

COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

*PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal du 4/12/2008
arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26/06/2012
approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17/06/2013
publié le*

SOMMAIRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

1. Préserver les équilibres :

1.1 Préserver les équilibres écologiques : faire des enjeux environnementaux des objectifs majeurs dans le projet de développement, préserver les sites et ressources naturels, les corridors écologiques, les paysages, prendre en compte les risques...

► *protéger, respecter*

1.2. Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole et dans un objectif de développement durable : limites et franges de l'espace urbain, vigne et forêt dans la ville, nouvelles formes d'habitat et de construction, diversité et mixité, cadre de vie et lien social...

► *habiter, intégrer*

2. Organiser le territoire, l'espace urbain et ses nouveaux quartiers autour d'un projet de déplacement privilégiant transports collectifs, sécurité et liaisons douces.

► *relier, connecter, partager*

3. développer et valoriser l'économie en s'appuyant sur les ressources locales : image de marque de l'économie et du patrimoine vini-viticole, cadre de vie attractif, identité locale forte, potentiel de développement touristique...

► *valoriser, qualifier*

INTRODUCTION : LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Les objectifs de la commune s'inscrivent dans une logique de développement à l'échelle intercommunale, de par sa proximité de l'agglomération bordelaise et sa desserte en transports en commun et par les infrastructures routières, et à l'échelle communale, de par son niveau d'équipement, la capacité de densification de sa forme urbaine et la demande locale.

Le rapport de présentation du PLU rend compte de l'analyse démographique et urbaine à l'échelle de la commune et de son contexte intercommunal ; des simulations ont été faites pour évaluer l'impact en terme de surface à bâtir et à aménager, en tenant compte des différentes hypothèses de forme urbaine, de typologie architecturale, de choix d'organisation de l'habitat ; c'est en cohérence avec ces analyses et projections que les orientations du PADD ont été prises.

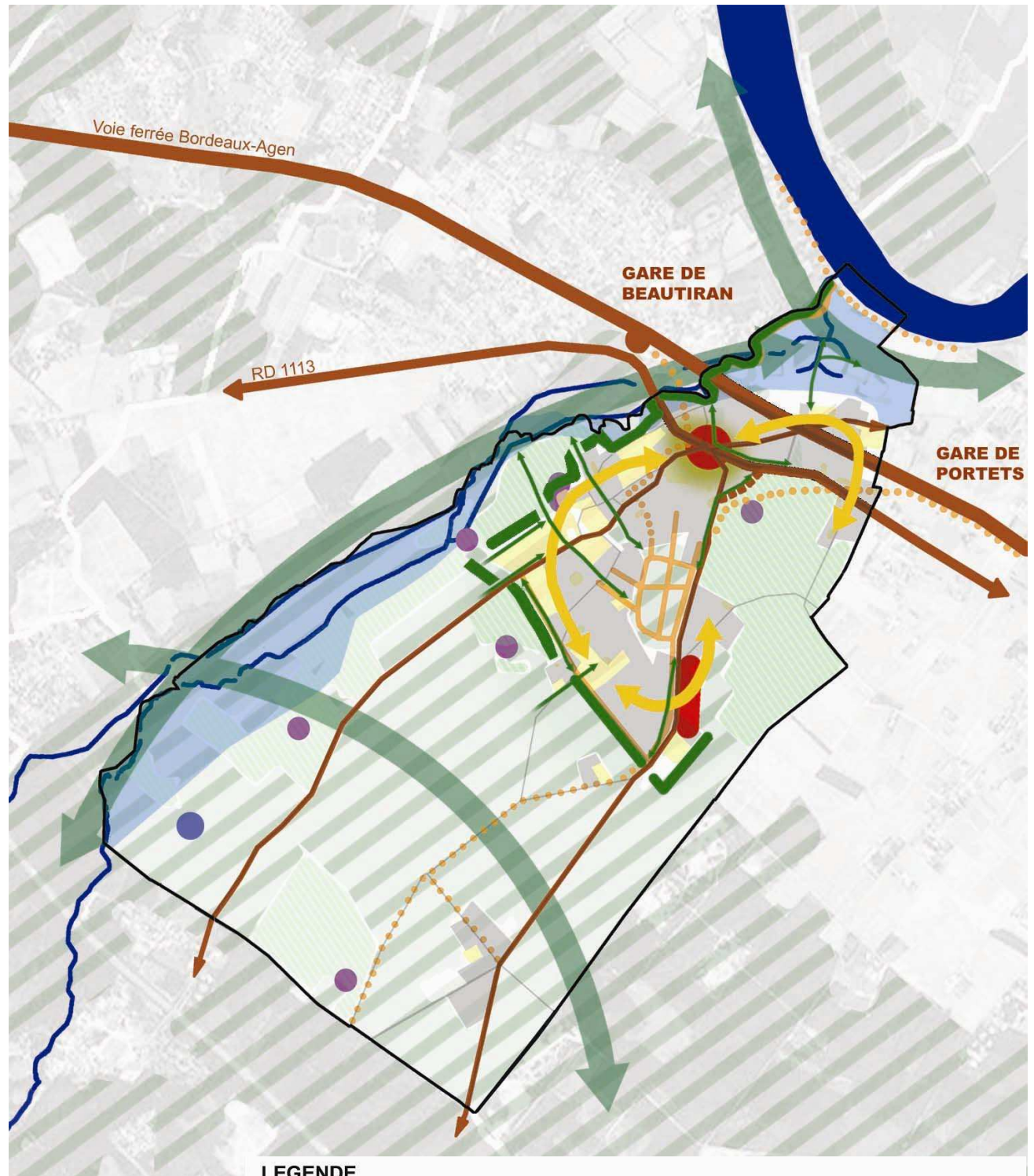
► La population actuelle de CASTRES-GIRONDE est d'environ 2100 habitants (chiffre de référence : 2009) ; l'objectif d'augmentation démographique de la commune est de 16 logements par an, soit 43 habitants environ par an (en tenant compte d'un coefficient de 2,7 habitants par logement), soit une population totale de 3000 habitants environ en 2030 ; ceci représente environ 330 nouveaux logements.

► Les moyens pour répondre à cette demande se concentreront sur la réhabilitation du vieux bourg, sur un développement contenu et maîtrisé dans sa forme et son organisation de manière à économiser la surface et éviter le mitage paysager ; la diversification de l'offre sera poursuivie avec une mixité d'habitat locatif et individuel.

► Si l'on se base sur une simulation avec des hypothèses de densité allant de 8 à 17 logements à l'hectare selon les secteurs, la capacité constructive résiduelle du POS, comptabilisant les « dents creuses », certaines grandes parcelles potentiellement divisibles et les zones NA non encore construites, peut contenir environ 250 de ces 330 logements ; le reste, soit environ 80 logements (sur les mêmes bases de densités moyenne) pourra être trouvé dans des zones à proximité immédiate de la zone actuellement urbanisée du bourg.

Voir tableau, simulations et schémas justificatifs dans le rapport de présentation.

Schéma d'ensemble ORIENTATIONS GENERALES



LEGENDE

- | | |
|---------------------------------|--|
| Vignes | Interfaces Bâti / Espace naturel |
| Espace naturel | Organisation du développement urbain |
| Urbanisation actuelle | Voie à créer |
| Zone de développement potentiel | Zone de désengorgement du coeur de bourg |
| Cours d'eau | Cheminements piétons et cyclistes |
| Zone inondable | Développement de cheminements doux |
| Point de captage | Cheminement touristique dans le bourg |
| Corridors écologiques | Zones d'activités |
| Liaisons vertes | Châteaux |

zoom sur le bourg



LEGENDE

- | | |
|---|--|
|  Vignes |  Interfaces Bâti / Espace naturel |
|  Espace naturel |  Organisation du développement urbain |
|  Urbanisation actuelle |  Voie à créer |
|  Zone de développement potentiel |  Zone de désengorgement du coeur de bourg |
|  Cours d'eau |  Cheminements piétons et cyclistes |
|  Zone inondable |  Développement de cheminements doux |
|  Point de captage |  Cheminement touristique dans le bourg |
|  Corridors écologiques |  Zones d'activités |
|  Liaisons vertes |  Chateaux |

1. PRESERVER LES EQUILIBRES :

1.1 Equilibres écologiques

Préserver les équilibres écologiques : faire des enjeux environnementaux des objectifs majeurs dans le projet de développement, préserver les sites et ressources naturels, les corridors écologiques, les paysages, prendre en compte les risques..., s'inscrire harmonieusement dans l'environnement à l'échelle extra-communale et locale

1.2 Equilibres urbains

Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole et dans un objectif de développement durable : limites et franges de l'espace urbain, vigne et forêt dans la ville, nouvelles formes d'habitat et de construction, diversité et mixité, cadre de vie et lien social...

1.1 Préserver les équilibres écologiques : faire des enjeux environnementaux des objectifs majeurs dans le projet de développement, préserver les sites et ressources naturels, les corridors écologiques, les paysages, prendre en compte les risques..., s'inscrire harmonieusement dans l'environnement à l'échelle extra-communale et locale

ORIENTATIONS GENERALES

- 1- Préserver les **milieux naturels sensibles** identifiés dans l'état initial de l'environnement (cours d'eau, ripisylve, zones humides, prairies, boisements...) ;
- 2- Maintenir ou réhabiliter les **corridors écologiques** garants de la conservation de la richesse faunistique et floristique des milieux naturels ;
- 3- Mettre en valeur des **trames vertes urbaines** afin de favoriser la biodiversité en ville ;
- 4- Préserver la **ressource en eau** des milieux aquatiques ;
- 5- Prendre en compte les **risques** naturels et technologiques connus sur la commune.

1- Préserver les milieux naturels sensibles identifiés dans l'état initial de l'environnement (cours d'eau, ripisylve, zones humides, prairie, boisements...)

- Préserver les vallées du Gat Mort et de la Garonne qui sont des milieux d'intérêt écologique fort par la diversité d'habitat naturel qu'elles abritent (cours d'eau, boisements humides, prairies, réseau des haies,...) ; Assurer une préservation stricte des cours d'eau, de leur ripisylve et des zones humides attenantes.

- Identifier clairement les limites des sites Natura 2000 «La Garonne » et « Réseau hydrographique du Gât Mort » afin d'assurer la protection des habitats et des espèces ayant justifié la désignation des sites. Prendre en compte les fonctionnalités hydrauliques entre ces sites et le territoire communal pour garantir la conservation des sites et leur qualité notamment par la maîtrise des eaux usées et pluviales provenant des zones urbaines.

- Préserver l'ensemble des boisements de la commune aussi bien la forêt d'exploitation que la forêt à vocation autre qu'économique. Elles constituent des habitats et des aires de circulations pour la faune.

- Préserver les territoires sylvicoles et agricoles autrefois liés à l'élevage (pâturage, prairie de fauche) pour garantir la diversité des types d'habitat naturel que l'on peut rencontrer sur Castres-Gironde et en attendant une reprise de ces activités.

2- Maintenir ou réhabiliter les corridors écologiques, garantie de la conservation de la richesse faunistique et floristique des milieux

- Préserver les vallées inondables qui sont deux grands corridors aquatiques « trame bleue du Grenelle de l'environnement ». La vallée de la Garonne et la vallée du Gat Mort et du ruisseau de Pommarède.

- Maintenir des coupures d'urbanisation majeures afin de pérenniser des zones d'échanges écologiques entre la vallée de la Dordogne et l'intérieur des terres :

- Entre Beautiran et Castres-Gironde constituée par la vallée du Gat Mort
- Entre Castres-Gironde et Portets constituée essentiellement d'espace viticole

3-Mettre en valeur des trames vertes urbaines afin de favoriser la biodiversité en ville :

- Maitriser le développement de l'urbanisation afin de limiter la consommation d'espace tout en préservant des aires de respirations vertes à l'intérieur de la zone agglomérée qui participeront au maintien des trames écologiques urbaines.

Il s'agira de construire ces trames écologiques à partir des embryons d'espace vert existants dans la zone agglomérée : Le « boisement de Savis », les jardins boisés publics ou privés, plantations accompagnant les voiries, ...

4- Préserver la ressource en eau :

-Protéger la ressource en eau en respectant les périmètres de captage d'eau potable situés sur la commune (Sources de Bellefond), mais également en sensibilisant les usagers à la gestion économe de l'eau potable.

-Privilégier la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour limiter les prélèvements d'eau potable.

- Afin de préserver la qualité de l'eau des milieux aquatiques, mettre en place des solutions de gestion d'eau pluviale notamment sur les secteurs potentiellement générateurs de pollutions chroniques ou accidentelle comme les zones d'activité, parking,...

5- Prendre en compte les risques naturels et technologiques connus sur la commune :

-Prendre en compte le risque inondation :

- en préservant les zones d'expansion des crues,
- en limitant l'imperméabilisation des sols,
- en préservant le couvert végétal des sols,
- en préconisant des solutions de rétention sur les zones sensibles au ruissellement (noues, fossés, bassins,...).

-Prendre en compte le risque incendie lié à la présence de la forêt :

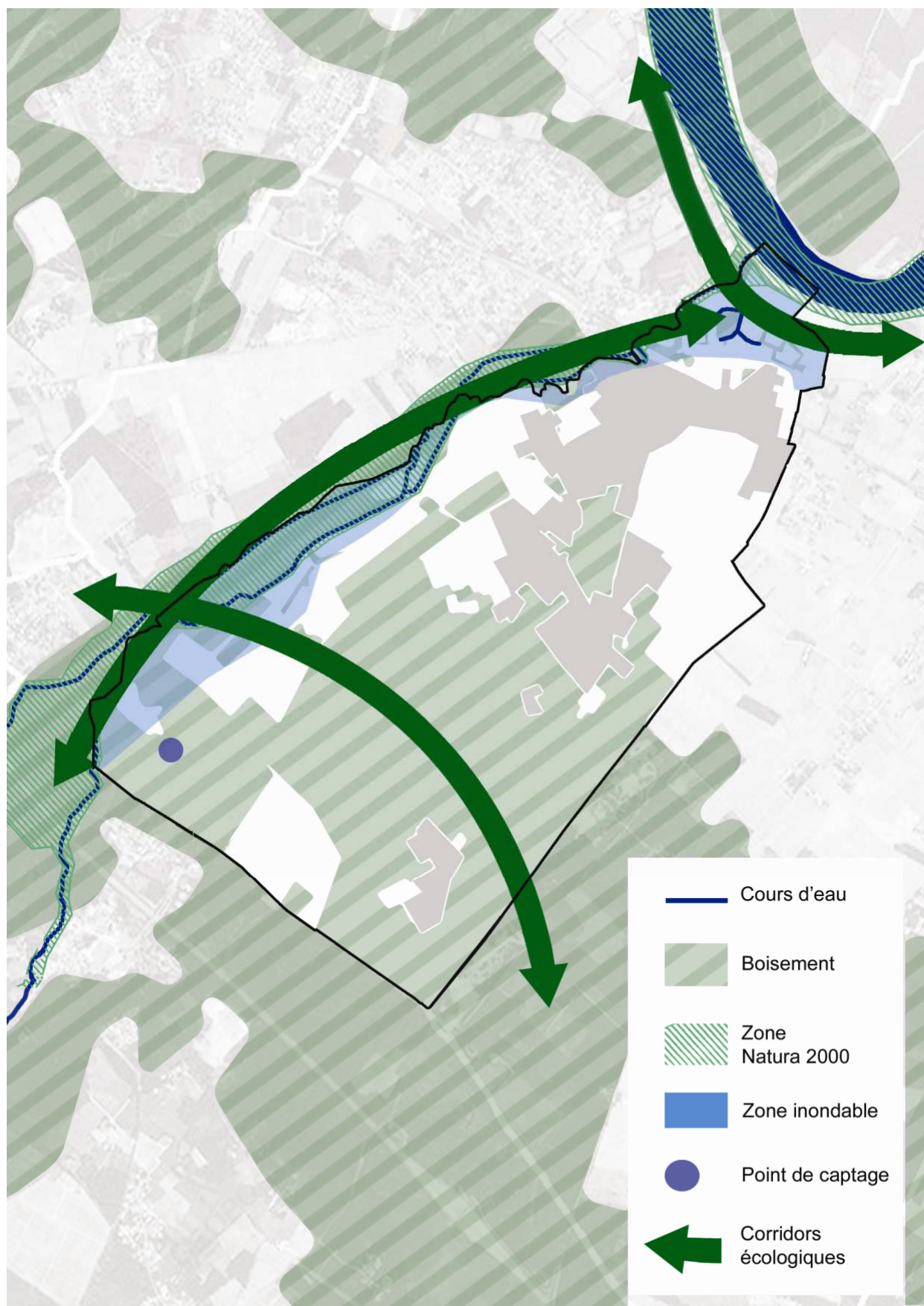
- Etre vigilant sur l'application des règles dans les zones urbanisées situées en interface avec la forêt (hameau de Roqueton);
- Privilégier le développement dans les secteurs où la défense incendie pourra être assurée de manière efficace.

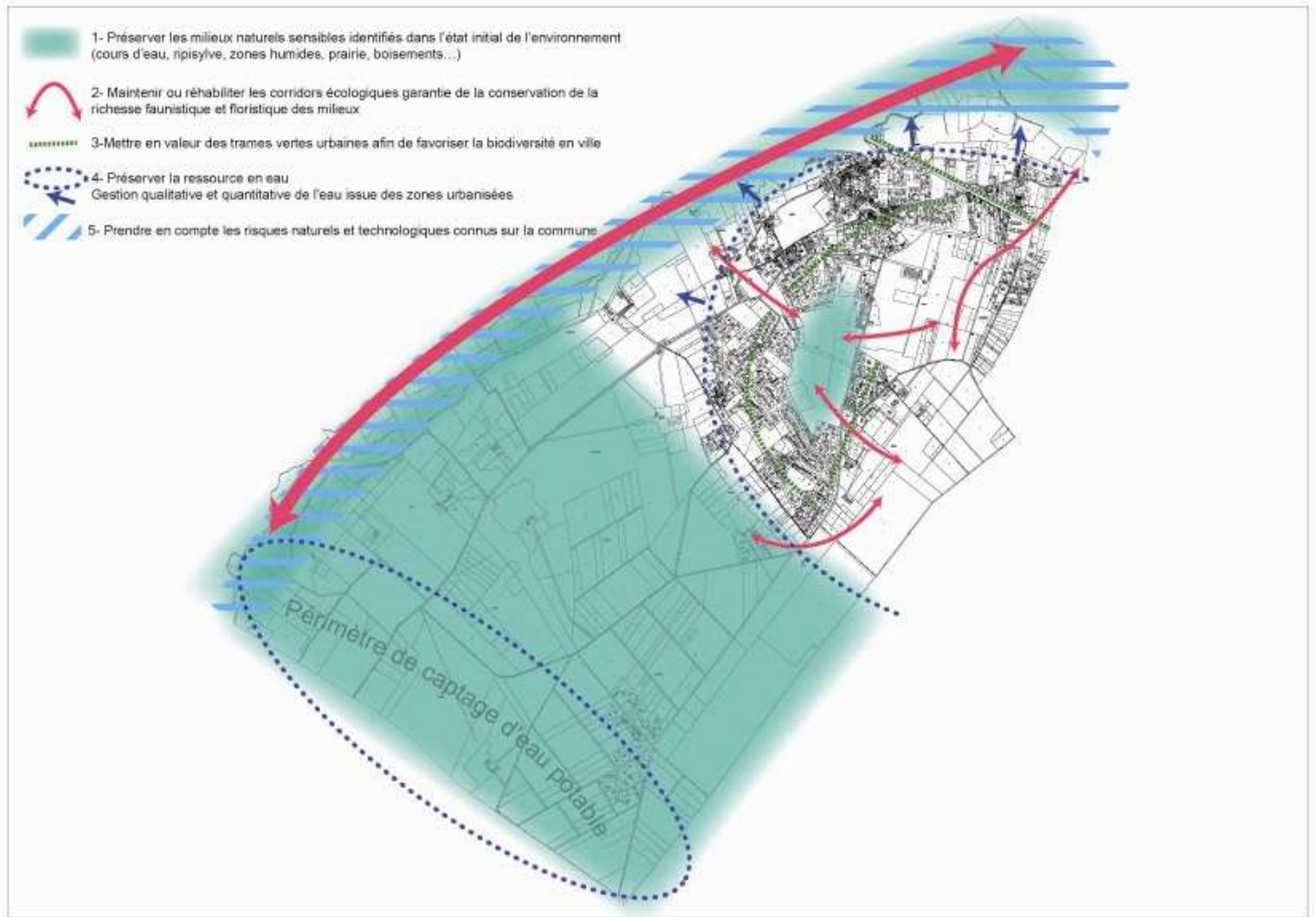
- Prendre en compte le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (la route départementale 1113, la voie ferrée) :

- Préserver un espace tampon entre ces axes de communication et les zones à aménager ;
- Limiter la constructibilité à vocation d'habitat dans les zones proches de ces axes afin de ne pas aggraver le risque et les nuisances occasionnées.

MISE EN ŒUVRE

- zonage prenant en compte ces orientations, interdisant l'urbanisation sur les secteurs à protéger, ménageant les continuités écologiques vertes et bleues, etc.
- définition d'espaces boisés à conserver, d'éléments de paysage à préserver ;
- orientations spécifiques d'aménagement sur les zones d'habitat futur, prenant en compte ces objectifs.





1.2. Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole et dans un objectif de développement durable : limites et franges de l'espace urbain, vigne et forêt dans la ville, nouvelles formes d'habitat et de construction, diversité et mixité, cadre de vie et lien social...

ORIENTATIONS GENERALES

1 DEVELOPPER L'URBANISATION DE LA COMMUNE, ET ACCOMPAGNER CE DEVELOPPEMENT EN URBANISANT DE MANIERE EQUILIBREE, HARMONIEUSE, ECONOMIQUE ET DURABLE

Développement, aménagement, équipement du territoire, en cohérence avec son contexte et ses besoins ;
Limites cohérentes à l'urbanisation, respirations vertes et continuités boisées...
Cohérence du développement urbain avec les objectifs démographiques communaux, les capacités de la commune et les objectifs du contexte intercommunal (SCOT).

2 FAIRE DE LA QUALITE PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE UN ENJEU DE L'ORGANISATION ET DE L'IMPLANTATION DU BATI :

Forme urbaine, franges, espaces publics et liaisons...
Vigne et forêt dans l'espace urbain.

3 DEVELOPPER L'HABITAT DANS DE NOUVELLES FORMES ADAPTEES AUX ENJEUX :

Diversification, mixité, équipements, services, mutualisation et lien social...

4 REHABILITER LE BOURG :

Vacants, dents creuses, locatifs, patrimoine, sécurité des déplacements, qualité de l'espace public, préservation des services et commerces de proximité...

5 CONJUGUER RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET GESTION ECONOMIQUE :

Voirie, pluvial, énergies renouvelables...

1 Développer et urbaniser de manière équilibrée, harmonieuse, économique et durable

- donner des **limites** cohérentes à l'urbanisation : dans un esprit de limitation du mitage, en densifiant dans et à proximité de l'existant, en limitant les déplacements ;
- préserver les **respirations** vertes, les continuités boisées, poursuivre le maillage de liaisons douces ;
- mettre en adéquation le développement urbain avec les capacités de la commune (équipements, réseaux...) et avec les objectifs du schéma de cohérence (SCOT) de l'agglomération bordelaise, tel qu'explicité dans le rapport de présentation (objectifs démographiques) : l'objectif est de 3000 habitants à l'horizon 2030, soit plus environ 330 logements (voir plus haut introduction du PADD).

2 Faire de la qualité paysagère et architecturale un enjeu de l'organisation et de l'implantation du bâti :

La **forme urbaine** favorisera l'affirmation de l'identité architecturale et paysagère de CASTRES, l'affirmation du cœur de bourg, en s'appuyant sur les principes mis en évidence dans le rapport de présentation ;
L'attention sera portée tout spécialement sur les franges et les interfaces espace bâti/espace naturel et agricole ; la **présence de la vigne et de la forêt** dans l'espace urbain est un élément de base de l'identité locale et du projet de CASTRES ;
Les espaces publics et liaisons structureront l'espace urbain.



3 Développer l'habitat dans de nouvelles formes adaptées aux enjeux :

Diversifier l'offre, augmenter le locatif, la **mixité** sociale, générationnelle et fonctionnelle, penser à la présence d'équipements et de services, d'emploi, d'espaces publics, mutualiser des services, partager des jardins...créer du **lien social**.

Trouver une solution adaptée à la spécificité des gens du voyage avec la création d'une **aire d'accueil** de 5 emplacements.

4 Réhabiliter le bourg :

En cohérence avec le PLH, favoriser la réhabilitation des logements vacants, investir les dents creuses, développer le locatif, mettre en valeur le patrimoine, améliorer la sécurité des déplacements, la qualité de l'espace public, préserver les services et commerces de proximité...

Faire une priorité de la remise sur le marché des logements vacants et de la réhabilitation du bourg permet de rentabiliser l'existant.

5 Conjuguer respect de l'environnement et gestion économe du territoire :

Limitier l'imperméabilisation des sols, en prévoyant par exemple des voies à sens unique, séparer les cheminements doux et automobiles, c'est réduire la voirie lourde et les coûts associés ;

La gestion écologique et intégrée du pluvial, en préférant fossés, cunettes, haies, espaces verts, est économique ; encourager et faciliter la récupération des eaux pluviales est une future économie de consommation d'eau ;

Faciliter le recours aux nouvelles technologies en matière de construction également...

MISE EN ŒUVRE

- ▶ zonage et règlement prenant en compte ces orientations, avec coefficients d'occupation des sols et règles d'implantation adaptées ;
- ▶ orientations spécifiques d'aménagements sur les zones à urbaniser, traduisant ces objectifs, imposant des conditions de desserte, un programme de logement (avec % de locatif minimum), des espaces publics, la gestion du pluvial, etc. ; définir un phasage cohérent avec les objectifs démographiques ;
- ▶ définition d'emplacements réservés pour déplacements doux, réhabilitation de vacants, aire d'accueil, équipements futurs, etc.



-  Vignes
-  Espace naturel
-  Urbanisation actuelle
-  Zone de développement potentiel
-  Interfaces bâti / espace naturel
-  Liaisons vertes
-  Réhabilitation du bourg
-  Organisation du développement urbain

2. ORGANISER LE TERRITOIRE, L'ESPACE URBAIN ET SES NOUVEAUX QUARTIERS AUTOUR D'UN PROJET DE DEPLACEMENT PRIVILEGIANT TRANSPORTS COLLECTIFS, SECURITE ET LIAISONS DOUCES

ORIENTATIONS GENERALES

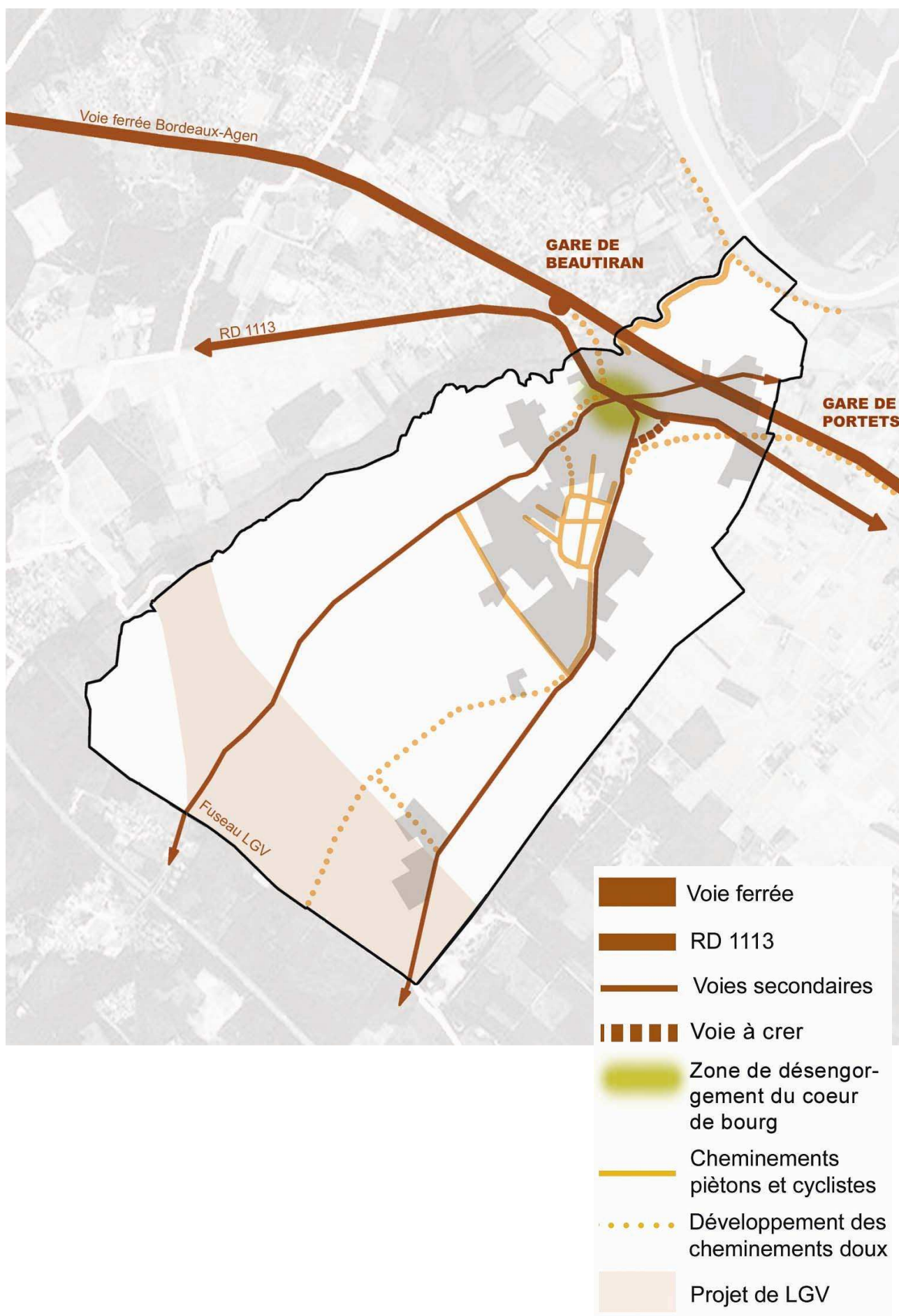
- 1 **limiter les déplacements** et privilégier le recours aux transports collectifs (**train**), en cohérence avec le contexte intercommunal ;
- 2 poursuivre la réalisation du **réseau de cheminements piétons et cyclistes** à l'intérieur du tissu et en cohérence avec les schémas intercommunaux de mobilités douces ;
- 3 Préserver et développer les **services et équipements de proximité**.

- 1 **Privilégier le recours aux transports collectifs dans le cadre de l'amélioration des mobilités et de l'intermodalité** : notamment en facilitant la connexion avec les 2 gares de Beautiran et Portets, en cohérence avec le maillage de pistes cyclables et de desserte routière des quartiers d'habitat.
- 2 **Poursuivre la réalisation du réseau de cheminements piétons et cyclistes**, reliant les quartiers entre eux, avec le bourg et les équipements publics ; dissocier les cheminements doux (piétons et cyclistes) des circulations automobiles ; **sécuriser et redonner de l'espace aux piétons dans le cœur du bourg**, en facilitant les itinéraires automobiles évitant le bourg et en poursuivant les continuités cyclables au-delà du territoire communal.
- 3 **Préserver et développer les services et équipements de proximité**, faciliter l'accès de tous à la voirie, à l'espace public et aux équipements, commerces, services.

MISE EN ŒUVRE

- emplacements réservés pour la réalisation de liaisons douces, aménagements de voirie, stationnement.
- orientations spécifiques d'aménagement imposant notamment la création de cheminements doux.
- intégration d'un plan de cheminements doux dans le rapport de présentation du PLU

Voir en annexe du rapport de présentation :
schéma de pistes cyclables
schéma des chemins de randonnées



3. DEVELOPPER ET VALORISER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES : image de marque de l'économie et du patrimoine vini-vicole, cadre de vie attractif, identité locale forte, potentiel de développement de l'accueil touristique...

ORIENTATIONS GENERALES

- 1 **Soutenir le développement commercial** local de CASTRES, dans le contexte intercommunal, comme pôle de proximité ;
- 2 **Qualifier le développement économique en affirmant l'image de marque vini-vicole**, en encourageant les initiatives innovantes : viticulture biologique par exemple ;
- 3 **Rendre attractif le cadre de vie** de la commune, pour l'habitat, pour l'implantation d'entreprises, l'artisanat local, etc.
- 4 **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural** de la commune, participant de l'attractivité du territoire
- 4 **Exploiter le potentiel de développement touristique**, vert, rural, viticole, fluvial

- 1 **Soutenir le développement commercial et artisanal** local de CASTRES, dans le contexte intercommunal, comme pôle de proximité :
 - Préserver le tissu commercial existant, conforter le commerce de proximité ; anticiper sur les locaux vacants, les départs à la retraite ; favoriser une signalétique de qualité ; soutenir l'aménagement du centre-bourg ;
 - Faciliter l'implantation d'un marché tournant ;
 - Faciliter l'application d'une charte de qualité paysagère, architecturale et environnementale sur les zones d'activités et de commerces : intégration paysagère, valorisation de l'image, des entrées de ville, entretien des sites, prescriptions sur l'architecture, les abords, la publicité...
 - Anticiper les évolutions, dans le zonage et le règlement, avec des emplacements réservés, un droit de préemption...
- 2 **Qualifier le développement économique en affirmant l'image de marque vini-vicole et la sylviculture** ; en encourageant les initiatives innovantes : viticulture biologique par exemple ; mise en valeur du patrimoine viticole (châteaux, vignobles, murs d'enceinte...), mise en valeur de la forêt et de la filière sylvicole ;
- 3 **Rendre attractif le cadre de vie** de la commune, pour l'habitat, pour l'implantation d'entreprises, l'artisanat local, etc. : qualité des paysages, des constructions, des espaces publics, qualité de l'offre en matière de services, équipements, activités associatives, sportives, culturelles, loisirs...
- 4 **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager et architectural** de la commune, participant de l'attractivité du territoire, en se basant sur les éléments identifiés dans le rapport de présentation ;
- 5 **Exploiter le potentiel de développement touristique**, vert, rural, viticole, fluvial, l'accompagner en aménageant les espaces, en augmentant l'offre en hébergement, en informant, en fonctionnant en réseau avec les communes voisines ; marquer un cheminement touristique dans le bourg.

MISE EN ŒUVRE

- ▶ emplacements réservés (cheminements) ;
- ▶ zonage et règlements de zones adaptés ;
- ▶ éléments de paysage à préserver (murs, murets, haies, ensembles architecturaux, etc.) ;
- ▶ orientations spécifiques d'aménagement imposant notamment la création de cheminements doux.

