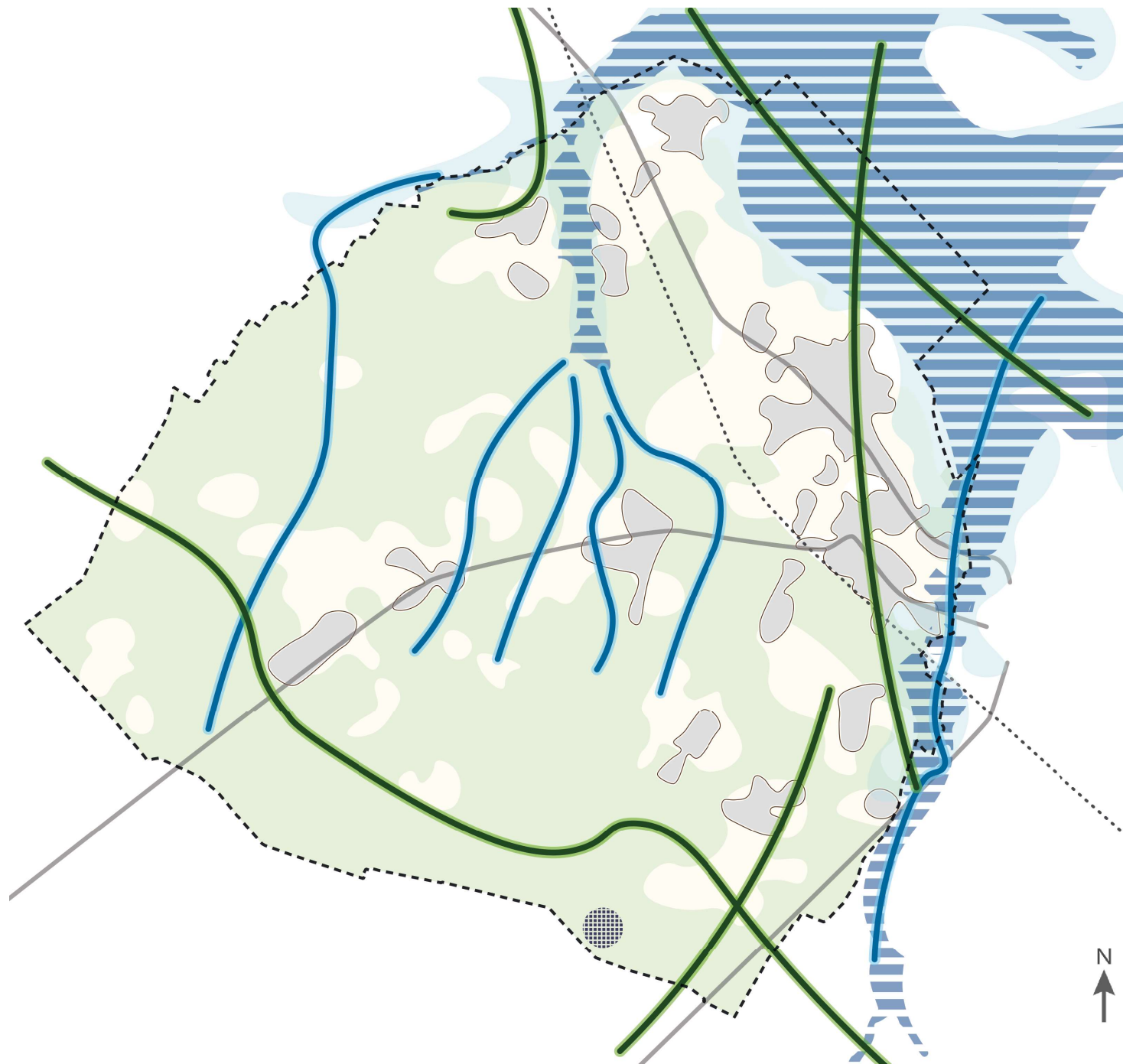
Faciliter la **performance énergétique des bâtiments** et leur adaptation au climat par :

- La promotion de formes urbaines économes en énergie ;
- Le recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction ;
- La priorisation du développement urbain à proximité des sites raccordés aux réseaux d'énergie.

AXE N°1

Protéger l'environnement naturel de la commune

-  Protéger strictement la biodiversité remarquable
-  Intégrer les contraintes locales liées au risque d'inondation
-  Assurer la pérennité des milieux d'intérêt écologiques
-  Conserver les alternances entre les milieux ouverts et les milieux fermés
-  Mettre en réseau et conforter les continuités écologiques
-  Favoriser la continuité du réseau hydrographique
-  Gérer durablement les interfaces entre l'espace urbain et les milieux naturels
-  Permettre le développement de projets d'énergies renouvelables



A rural landscape featuring a green field in the foreground, a line of trees and a house in the middle ground, and a clear blue sky. A large tree is on the right side. A decorative yellow and black striped border is at the top.

AXE N°2

**PRÉSERVER ET VALORISER LES PAYSAGES
IDENTITAIRES DE LA COMMUNE**

Orientation n°1 Conserver la lisibilité du territoire et les vues patrimoniales

Maintenir les ambiances paysagères associées à la mosaïque des milieux et valoriser les grandes entités paysagères du territoire (les marais jardinés, le plateau viticole habité et la forêt aux airials).

Préserver et mettre en valeur les points de découverte du territoire et de ses paysages contrastés (vues sur les marais, alternances entre paysages ouverts et fermés).

Orientation n°2 Donner des limites claires à l'urbanisation

Prendre appui sur les structures paysagères pour déterminer les limites de l'espace urbain et encadrer les secteurs de développement.

Limiter la banalisation du paysage en maintenant des coupures urbaines, en maîtrisant l'étalement urbain et en limitant les constructions linéaires le long des axes routiers.

Veiller à l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisation développées aux franges et au sein des tissus bâtis ; en termes d'implantation des constructions, de rythme de façades, d'accompagnement végétal, etc.

Qualifier les entrées de ville et veiller à leur insertion paysagère, notamment depuis la départementale RD1215.

Orientation n°3 Affirmer les qualités patrimoniales de la commune

Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâtis et paysagers d'intérêt historique, culturel ou patrimonial de la commune.

Valoriser et prolonger le réseaux des espaces de nature au sein des tissus urbains et maintenir une part significative de végétal au sein des secteurs de projet, en intensification et en extension.

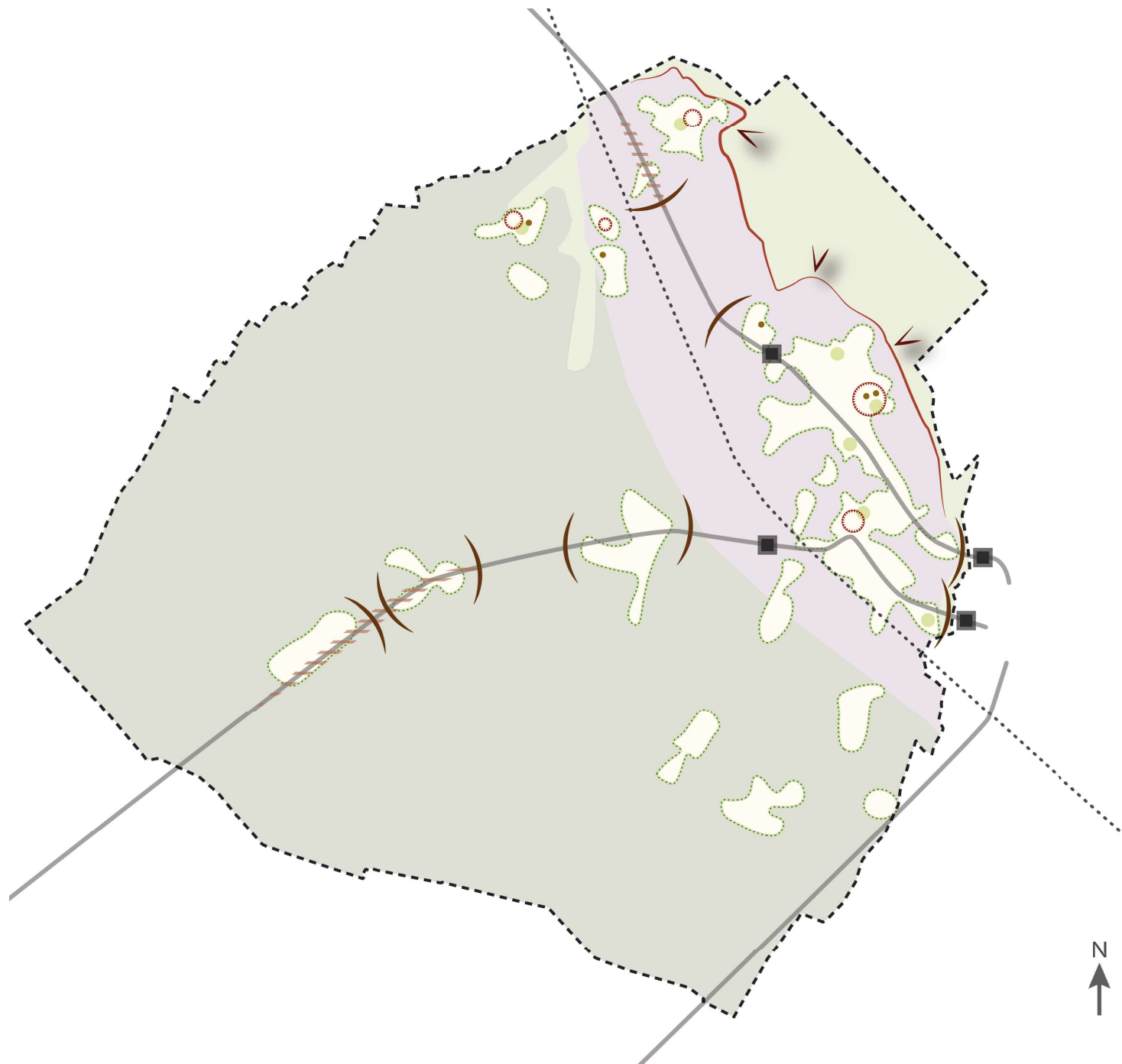
Préserver les formes urbaines et architecturales qui caractérisent le paysage urbain traditionnel et permettre l'évolution des formes urbaines en cohérence avec les ambiances souhaitées.

Promouvoir l'aménagement des espaces publics à l'échelle de la commune afin d'améliorer la perception paysagère des séquences urbaines.

AXE N°2

Préserver et valoriser les patrimoines identitaires de la commune

-  Maintenir les ambiances paysagères associées à la mosaïque de milieux
-  Prendre appui sur les structures paysagères pour déterminer les limites de l'espace urbain
-  Maintenir les coupures urbaines
-  Limiter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers
-  Maitriser et soigner les paysages d'entrée de ville
-  Valoriser les espaces publics à l'échelle de la commune
-  Préserver les édifices et les ensembles bâtis emblématiques
-  Valoriser les espaces de nature au sein des fissus urbains
-  Valoriser les points de découverte du « grand paysage »



AXE N°3

**RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE
DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

Orientation n°1 Soutenir le développement démographique

Produire entre 300 et 360 logements à l'horizon du PLU pour répondre aux prévisions démographiques, aux besoins de renouvellement de la population et conforter la position de la commune au sein de la polarité Lesparre-Gaillan..

Orientation n°2 Diversifier l'offre de logements

Répondre aux besoins des différents profils de ménages cherchant à s'installer sur la commune et aux différentes trajectoires résidentielles, au travers de la construction neuve, de la transformation et de l'adaptation du parc existant.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle par la diversification des typologies de logements et la promotion d'une production immobilière et foncière diversifiée comprenant logements libres, logements locatifs sociaux, accession sociale, terrains à bâtir abordables, etc

Orientation n°3 Qualifier le développement des tissus urbains existants et limiter les besoins en extension

Organiser les possibilités d'intensification et de densification en fonction de la proximité au centre-bourg, de l'accessibilité aux services, aux équipements publics et aux réseaux :






- Développer et densifier en priorité les quartiers du centre-bourg et de Bourgueyraud afin de conforter leur position de centralité ;
- Maîtriser la densification des tissus bâtis des hameaux dans une logique de proximité.

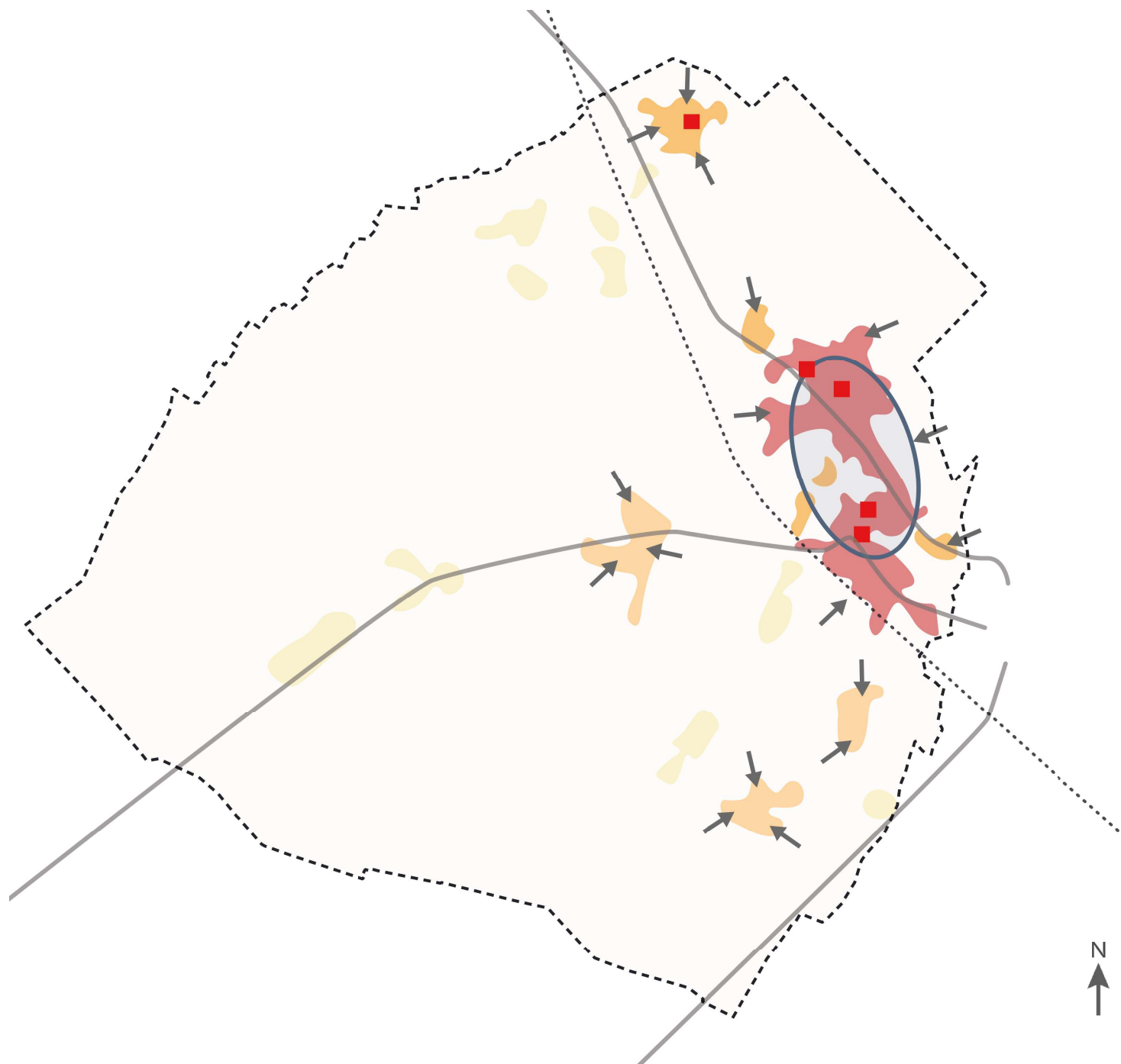
Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des tissus existants en adaptant les droits à bâtir.

Prioriser la production de logements par le renouvellement, la transformation et l'évolution des tissus bâtis existants au sein des enveloppes urbaines constituées (entre 40 et 50% de la production) afin de limiter les besoins de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à 11 hectares environ pour l'habitat

AXE N°3

Répondre aux besoins en matière de développement urbain

-  Prioriser la production de logements au sein des secteurs desservis par les réseaux d'assainissement collectif
-  Encadrer les opérations au sein des secteurs de projets
-  Conforter les quartiers centraux à proximité des équipements et services
-  Maîtriser la densification des tissus bâtis des bourgs et des hameaux
-  Prioriser le développement urbain au sein des tissus déjà constitués



AXE N°4

RENFORCER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL



Orientation n°1 Encadrer l'offre commerciale et la mixité des tissus

Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité au sein du centre-bourg élargi en hiérarchisant les possibilités d'implantations commerciales :

- Prioriser le développement au sein d'un périmètre de centralité constitué des quartiers du centre-bourg et de Bourgueyraud ;
- Conforter et organiser le développement de la séquence commerciale route de Lesparre ;
- Faciliter le développement des enseignes commerciales déjà présentes sur la commune ;
- Limiter le développement commercial à l'extérieur des pôles existants. Favoriser la mixité de fonctions dans le centre-bourg et les principaux hameaux.

Orientation n°2 Structurer l'accueil d'activités industrielles

Conforter le rôle joué par la commune de Gaillan-en-Médoc dans le développement d'activités spécialisées autour de la filière des matériaux composites.

Mettre en place les conditions favorables à l'accueil et l'implantation d'entreprises industrielles et de services dédiés au lieu-dit de La Maillarde, afin d'assurer le développement de la zone d'équilibre départementale.

Orientation n°3 Pérenniser l'activité agricole

Protéger les terres agricoles exploitées ou présentant de bonnes qualités agronomiques.

Éviter le mitage des terres agricoles et sylvicoles, et leur enclavement par l'extension de l'urbanisation.









Permettre le développement des exploitations agricoles (extension,

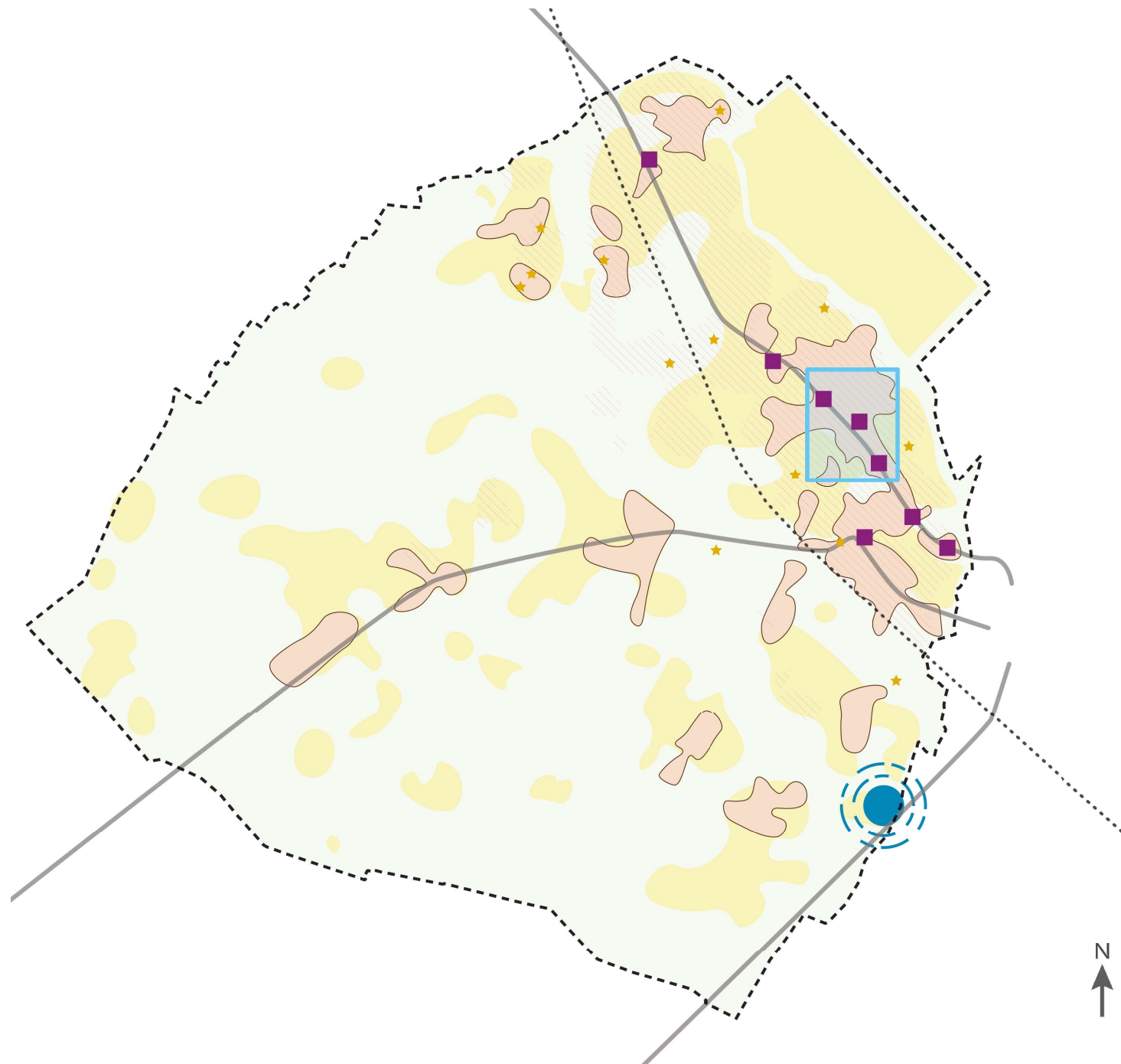
nouvelles constructions, changement de destination) et prévenir les conflits d'usage par le maintien de distances de recul entre les bâtiments d'exploitation et les habitations.

Encadrer l'évolution des constructions et habitations existantes isolées au sein des espaces agricoles et assurer leur insertion paysagère.

AXE N°4

Renforcer le tissu économique local

-  Maintenir et renforcer les commerces et services de proximité au sein du centre-bourg élargi
-  Encadrer le développement de l'offre commerciale
-  Favoriser la mixité de fonction dans le centre-bourg et les principaux hameaux
-  Permettre le développement et l'optimisation de la zone d'équilibre départementale
-  Favoriser le développement des activités agro-sylvicoles
-  Éviter le mitage des terres agricoles
-  Protéger les terres à hautes valeurs agronomiques
-  Préserver les sièges d'exploitation et permettre leur évolution



AXE N°5

AMÉLIORER LA **DESSERTE** DE LA COMMUNE

Orientation n°1 Encourager et conforter la pratique des mobilités douces

Améliorer l'accessibilité aux principaux équipements structurants de Lesparre (gare, collège, lycée, équipements de santé, etc.) par la création d'une liaison douce, sûre et confortable.

Développer la marchabilité et la cyclabilité de la commune en créant un réseau maillé de liaisons piétonnes et cyclables sûres, confortables, lisibles et directes reliant les principaux pôles de la commune et secteurs de projet ; notamment en sécurisant les secteurs identifiés comme les plus dangereux

Orientation n°2 Améliorer l'organisation de la circulation

Anticiper la réalisation du contournement routier du bi-pôle Lesparre/Gaillan afin d'apaiser l'axe structurant de la RD1215.

Organiser la desserte cyclable vers le littoral et les communes limitrophes.

Créer un pôle d'échange regroupant transport en commun, stationnement, mobilités douces et aire de co-voiturage

Orientation n°3 Pérenniser les équipements publics existant et préparer leur modernisation







Conforter et moderniser le pôle de services et de loisirs de la commune situé rue du Bourg (équipements sportifs, administratifs, etc.).

Anticiper les éventuels agrandissement des équipements en fonction des besoins liés à l'accueil démographique

Permettre le développement des communications numériques sur l'ensemble de la commune.

AXE N°5

Améliorer la desserte de la commune

-  Améliorer l'accessibilité aux équipements structurants de Lesparre-Médoc
-  Développer la marchabilité et la cyclabilité de la commune
-  Appuyer le développement du réseau de desserte sur les transports en commun existants
-  Conforter et moderniser le pôle de services et de loisirs
-  Anticiper la réalisation du projet de contournement de la RD1215
-  Créer un pôle d'échange et une aire de covoiturage

