

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE SAINT GERMAIN D'ESTEUIL

POS approuvé par D.C.M. du 18/10/1997
Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 2/03/2005.
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 12/04/2010
Dossier soumis à Enquête publique du 14/09/2010 au 16/10/2010
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

sarl METROPOLIS, urbanistes
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX



Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX

Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Germain d'Esteuil a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, leurs partenaires institutionnels, mais aussi les habitants de se pencher sur les problématiques de développement rencontrées à Saint-Germain d'Esteuil et notamment sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur commune. Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long termes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Germain d'Esteuil précise donc dans le respect des principes formalisés aux articles L. 110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, afin de :

- trouver notamment un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation d'un côté, et préservation des espaces et des paysages naturels (objectif de développement durable) de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, avec une réelle quantification des besoins présents et futurs ;
- garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de territoire de la commune.

Le positionnement géographique de la commune et la qualité du cadre de vie confèrent à Saint-Germain d'Esteuil de réelles potentialités de développement. En effet, située à proximité de grands axes de communication, la commune bénéficie de surcroît d'un contexte géographique attractif et riche d'un patrimoine bâti, naturel et paysager remarquable. Cette situation et ce contexte attribuent à la commune des atouts certains mais l'expose également à bon nombre de nuisances et/ou de contraintes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune afin de conforter son caractère et son identité, tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement sur le long terme dans un espace sensible et limité.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de Saint-Germain d'Esteuil s'articule autour de six thématiques :

- Développement ;
- Démographie et habitat ;
- Transport et déplacement ;
- Equipements et services ;
- Aménagement de l'espace ;
- Environnement et patrimoine.

Le diagnostic validé par les élus a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux et d'éléments particuliers à la commune pouvant contribuer à enrichir la démarche de développement durable dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Ce projet de territoire porté par les élus et traduit dans ce document a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, le bureau d'étude et les autres partenaires du comité de pilotage.

Les échanges réalisés durant ces réunions ont pu mettre en avant quatre enjeux majeurs pour le développement de la commune de Saint-Germain d'Esteuil :

- *La préservation de l'identité du centre Bourg.*
- *Le renforcement, la restructuration et le développement raisonné d'Artiguillon et de certains hameaux périphériques.*
- *La valorisation des sites majeurs de la commune et de leur environnement.*
- *La préservation de la vocation agricole du territoire communal qui permet notamment l'entretien des paysages.*

Au travers de ces quatre enjeux majeurs devant déterminer l'action à mener sur la commune, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon six problématiques globales

Les orientations en matière de développement économique

→ Dans une recherche de diversification de l'attractivité économique de la commune, l'objectif est de préserver et renforcer la fonction du centre Bourg dans sa vocation touristique de pôle historique médocain. Dans cette optique, le centre Bourg doit être en mesure de proposer tous les services nécessaires à l'accueil des touristes ; la création de campings permettra ainsi de soutenir cette offre touristique.

→ Faciliter le développement et le renouvellement des activités à vocation commerciale et de service au sein du centre bourg.

→ Intégrer le site archéologique de Brion comme un atout majeur de développement pour la commune. L'objectif est notamment de faire connaître ce site à travers un parcours plus vaste, à échelle intercommunale, faisant découvrir les richesses du patrimoine architectural et paysager du Médoc. Aucun projet n'est envisagé pour augmenter l'accueil touristique en milieu sensible et remarquable d'un point de vue environnemental.

→ Dans une commune dominée par l'activité viticole et la sylviculture, l'objectif est également de diversifier les activités présentes à Saint-Germain d'Esteuil. La commune souhaite par conséquent se doter de parcs solaires, projets d'intérêt collectif qui permettront la contribution de la commune au développement des énergies renouvelables et à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.

→ La vocation agricole clairement affirmée du territoire communale doit être autant que possible préserver et conforter afin de garantir l'image rurale de la commune. Le maintien des espaces agricoles comme des éléments de paysages et du patrimoine local doit aussi avoir pour objectif de contenir et rythmer l'urbanisation.

Les orientations en matière de démographie et d'habitat

→ La commune de Saint-Germain d'Esteuil souhaite porter et stabiliser sa population dans les prochaines années à un niveau de 1500 habitants. Cet objectif s'appuie notamment sur la nécessité de conforter l'existence de certains équipements ayant une vocation à l'échelle communale et parfois intercommunale.

Le niveau actuel de population ne correspond qu'au seuil minimal permettant le maintien des équipements existants.

→ L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser doit permettre de rationaliser et de phaser dans le temps le développement urbain. Cet objectif va dans le sens d'une meilleure intégration des futures zones d'habitats en stoppant notamment le développement linéaire le long des axes de communication, en comblant les « poches » vides d'urbanisation dans les secteurs déjà fortement bâtis, et en atténuant autant que possible les effets de mitage et de « dents creuses » existants.

→ Cette même logique doit être prédominante dans la volonté de renforcer le pôle d'habitat qu'est devenu au fil du temps Artiguillon et de conforter l'existence de certains hameaux qui ont une légitimité historique. Il s'agit de :

- Gay-L'Hôpital,
- Boyentran,
- Barbannes,
- Miqueu,
- Liard-Pillet,
- Guibeau,
- et Dartrat.

Dans ces hameaux l'objectif est de consolider la vocation d'habitat par un léger desserrement de l'urbanisation et le comblement de « dents creuses » résiduelles.

→ Consciente de la métamorphose opérée dans le centre bourg depuis la réhabilitation de certaines habitations, la commune souhaite que cette démarche se poursuive dans le domaine public. Pour cela, dans l'avenir Saint-Germain d'Esteuil émet la volonté de mener des actions en faveur de la requalification des espaces publics notamment dans le centre Bourg et à Artiguillon, et ce, dans une logique de recherche constante de qualité (élaboration d'une Convention d'Aménagement de Bourg,...)

→ Les nouvelles constructions devront être intégrées aux formes urbaines de qualité déjà existantes (centre Bourg, hameaux, développement des secteurs périphériques au bourg...).

Les orientations en matière de transport et de déplacement

→ Afin de valoriser et sécuriser la traversée du hameau de Liard, la municipalité souhaite que le projet de déviation et de contournement par le Sud soit mené à bout. La sécurisation de la traversée de ce hameau est un élément déterminant pour en assurer le bon fonctionnement mais aussi pour conforter les quelques activités présentes.

→ De manière à mieux intégrer le fonctionnement des futurs quartiers d'habitation périphériques au centre bourg, seront développés autant que possible des cheminements alternatifs à l'automobile.

→ Dans la même logique, l'appropriation des richesses patrimoniales et paysagères du territoire ne doit pas se réduire à la perception de l'automobiliste. Cela peut passer par :

- la création de circuits cyclables (pistes départementales,...)
- la création de sentiers pédestres (relier le centre Bourg au site de Brion par exemple).

→ Valoriser et sécuriser les entrées des différentes zones urbaines.

Les orientations en matière d'équipements et de services

→ L'objectif premier reste la conservation des équipements existants (Point Poste, école,...). Pour cela le centre Bourg et Artiguillon doivent pouvoir s'articuler autour de ces équipements dont la visibilité doit être améliorée.

→ 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 qui ne sont pas toujours bien identifiés (Mairie, Point Poste, salle des fêtes, stade...).

→ De manière à accompagner au mieux le développement de l'urbanisation, le développement d'un réseau d'assainissement collectif sera réalisé au niveau du Bourg et du hameau de Miqueu dans le cadre de la révision du schéma directeur d'assainissement, pour laquelle l'enquête publique sera réalisée conjointement avec celle de la présente révision du POS en PLU.

Les orientations en matière d'aménagement de l'espace

→ L'objectif est aujourd'hui de contraindre l'urbanisation dans des secteurs bien identifiés avec la recherche systématique de l'atténuation du mitage, la limitation de l'étalement le long des voies et la restructuration des cœurs d'îlots.

→ De par son activité passée, Artiguillon est un bourg qui a la particularité d'avoir un certain nombre de friches artisanales le long de la voie ferrée ou dans les zones urbanisées. L'objectif est de parvenir à une reconversion qualitative de ces différents sites notamment pour aboutir à une nouvelle vocation résidentielle.

→ L'objectif est de prendre acte de la valeur patrimoniale des édifices construits au centre Bourg, de manière à les valoriser par une réflexion globale débouchant sur une amélioration qualitative et fonctionnelle dans l'aménagement des espaces publics. L'idée est de parvenir à une harmonisation progressive du traitement de l'ensemble des espaces publics présents dans le centre bourg. Une telle réflexion aura tout son sens également pour d'autres secteurs urbanisés tels qu'Artiguillon, Liard,...

→ Concernant Liard, la réalisation d'une déviation Sud, sera l'étape préalable à une recomposition, une valorisation et une réappropriation des espaces publics par les habitants. De même, dans le prolongement de ce hameau vers Pillet, une rationalisation de la desserte sera à opérer afin que celle-ci soit mieux adaptée aux usages.

Les orientations en matière d'environnement et de patrimoine

→ Dans une logique de valorisation et de requalification des richesses locales, la commune souhaite inciter à la sauvegarde du patrimoine, fortement présent sur le territoire et souvent privé : pigeonniers, calvaires, moulins, cabanes de vigne, bergerie (pins de Castéra) ...

→ L'objectif est de préserver et conserver tous les espaces naturels déjà recensés sur la commune comme faisant partie du patrimoine naturel collectif. En ce sens, la commune souhaite protéger les espaces naturels ou les éléments naturels recensés comme sensibles.

→ L'activité agricole est fortement présente et permet l'entretien et la gestion des paysages typique du Médoc. De ce fait, les espaces à vocation agricole doivent être préservés autant que possible de toute atteinte de l'urbanisation.

→ Soucieuse de la préservation de ses paysages et de son environnement, Saint-Germain d'Estueil souhaite s'inscrire dans une démarche plus globale de développement durable et le Plan Local d'Urbanisme doit être un outil parmi d'autre pour réaliser des avancées significatives dans ce domaine.

→ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra autant que possible proposer des mesures compensatoires à la création de nouvelles zones urbaines tant au niveau environnemental (imperméabilisation des sols, replantation d'espaces verts par parcelles, par groupements d'habitations...), que paysager (arbres de hautes tiges, création de nouvelles lisières plantées en « tampon » entre le vignoble et les secteurs à construire...).



