

# Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Version débattue en conseil municipal le 21 décembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du

La Maire

**Catherine VEYSSY**





## PREAMBULE

*L'objectif du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir les orientations d'aménagement et de développement raisonnées au regard des forces et faiblesses du territoire.*

*L'évolution récente du code de l'urbanisme (notamment avec la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) impose aux documents d'urbanisme des obligations renforcées pour favoriser la construction tout en protégeant mieux les terres naturelles et agricoles, dans une perspective de transition écologique des territoires.*

*La commune de Cénac et le présent PADD s'inscrivent dans cette ambition, en posant plusieurs exigences sur les formes prises par le développement. La municipalité pose en effet comme points de départ :*

- La préservation de l'identité communale, au regard de ses paysages ruraux, de son histoire intimement liée à la viticulture et de son cadre géographique et naturel.*
- La volonté d'encourager le vivre ensemble, en recentrant le développement sur le bourg et les différents lieux de vie collective de la ville (école, mairie, salle culturelle, etc.).*
- La nécessité de préparer et d'accompagner la croissance récente et future de la ville, pour satisfaire les besoins en logements, par le renforcement des équipements publics et pour préparer des conditions favorables au développement économique.*

*Les orientations stratégiques retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de CENAC s'organisent autour de ces trois grands axes :*

***Axe 1- Préserver l'identité communale***

- |   |    |
|---|----|
| 1. Soutenir l'agriculture, garante de la protection et de l'entretien de l'espace rural | 4  |
| 2. Protéger les espaces de biodiversité   | 7  |
| 3. Préserver la diversité des paysages  | 11 |

***Axe 2 - Encourager le vivre ensemble***

- |   |    |
|---|----|
| 1. Renforcer la vitalité du centre-bourg    | 16 |
| 2. Organiser le bourg à l'échelle du piéton | 18 |
| 3. Valoriser les pôles de vie               | 19 |

***Axe 3 – Maîtriser la croissance urbaine***

- |   |    |
|---|----|
| 1. Satisfaire les besoins en logements          | 24 |
| 2. Améliorer les conditions de vie des Cénacais | 26 |
| 3. Encadrer le développement économique         | 28 |

# AXE 1

## Préserver l'identité communale

au regard de ses paysages ruraux, de son histoire intimement liée à la viticulture et de son cadre géographique et naturel

## 1.1 SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DE LA PROTECTION ET DE L'ENTRETIEN DE L'ESPACE RURAL

La moitié du territoire communal est aujourd'hui encore agricole. Il se caractérise par l'omniprésence des vignes faisant partie intégrante de l'aire d'appellation Cadillac-Côtes de Bordeaux.

Souhaitant maintenir son identité agricole et préserver un potentiel de valorisation local, la commune souhaite faire de la protection et du soutien aux activités agricoles un objectif ambitieux de son projet.

### **Orientation 1 : Reconquérir les surfaces agricoles et viticoles permettant de maintenir les exploitations existantes, leur évolution et leur reprise**

L'ensemble des terres agricoles actuelles a vocation à le rester à long terme. Cette sanctuarisation du terroir vise à conforter le rôle des activités agricoles et viticoles dans l'économie locale, à faciliter l'accès au foncier et sa transmission, et à pérenniser les services rendus au territoire (paysage, entretien de l'espace, diversité environnementale, ...).

La préservation des surfaces agricoles de Cénac concerne les sols de graves et argilo-calcaires du plateau sud (entre le Rebedech et la Rauzé) et du plateau nord de la commune (entre le Rauzé et la Pimpine) qui présentent de très bonnes qualités agronomiques. Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise porte un objectif de préservation et de valorisation de ces terroirs viticoles.

Plusieurs secteurs constructibles ou à urbaniser ont donc vocation à redevenir agricoles de manière pérenne, notamment les lieux-dits Materre, Marchais Capeyran, Ricmont.

Le développement urbain des secteurs de hameaux qui occupent principalement la moitié Nord de la commune (Le long de la RD 115<sup>E9</sup>, Chabrot, Mons, Le Garde, Graves, ...) sera strictement limité pour prévenir les conflits d'usage liés à la proximité entre habitations et activités agricoles : ces espaces bâtis existants ne pourront pas s'étendre. Les habitations isolées au sein des espaces agricoles pourront évoluer sans densification supplémentaire des terrains.

La commune souhaiterait faciliter l'installation ou la reprise d'exploitation existante pour atténuer la cessation d'activités annoncée d'agriculteurs. L'objectif est de mettre en place les conditions facilitant l'installation de jeunes agriculteurs à travers la protection des terres agricoles, la modération de la consommation d'espace et les règles de construction en zone agricole.

## **Orientation 2 : Promouvoir la diversification des ressources et le développement d'une offre touristique s'appuyant sur l'identité rurale**

L'agriculture et la viticulture en particulier possèdent un potentiel de diversification important qui repose principalement sur la dynamique de la filière (structuration d'une offre et stratégie de diffusion, mise en réseau, implication des acteurs, ouverture au public, circuits courts, ...).

Pour répondre à cette évolution souhaitable de l'agriculture locale, la commune retient comme objectif de favoriser la réalisation des constructions dans le prolongement de l'activité agricole, en matière de vente directe (activités commerciales notamment) et d'hébergements touristiques, tout particulièrement pour les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pouvant ainsi être mis en valeur et proposant une offre atypique sur le territoire.

## 1.2 PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE BIODIVERSITÉ

Soumis à une pression foncière importante, le territoire cénacais conserve des milieux d'intérêt écologique essentiellement liés à la présence d'un maillage de milieux ouverts et forestiers constitutifs de la trame verte et bleue. Ces milieux sont à protéger strictement au regard des diverses fonctions écologiques qu'ils assurent : diversité du vivant et habitats pour la faune et la flore, maintien et enrichissement des sols, puits de carbone, îlots de fraîcheur, régulation des ruissellements d'eaux pluviales, etc.

### **Orientation 3 : Pérenniser les réservoirs de biodiversité**

Les principaux réservoirs de biodiversité de la commune sont constitués des massifs boisés de feuillus présents sur la partie Nord de la commune. Le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise porte un objectif de protection des espaces naturels et forestiers majeurs. La commune de Cénac s'inscrit dans cette orientation et vise la protection de l'ensemble des massifs boisés situés le long de la Pimpinne : bois situé au lieu-dit Citon et Berduquet.

Le territoire possède également de nombreux espaces sous formes boisés, bosquets, haies ou friches à protéger. Les boisements sont souvent situés sur les coteaux et dans les vallons, le long du Rauzé et de la Pimpinne. Ces sites boisés sont composés essentiellement de boisements de feuillus et de taillis.

Ces boisements assurent également une continuité écologique intercommunale d'ensembles boisés. Ils constituent à la fois des zones permettant l'accomplissement du cycle de vie de nombreux groupes d'espèces et des zones de dispersion.

Plusieurs continuités écologiques sont ainsi à protéger :

- Du quartier Lamothe vers la propriété Duplessy ;
- Au Nord du lotissement du Pin franc en passant par le cimetière jusqu'à l'ensemble boisé situé au nord de la zone d'activités de Bel air.

Certains secteurs ont fait l'objet d'un mitage par l'urbanisation (Lamothe, Le Pin Franc notamment), l'objectif est de stopper ce mouvement d'urbanisation. Une zone tampon non urbanisable ceinturera ces espaces réservoirs.



## **Orientation 4 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques**

L'ensemble des ruisseaux de la commune et des formations rivulaires boisées constitue la trame bleue à protéger. Elle correspond à l'éventuel espace de mobilité du cours d'eau et se superpose à la trame verte sur certains secteurs (cours d'eau de la Pimpinne et du Rauzé, ruisseau du Rebedech).

Ces éléments de continuité participent à la qualité paysagère du territoire et doivent être ménagés et restaurés lorsqu'ils sont dégradés.

Pour compléter ce dispositif volontaire de restauration, les projets urbains feront l'objet de mesures d'accompagnement prévoyant la création de zones de biodiversité pouvant jouer plusieurs rôles (gestion des eaux pluviales, espaces récréatifs, zones tampons avec les parcelles agricoles, motif paysager, ...).

## **Orientation 5 : Préserver les espaces verts à l'intérieur des espaces urbanisés (jardins, parcs, alignements, ...)**

Les espaces verts du milieu urbain constituent une opportunité de maintien et de reconstitution de nature en ville, également cadre d'agrément pour les habitants. L'objectif visé est de conserver, multiplier et relier ces espaces verts urbains à la trame verte et bleue communale.

Dans ce cadre, la restauration de boisements naturels rivulaires le long du ruisseau du Rauzé et du Rebedech font partie des priorités d'intervention.

De la même façon, toute emprise foncière, dont les fonds de jardin, permettant le renforcement du maillage arboré au sein du bourg pourra être mise à contribution pour connecter les espaces de nature et de respiration. Les arbres remarquables dans les jardins privés seront également protégés.

## **Orientation 6 : Prendre en compte les risques naturels**

La commune est concernée par un risque de mouvement de terrain. Par arrêtés préfectoraux du 13 juin 2016, l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Mouvement de Terrain (PPRMT) a été prescrite sur 16 communes du bassin de risque dont la commune de Cénac. Ce plan est en cours d'élaboration et imposera des mesures coercitives aux terrains concernés par des risques d'effondrement de carrière. Le PLU s'appuiera sur ces éléments de connaissances pour instaurer des prescriptions en fonction du risque d'effondrement.

La commune est également couverte par l'aléa de retrait gonflement des argiles sur une grande partie de son territoire. L'objectif est de sensibiliser la population aux mesures préventives à mettre en œuvre au niveau des constructions et de l'aménagement des espaces libres.

La commune est enfin couverte par un risque d'inondation des Vallées de la Pimpine et du Rauzé mais aussi aux abords des cours d'eau et des fonds de talwegs.

## 1.3 PRESERVER LA DIVERSITE DES PAYSAGES

### **Orientation 7 : Préserver l'identité rurale**

L'intérêt paysager de la commune de Cénac repose sur la perception de son relief et sur la diversité de l'occupation des sols, formant une mosaïque de milieux et d'ambiances. Les massifs boisés, les espaces verts urbains participent également à renvoyer cette image de paysage rurale.

L'un des objectifs du PLU est de conserver cette identité rurale à travers les mesures de protection en faveur des milieux naturels (réservoirs de biodiversité, structures végétales ordinaires) et des espaces agricoles. Il s'agit également de protéger les alignements d'arbres et de haies participant de ce paysage rural et permettant de préserver des espaces tampons entre habitat et espaces agricoles.

### **Orientation 8 : Stopper la dispersion de l'habitat et donner des limites claires à l'urbanisation**

La très grande dispersion de l'habitat qui participe à homogénéiser le paysage communal, nécessite également d'être stoppée. L'objectif est d'établir des mesures d'insertion paysagère des nouvelles constructions et opérations, à travers la prise en compte d'une part de l'interface paysagère à créer (lisières des terrains) et d'autre part des conditions d'implantation des constructions pour garder un contact visuel direct avec la rue (implantation respectant la trame du bâti historique à l'alignement ou en léger recul par rapport à la voie) et par le traitement des clôtures.

### **Orientation 9 : Préserver les vues sur le grand paysage**

Quelques lieux précis permettent encore aujourd'hui de donner à voir le relief du territoire et ses structures paysagères : ces cônes de vues sont à protéger, notamment le long de la RD 115<sup>E9</sup> aux lieux-dits Chabrot et Graves, mais aussi depuis le lieu-dit de Mons.

### **Orientation 10 : Préserver les fonds de vallons**

Les vallons sont l'une des formes de relief les plus sensibles et les plus structurantes du paysage cénacais. L'objectif du PLU est de préserver tout particulièrement le vallon du Rauzé.

### **Orientation 11 : Préserver les éléments de patrimoine bâti**

Le territoire de Cénac possède plusieurs édifices d'intérêt architectural qu'elle souhaite préserver comme l'église, la mairie, l'ancienne gare de Citon, villa Argentina, le château Duplessy, le château Lamothe, le château Rauzé...

Enfin, la commune souhaite également préserver les bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation mais qui présentent un intérêt patrimonial. Sous réserve d'être compatibles avec leur environnement, de ne pas être exposés à des risques connus et de présenter des conditions de viabilité suffisantes, ces bâtiments pourront également bénéficier de la possibilité de changer de destination lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces constructibles.

### **Orientation 12 : Valoriser les promenades de pleine nature et les chemins ruraux**

La commune souhaite mettre en valeur son identité rurale et ses patrimoines, en facilitant et organisant l'accès du public. La commune possède plusieurs itinéraires de randonnée et chemins ruraux qui permettent de profiter et de faire connaître ces lieux au plus grand nombre.

Au regard des questions d'entretien soulevées et celles de points de blocages ponctuels, la commune se fixe comme objectif de mettre en œuvre le cas échéant des actions foncières. Elles permettront d'assurer la continuité des chemins de randonnée et de les mailler avec le réseau de cheminements doux existants ou à créer sur la commune.

## AXE 2

Encourager le vivre ensemble  
en recentrant le développement sur le  
bourg et les différents lieux de vie  
collective de la ville

## 2.1 RENFORCER LA VITALITE DU CENTRE BOURG

Plusieurs axes sont envisagés pour maintenir et développer l'animation du centre bourg et son rôle de lieu de vie sociale et de lien entre les habitants. Cette ambition s'exprime tout particulièrement à travers le projet de revitaliser le centre-bourg de Cénac.

Les orientations en matière de la circulation sur le bourg participeront à pacifier les lieux de vie urbains, tout en améliorant son accessibilité et l'offre de stationnement de proximité.

### **Orientation 13 : Valoriser l'espace à vivre ensemble au centre-bourg**

La commune souhaite redonner au centre-bourg, son rôle de lieu de vie sociale, de liens et de rencontre pour tous. Cela passe par le maintien et la dynamisation des commerces et services de proximité, l'implantation de nouvelles activités, la mise en valeur du paysage urbain et architectural, l'amélioration de la circulation et des qualités d'accueil des espaces publics.

Plusieurs objectifs pour le centre-bourg de Cénac sont envisagés comme la requalification de l'espace public (espace accueillant pour les piétons et les enfants, renforcer la place du végétal, multiplier les équipements et activités récréatives), la meilleure lisibilité des cheminements (maillage permettant la mise en réseau des équipements, des commerces et des services), la consolidation du tissu bâti et des rez-de-chaussée (nouvelles constructions, façades actives, nouvelles activités, réhabilitation des logements).

### **Orientation 14 : Intensifier les tissus bâtis du bourg par une grande variété de formes urbaines**

Dans le centre-bourg, il s'agit d'accompagner le processus de revitalisation et de renforcement des équipements par des possibilités de construction. Elles pourront se matérialiser sous une grande variété de formes urbaine : extension d'un bâtiment existant, divisions de parcelles bâties créant un ou plusieurs lots destinés à la construction de maisons individuelles, édification d'immeubles d'habitat collectif bien insérés dans leur environnement.

## 2.2 ORGANISER LE BOURG A L'ECHELLE DU PIETON

### **Orientation 15 : Promouvoir un meilleur partage des voiries du centre bourg**

Il s'agit de faire cohabiter les différents usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes) sur des principes de mixité et de partage des emprises publiques disponibles. L'objectif est de sécuriser et de promouvoir le confort d'usage de l'espace public par un traitement au profit des piétons, en maintenant la présence automobile (qualité esthétique et d'usage des cheminements).

Ces intentions de réaménagement des espaces publics permettront de renforcer le « lien » physique et perceptif du chapelet de places, de lieux de rencontre et des équipements du centre bourg.

### **Orientation 16 : Réorganiser la circulation dans le centre-bourg**

Cette ambition pourrait s'accompagner d'une volonté de réorganiser la circulation dans le centre-bourg notamment pour améliorer son fonctionnement et réduire les effets négatifs induits par l'intensité et la vitesse de la circulation automobile (sécurité).

### **Orientation 17 : Optimiser et mutualiser l'offre de stationnement**

Améliorer le fonctionnement et l'animation du centre-bourg nécessite également de réorganiser l'offre de stationnement au regard des perspectives de développement et des pratiques actuelles. Une nouvelle stratégie sera étudiée en matière de stationnement.

## 2.3 VALORISER LES PÔLES DE VIES

### **Orientation 18 : Construire une salle polyvalente**

Afin de désengorger la salle culturelle, un projet de salle multi-activités est en cours de construction. Elle sera livrée fin 2018 et permettra d'accueillir les écoliers ainsi que les associations sportives de la commune.

La salle multi-activités sera un lien structurant de la vie locale, pour les activités sportives et loisirs qu'elle propose, comme compléments des équipements scolaires, et par sa localisation au cœur du bourg.

Pour en faire un lieu plus vivant et accueillant, la commune souhaite améliorer les liaisons piétonnes avec les différents quartiers et mutualiser l'offre de stationnement existante.

### **Orientation 19 : Agrandir l'école élémentaire sur son site actuel**

Confrontée à une croissance des effectifs scolaires, la commune de Cénac pourrait envisager d'agrandir l'école élémentaire sur son site actuel. Ce projet nécessiterait une réorganisation du site actuel, la restructuration des locaux de l'école, et la construction de nouveaux bâtiments.



## AXE 3

**Maîtriser la croissance urbaine**  
pour satisfaire les besoins en logements,  
améliorer les conditions de vie des  
Cénacais, et encadrer le développement  
économique

### 3.1 SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS

#### **Orientation 20 : Accueillir 100 à 120 nouveaux logements à l'horizon 2030**

La commune de Cénac souhaite maîtriser sa croissance démographique. Son statut de bassin de vie périphérique défini par le SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise, implique une production limitée autour de **100 à 120 nouveaux logements entre 2018 et 2030**, soit une production annuelle comprise entre 10 à 12 logements, ce qui rompt avec le rythme actuel (35 logements/an en moyenne sur la période 2014-2016). Le gain de population sera d'environ 100 habitants pour **atteindre 2 200 habitants en 2030**.

Cette évolution sera appuyée par le renforcement des équipements existants ainsi que par la construction de nouveaux équipements, dans la mesure des moyens financiers de la commune.

#### **Orientation 21 : Diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat**

La commune souhaite également diversifier son offre de logements, aujourd'hui constituée à 90% de maisons individuelles dont la très grande majorité correspond à des standards « familiaux », afin :

- D'accueillir de jeunes ménages primo-accédants
- D'accueillir des ménages modestes ;
- De permettre aux familles avec enfants de s'installer sur le territoire de la commune ;
- De proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées ;
- De développer l'offre locative.

Cette diversification de l'offre de logements se réalisera d'une part par la construction neuve et d'autre part par la transformation et l'adaptation du parc existant.

La production de logements devra, conformément aux orientations de diversification du SCoT, comporter une part de logements locatifs et de logements locatifs sociaux pour renforcer le parc de la commune (actuellement 9 %), sous réserve que les dispositifs et le financement d'aides à la pierre le permettent.

## **Orientation 22 : Limiter les besoins en extension urbaine**

La commune souhaite pouvoir accueillir ces nouveaux habitants tout en préservant ses terres agricoles et naturelles. Les extensions urbaines seront donc limitées et les coupures d'urbanisation préservées. Une part significative du développement futur de Cénac est donc envisagée par renouvellement et évolution des tissus bâtis existants et prioritairement dans l'enveloppe urbaine du bourg.

**Sur les 10 à 12 logements à construire chaque année**, l'objectif retenu par la commune est d'établir les conditions pour réaliser :

- **3 à 5 logements par an** en intensification douce des tissus d'habitat (démarche BIMBY) ;
- **2 à 4 logements par an** dans les terrains non bâtis situés dans les parties urbanisées de la commune (dents creuses) ;
- **Une partie des logements** seront créés par division des constructions existantes, réhabilitation de logement vacant et changement de destination de bâtiment agricole.

Les densités des nouvelles constructions autorisées seront différenciées en fonction du contexte urbain et paysager (tissus pavillonnaires diffus, centre-bourg, lotissement paysager, hameaux...), des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de l'accessibilité par les transports en commun ou de l'offre en équipements et services.

**Les besoins en extension urbaine sont donc évalués entre 1 à 2 logements par an**, soit 10 à 20 logements d'ici 2030, pour atteindre les objectifs démographiques et de production globale en logements. Les extensions urbaines seront localisées en continuité avec l'urbanisation existante. La priorité sera donnée à celles situées au contact immédiat du centre-bourg. Un phasage de l'ouverture à l'urbanisation pourra être envisagé. La part des logements réalisées en extension est d'environ 20% répondant aux objectifs du SCoT.

## 3.2. Améliorer les conditions de vie des Cénacais

### **Orientation 23 : Favoriser l'évolution des tissus existants et l'adaptation du parc de logements**

Plus de la moitié des constructions neuves seront réalisées en intensification des espaces déjà bâtis, par la construction de logements collectifs et individuels, en dents creuses ou sur parcelles déjà bâties.

En plus de permettre l'accueil de nouveaux ménages, ces constructions neuves permettront de répondre aux besoins de certains habitants (adapter leur logement à leur mode de vie, réaliser un investissement locatif, ...). Le renouvellement des tissus bâtis de Cénac vise également à augmenter progressivement la densité et à faire évoluer leur organisation (améliorer les conditions de desserte, d'accès, de stationnement, de connexion aux réseaux), ainsi que la morphologie générale des tissus bâtis :

- Dans le centre bourg et l'enveloppe du bourg, il s'agit d'intensifier les tissus bâtis en lien avec les objectifs de recentrer le développement urbain.
- Dans le bourg, il s'agit de faciliter l'intensification des tissus tout en préservant la qualité des cadres de vie existants. Cette évolution des tissus s'inscrira dans des volumes et des vitesses de construction toutefois plus modérées que dans le centre bourg et en cherchant à restructurer lorsque c'est possible les tissus bâtis (remaillage viaire, liaisons douces, optimisation des accès et du stationnement, structuration plus forte des formes urbaines et des espaces publics par le bâti...).
- Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (ou les secteurs où l'équipement est programmé), il s'agit de permettre une densification douce, modérée et discrète, essentiellement par l'ajout, lorsque les conditions le permettent, d'une habitation supplémentaire par unité foncière bâtie afin de ne pas accélérer de façon trop nette le besoin de requalification des espaces publics et des réseaux desservant ces secteurs de densité faible aujourd'hui.
- Dans les secteurs d'habitat excentrés, non desservis par l'assainissement collectif ou présentant des qualités paysagères à préserver, il s'agit de limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante (pas d'agrandissement des zones constructibles, urbanisation possible des dents creuses), en autorisant une densification mesurée des terrains déjà bâtis grâce à des évolutions ponctuelles.

## **Orientation 24 : Adapter les infrastructures et équipements publics**

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et préparer la croissance démographique attendue, la commune pourrait prévoir la réalisation de plusieurs équipements publics et collectifs, qui seront échelonnés en fonction de ses capacités financières.

Elle souhaite également préparer l'évolution de la circulation routière, sécuriser les traversées du bourg et des hameaux, et accompagner le plus grand partage des espaces publics du centre-bourg.

Plusieurs liaisons piétonnes sont à créer pour sécuriser et raccourcir les trajets entre les équipements du centre-bourg et les différents quartiers de Cénac.

Le développement urbain prévu, en intensification et en extension urbaine, devra être en adéquation avec la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées existants et programmés par la collectivité.

Le raccordement de la commune au réseau numérique de très haut débit est une condition indispensable à son développement urbain et touristique. L'accès au très haut débit concerne particulièrement les équipements publics, existants ou à venir. Les habitants, actuels comme futurs, sont aussi concernés par ce service, qui facilite notamment le télétravail. Aujourd'hui la partie sud de la commune bénéficie d'une couverture relativement bonne.

### 3.3 ENCADRER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Pour mémoire, les orientations pour la revitalisation du centre-bourg font l'objet d'une volonté de développement économique : par l'implantation de nouvelles activités (commerces, services, bureaux, tiers-lieux, ...).

#### **Orientation 25 : Encadrer les pôles économiques spécialisés**

En complément des actions en faveur du dynamisme du centre-bourg, la commune prévoit de maintenir la spécialisation et le positionnement de sa zone d'activité économique spécialisée :

- La zone d'activités artisanales et industrielles de Bel-Air où l'objectif est d'engager une démarche de requalification paysagère et environnementale,

#### **Orientation 26 : Promouvoir une offre touristique s'appuyant sur l'identité du territoire**






Les orientations en matière de préservation de l'identité d'un village aux portes de Bordeaux et de renforcement de l'animation du centre-bourg comportent une dimension touristique.

Au sein du pôle territorial de l'Entre-deux-mers, la commune entend promouvoir une offre touristique s'appuyant sur l'identité locale : elle souhaite notamment soutenir le développement de l'œnotourisme et le tourisme vert en favorisant la réalisation des équipements en faveur de l'accueil du public (lieux de vente ou de restauration), la création d'hébergements touristiques (réhabilitation de bâtiments d'intérêt architectural, la promotion des produits et de la gastronomie locale, etc.). Les actions envisagées pour valoriser les chemins de randonnée pourront également intégrer un maillage des exploitations agricoles et des itinéraires de promenades dans le vignoble.

## > Préserver et conforter les activités agricoles et viticoles

-  Préserver les surfaces agricoles et viticoles
-  Permettre le développement et le maintien des châteaux viticoles et des exploitations agricoles






## > Protéger les espaces de biodiversité

-  Préserver la trame bleue (cours d'eau et fond de vallée)
-  Protéger les boisements réservoirs de biodiversité
-  Couloir reliant des réservoirs de biodiversité à ménager
-  Prendre en compte le risque d'inondation
-  Prendre en compte le risque d'effondrement des carrières

## > Mettre en valeur la diversité des paysages

-  Préserver les vues sur le grand paysage
-  Préserver les alignements d'arbres et les haies
-  Cheminements doux à consolider
-  Préserver les éléments de patrimoine bâti

## > Recentrer le développement urbain et améliorer le fonctionnement urbain

-  Conforter les fonctions de centralité du centre-bourg (logements, commerces, équipements,...)
-  Faciliter l'intensification des tissus tout en préservant la qualité des cadres de vie existants
-  Maitriser l'urbanisation dans les hameaux
-  Limiter l'urbanisation du bâti au contact ou dans les espaces naturels et agricoles
-  Sécuriser les entrées du bourg et des hameaux

## > Conforter l'économie locale

-  Conforter le site médical du Château Rauzé
-  Encadrer le développement de la zone d'activités économiques de Bel-Air

