

# COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



1

## 2- JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

*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

<b>2.1</b>	<b>OBJECTIFS GENERAUX DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>BESOINS IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC</b>	<b>5</b>
<b>2.3</b>	<b>EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES</b>	<b>10</b>
	1. Cohérence avec les objectifs démographiques	10
	2. Les différentes zones : définition et caractéristiques principales des règles qui s'y appliquent	15
	3. Justification secteur par secteur du passage du zonage du POS au PLU	19
	4. Synthèse et cohérence du règlement	36
<b>2.5</b>	<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</b>	<b>42</b>
<b>2.6</b>	<b>DEPLACEMENTS / RESEAUX / EQUIPEMENTS</b>	<b>52</b>
	1. Infrastructures routières / Déplacements	52
	2. Equipements publics	56
	3. Réseaux	57
<b>2.7</b>	<b>EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>59</b>
<b>2.8</b>	<b>ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>61</b>
<b>2.9</b>	<b>ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PRESERVER</b>	<b>62</b>

**OBJECTIFS GENERAUX DE LA COMMUNE****2.1**

Par délibération du 04/12/2008, le Conseil Municipal de la commune de CASTRES-GIRONDE a décidé la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1989, pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme, afin de poursuivre son développement tout en préservant ses qualités, naturelles, paysagères, agricoles, ....

**► Les objectifs initiaux que la commune s'est fixés sont :**

- **La réhabilitation du vieux bourg**, s'appuyant sur le Plan Local de l'Habitat et sur l'étude d'aménagement de bourg : mise en valeur des logements, du patrimoine bâti et des espaces publics ;
- **Le développement urbain** : objectif d'augmentation démographique selon un taux annuel d'environ 2%, soit 3000 habitants en 2030, avec développement de l'habitat individuel et locatif, maîtrisé de manière à éviter le mitage paysager ;
- **La qualité environnementale et paysagère** : préservation de la qualité et de la diversité paysagère et environnementale : la forêt, la vigne, la lande, les zones humides, enjeu d'équilibre entre préservation et valorisation économique ;
- **La vie et l'économie locale** : maintien des services, commerces et équipements de proximité, enjeu d'adéquation entre le développement démographique, les déplacements, la qualité de vie et les services.

**► La commune a souhaité engager cette réflexion globale pour la révision de son plan d'occupation des sols en vigueur et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour plusieurs raisons principales :**

1. **une nécessaire révision** du document POS pour prendre en compte l'évolution de l'occupation des sols, des besoins, de la législation ; révision qui impose de remplacer le POS par un PLU ;
2. **une prise en compte des enjeux liés à la proximité de la CUB** : déplacements pendulaires, pression foncière, périurbanisation ;
3. **une prise en compte du contexte intercommunal et de son évolution** : les besoins en logements identifiés par le Programme Local de l'Habitat (PLH), la charte paysagère de la communauté de communes, la question des déplacements.

**► Le projet de PLU de Castres-Gironde s'organise autour de deux grands axes :**

- **un recentrage autour du bourg** : en effet, l'enveloppe de la zone constructible reste stable entre le POS et le PLU ; le projet veut favoriser la densification des tissus centraux et stopper le mitage : les hameaux excentrés et non desservis par les réseaux sont ainsi classés en zone naturelle ; les zones AU sont situées au cœur du tissu urbain existant, à l'exception de deux zones en extension (au sud-ouest du bourg) ; des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées sur les zones AU et sur certaines parcelles en zones U, avec pour objectif de donner le plus de chances aux nouveaux quartiers de s'insérer au mieux dans l'urbanisation existante (déplacements doux, diversité bâtie...) ; ce projet permettra une certaine économie dans les réseaux ;
- **la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers** : les zonages naturels et agricoles ont été affinés, afin de clarifier la vocation des espaces et de mieux prendre en compte les spécificités de chaque secteur : protection stricte des zones naturelles sensibles, préservation des espaces forestiers et des zones cultivées, prise en compte des corridors écologiques....

## ► Les enjeux du projet de développement de Castres-Gironde :

- **La question de nouveaux secteurs urbanisables** a été traitée en prenant en compte les contraintes d'inondation et de terroir AOC, mais aussi la capacité résiduelle du POS, puisqu'il restait encore des zones d'urbanisation future non bâties.

Les zones d'urbanisation future (AU) ainsi définies viennent en extension de la zone urbanisée et sont l'occasion de penser l'organisation de l'habitat dans une conception de quartier, avec une densité plus forte que dans la plupart des quartiers de la commune.

En accord avec les enjeux définis par le PLH, ces zones à urbaniser seront l'occasion de diversifier l'offre en vue de plus de mixité sociale et générationnelle. Pour cela, le plan de zonage définit des secteurs dans lesquels s'applique une servitude de logement locatif (art. L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme) : il s'agit des zones 2AUa\* du Bourg, 1AUb\* du Chemin du Moulin et 1AUc\* de Pommarède-sud ; secteurs dans lesquels est imposé un pourcentage de logements locatifs lors de la réalisation d'un programme de logements.

En cohérence avec le *Schéma Départemental des gens du voyage* et avec le PLH intercommunal, la commune s'engage à permettre la réalisation d'un espace adapté pour les gens du voyage, et notamment ceux qui sont implantés au sud-est de son territoire (*voir aussi la partie 1-1 du rapport de présentation*). Cela permettra à la commune une bonne gestion de ses équipements et espaces publics et limitera les conflits de voisinage.

- **La question des déplacements** est un élément important du projet communal :

La commune souhaite améliorer la mobilité sur son territoire, notamment en privilégiant le recours aux transports collectifs. En effet, l'amélioration des connexions à la gare de Beautiran et à la halte SNCF de Portets est prise en compte dans le projet à la fois pour une meilleure accessibilité en voiture et par la mise en place de continuités piétonnes et cyclistes.

Un plan des pistes cyclables existe à l'échelle intercommunale afin de promouvoir les déplacements de proximité doux (cf. Schéma directeur des itinéraires cyclable et PDIPR) et la commune souhaite s'inscrire dans ce réseau en développant les liaisons douces sur son territoire (cf. plans § 2.6). Pour cela, des emplacements réservés prévoient des élargissements ou des acquisitions de routes, et des orientations d'aménagement imposent la création de cheminements doux dans toutes les zones AU, en cohérence avec le réseau existant et à venir.

La question de la sécurité des déplacements est importante, et le développement du réseau de cheminements doux s'accompagnera d'aménagements de voirie pour lesquels des emplacements réservés ont été inscrits au plan de zonage (carrefour, voie nouvelle...).

**BESOINS IDENTIFIES PAR LE DIAGNOSTIC****2.2**

THEMES	CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX / BESOINS
<b>PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS / PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b>	L'intensification agricole et l'urbanisation diffuse modifient les milieux naturels (bassin versant, vallées de la Garonne et du Gât-Mort, espaces de prairies et boisés).	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Enjeux hydrauliques, paysagers et environnementaux des vallées de la Garonne et du Gât-Mort</li> <li>► Enjeu écologique des prairies et de leurs haies (corridors écologiques), des espaces boisés (trame verte, biodiversité, rétention des eaux...)</li> </ul>
	L'urbanisation croissante entraîne une dégradation de la qualité des eaux, la saturation de la station d'épuration, une imperméabilisation des sols.	► Enjeu de gestion des ressources (eau, terroir AOC)
	Nuisances sonores (RD 1113, voie ferrée). Risque de non atteinte du bon état écologique et chimique des cours d'eau (DCE).	► Enjeu de gestion des pollutions et nuisances
	Habitations proches de zones boisées ou inondables. Non prise en compte des recommandations du BRGM.	► Enjeu de gestion des risques majeurs (incendie, inondation, argiles, transport des matières dangereuses)
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN / CADRE DE VIE / DEMOGRAPHIE / GESTION ECONOMIQUE</b>	La communauté de communes (CdC) s'inscrit dans le contexte de la métropole bordelaise (SDAU, PLH, charte paysagère de la CdC). L'urbanisation est assez étirée : densité assez importante du bourg et beaucoup plus faibles des zones pavillonnaires.	► Enjeu de maîtrise du développement de l'urbanisation (impact sur le territoire communal, cohérence avec les politiques intercommunales d'habitat)
	Présence de zones de respiration valorisantes (bois de Savis, propriétés viticoles, espaces naturels).	► Enjeu de préservation de l'identité paysagère du territoire
<b>DEPLACEMENTS / PROXIMITE</b>	Le bassin d'emploi principal du territoire est la CUB et les infrastructures routières assurent les déplacements quotidiens.	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Limiter et faciliter les déplacements : renforcer la centralité du bourg, développer l'usage du train grâce à la gare de Beautiran et faciliter l'usage des modes doux</li> <li>► Sécuriser les déplacements, notamment piétons et cyclistes</li> </ul>
	Le bois de Savis: potentiel de liaisons piétonnes interquartiers et vers les équipements et services publics du bourg.	► Compléter et développer le réseau de déplacements doux et favoriser l'inter-modalité comme alternative au tout automobile
	Un maillage de déplacements doux a été développé (pistes cyclables, sentiers du bois de Savis...).	► Conserver la qualité de cet espace et utiliser son potentiel de liaison
<b>ECONOMIE / PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL / CADRE DE VIE</b>	Le tissu commercial et artisanal est important sur la commune	► Enjeu de mise en cohérence avec la politique économique intercommunale
	Le patrimoine architectural et paysager témoigne de l'identité locale	<ul style="list-style-type: none"> <li>► Enjeu de préservation et de mise en valeur de ces éléments de patrimoine</li> <li>► Enjeu de développement du tourisme vitivicole, en lien avec l'identité paysagère du territoire</li> </ul>

## **EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.**

### **2.3**

#### **LES ENJEUX :**

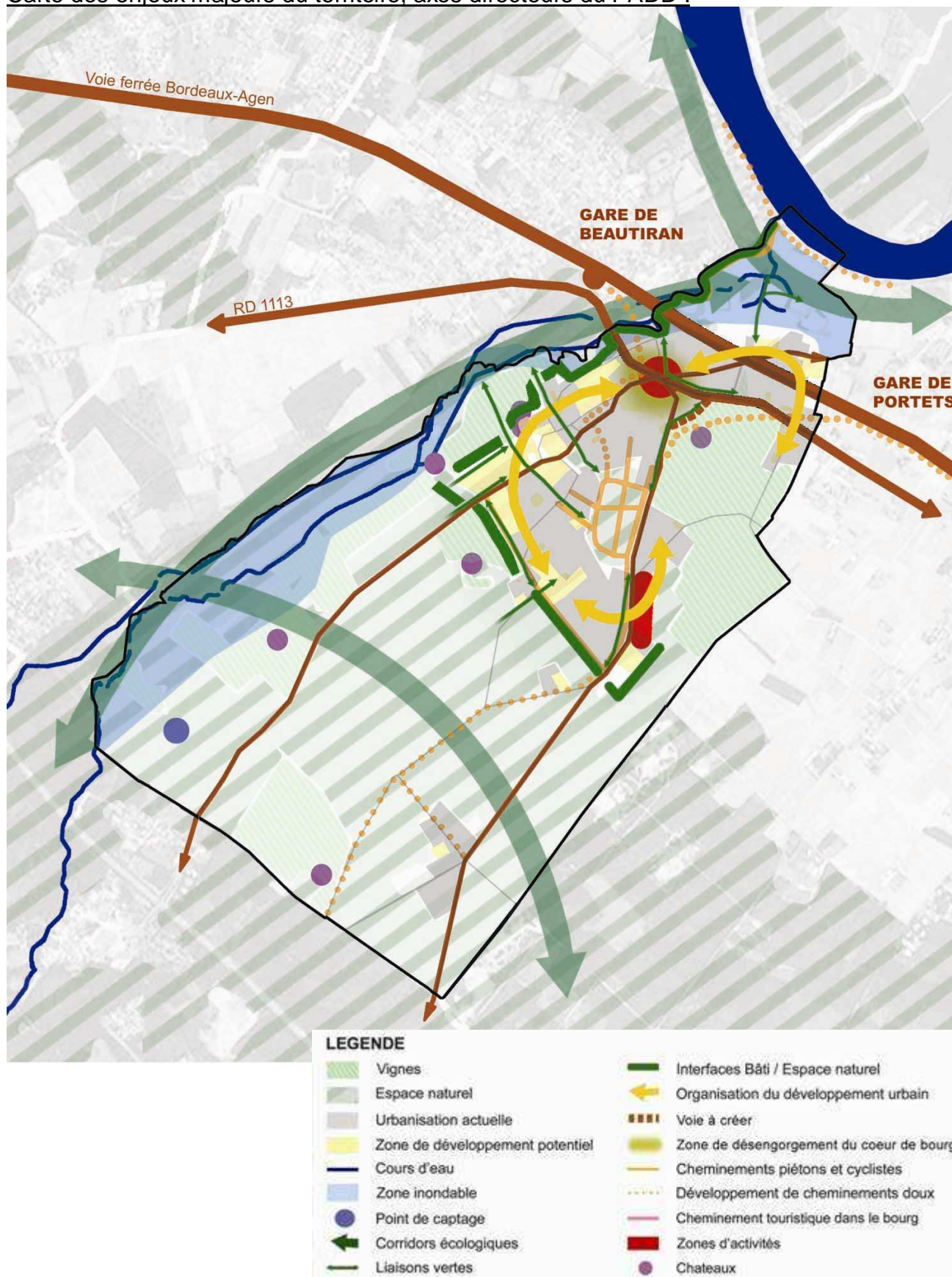
Le diagnostic a laissé apparaître un certain nombre d'enjeux majeurs pour la commune de CASTRES-GIRONDE, que l'on peut regrouper ainsi :

- ▶ Un enjeu de préservation les équilibres écologiques
- ▶ Un enjeu d'urbanisation et d'aménagement dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole dans un objectif de développement durable
- ▶ Un enjeu d'organisation du territoire, de l'espace urbain et de ses nouveaux quartiers autour d'un projet de déplacements privilégiant transports collectifs, sécurité et liaisons douces
- ▶ Un enjeu de développement et de valorisation de l'économie en s'appuyant sur les ressources locales

Ces enjeux majeurs vont être la charpente du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) de CASTRES-GIRONDE ; ils seront déclinés en choix, actions et règles dans le projet de PLU.

*Voir carte des enjeux page suivante*

Carte des enjeux majeurs du territoire, axes directeurs du PADD :



Le tableau ci-dessous permet de mettre en évidence la cohérence des orientations retenues par le PADD pour répondre aux enjeux et besoins établis précédemment :

THEMES	ENJEUX / BESOINS	CHOIX DU PADD
<b>PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS - PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b>		► <b><u>OBJECTIF 1</u> : Préserver les équilibres écologiques</b>
	► Enjeux hydrauliques, paysagers et environnementaux des vallées de la Garonne et du Gât-Mort	- Interdire l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues et étendre le zonage naturel à toutes les zones humides.
	► Enjeu écologique des prairies et de leurs haies (corridors écologiques), des espaces boisés (trame verte, biodiversité, rétention des eaux...)	- Identifier et protéger les éléments paysagers structurants en zones agricole et naturelle (arbres isolés, haies, bois mares,...).  - Définir une zone naturelle en cohérence avec les enjeux paysagers et environnementaux.
	► Enjeu de gestion des ressources (eau, terroir AOC)	- Mettre en place des mesures de gestion économe et de substitution.
	► Enjeu de gestion des pollutions et nuisances	- S'assurer que les rejets d'assainissement sont suffisamment dépollués, en attendant que la station d'épuration soit démantelée
	► Enjeu de gestion des risques majeurs (incendie, inondation, argiles, transport des matières dangereuses)	- Créer des zones tampon entre la forêt et les constructions ; éviter l'habitat isolé au sein du massif forestier
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN – CADRE DE VIE – DEMOGRAPHIE – GESTION ECONOME</b>		► <b><u>OBJECTIF 2</u> : Urbaniser et aménager dans une relation harmonieuse avec l'espace naturel et agricole dans un objectif de développement durable</b>
	► Enjeu de maîtrise du développement de l'urbanisation (impact sur le territoire communal, cohérence avec les politiques intercommunales d'habitat)	- En accord avec les enjeux définis par le PLH : poursuivre la construction de logements, affirmer la diversification en cours, conforter le centre bourg et améliorer l'habitat ancien (OPAH de la communauté de communes) ;  - Définir des zones AU avec des densités en cohérence avec les objectifs d'évolution démographique
	► Enjeu de préservation de l'identité paysagère du territoire	- Créer des zones tampon entre l'espace agricole ou naturel et l'urbanisation future

<b>DEPLACEMENTS – PROXIMITE</b>		► <b><u>OBJECTIF 3</u> : Organiser le territoire, l'espace urbain et ses nouveaux quartiers autour d'un projet de déplacements privilégiant transports collectifs, sécurité et liaisons douces</b>
	► Limiter et faciliter les déplacements : renforcer la centralité du bourg, développer l'usage du train grâce à la gare de Beautiran et faciliter l'usage des modes doux	- Créer un cheminement sécurisé piétons/cyclistes et aménager la traversée du Gât-Mort pour rendre plus accessible la gare de Beautiran depuis le bourg.
	► Sécuriser les déplacements, notamment piétons et cyclistes  ► Compléter et développer le réseau de déplacements doux et favoriser l'inter-modalité comme alternative au tout automobile	- Inscrire des emplacements réservés afin d'aménager les voies dangereuses et de créer de nouveaux cheminements.  - Intégrer des cheminements doux dans les OAP, en lien avec le réseau existant.
	► Conserver la qualité du bois de Savis et utiliser son potentiel de liaison	- Conserver les passages piétons/cyclistes existants entre les zones urbanisées et le bois de Savis ; prolonger les chemins du bois par des liaisons douces
<b>ECONOMIE – PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL – CADRE DE VIE</b>		► <b><u>OBJECTIF 4</u> : Développer et valoriser l'économie en s'appuyant sur les ressources locales</b>
	► Enjeu de mise en cohérence avec la politique économique intercommunale	-Préserver l'activité existante sur la commune et renforcer la centralité du bourg (zones artisanales de proximité).
	► Enjeu de préservation et de mise en valeur de ces éléments de patrimoine	- Inscrire des terrains cultivés en vignes situés en zone urbaine à protéger et inconstructibles au titre du R.123-12-1 ; -Définir des prescriptions de préservation et de mise en valeur des éléments bâtis et paysagers identitaires.
	► Enjeu de développement du tourisme vini-viticole, en lien avec l'identité paysagère du territoire	-Identifier et protéger le patrimoine bâti et paysager lié à l'identité agricole et viticole de la commune (murets d'enceinte de vignobles, haies bocagères, forêts, bâtiments agricoles remarquables...) ; - S'inscrire dans le réseau des mobilités douces à l'échelle intercommunale et développer ce maillage.

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

#### 1. Cohérence avec les objectifs démographiques

Population communale de référence : 2100 habitants (en 2009)

►► RAPPEL DES OBJECTIFS :

##### OBJECTIFS SDAU (H2) pour le secteur LANDES-GRAVES (horizon 2020)

Population de référence en 1999	Objectif pop. en 2020 pour le secteur	Augmentation de logts/an		Taux moyen annuel pour le secteur Landes-Graves
64 276	83 848	473		1,45

##### OBJECTIFS PLH pour la CCM (horizon 2015)

Population de référence en 2009		Augmentation de logts/an		
36 806		350		

##### OBJECTIFS PLU pour la COMMUNE (horizon 2030)

Population de référence en 2009	Objectif pop. 2030	Augmentation de logts/an (estimation sur la base de 2,7 hab./logt)	Augmentation de pop./an	Taux moyen annuel
2100	3 000	16	43	1,95

Le Schéma Directeur de l'agglomération bordelaise (SDAU) :

Les projections démographiques du SDAU (approuvé en 2001) prévoient, selon l'hypothèse haute (H2 : taux annuel de 1,45%), une population de 87000 habitants d'ici 2020 pour le secteur des Landes-Graves (qui comprend la communauté de communes de Montesquieu et quatre autres communes : Cestas, Canéjan, Martignas et St-Jean d'Illac). **Pour la Communauté de communes de Montesquieu (CCM), l'objectif est de 39284 habitants en 2020.**

Notons que le SDAU est actuellement en cours de révision. Le futur SCOT définira un objectif démographique pour la communauté de communes à l'horizon 2030.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Le PLH de la CCM, approuvé en 2010, a pour but de prendre en compte l'attractivité du territoire, le manque de diversité de logements et la demande très forte de logement locatif sur le territoire ; pour cela, il donne des objectifs d'ici 2015. Il les scinde en deux : les logements neufs à créer et les logements à réhabiliter dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), pour totaliser un **objectif pour l'ensemble de la CCM de 350 logements par an sur six ans**. Les orientations du PLH répartissent des objectifs sous forme de minimums à réaliser par communes. Ces objectifs sont issus des projets communaux recensés en 2009 et de l'évolution nécessaire du parc inconfortable. Ainsi, les objectifs définis pour la commune de Castres-Gironde sont de 12 logements neufs par an (dont 1 en accession sociale) et 4 logements réhabilités par an.

Cependant, les objectifs du PLH approuvé sont à regarder dans une perspective plus large, puisque le Conseil de la Communauté de Communes de Montesquieu (CCM) du 21/02/2012 a décidé d'autoriser le président de la CCM à engager une procédure de modification de son Programme Local de l'Habitat (au titre du L.302-4 du Code de la construction et de l'habitation). En effet, ce conseil a estimé cette procédure justifiée au vu des évolutions du contexte réglementaire (le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été approuvé en 2011, la révision du SCOT est suffisamment avancée), mais aussi du contexte démographique, économique et social du territoire.

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES  
REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4**

► A ce jour, la CCM a déjà commencé à collecter auprès des communes leurs projets de développement. Ces données doivent permettre un rééquilibrage des projections démographiques pour chacune des communes dans le PLH modifié. Ainsi, la commune de Castres-Gironde a fait une demande de 5 logements neufs supplémentaires par an par rapport au PLH approuvé (*voir ci-avant*), afin de pouvoir atteindre les objectifs démographiques du PLU.

Le PLU :

Dans le PADD, la commune définit un **objectif d'augmentation démographique de 43 habitants environ par an**, soit 16 logements par an (en tenant compte d'un coefficient de 2,7 habitants par logement), soit 3000 habitants environ en 2030 ; ceci représente environ 330 logements à créer.

Ces prévisions sont supérieures à la fois à celles du PLH (Programme Local de l'Habitat) qui sont de 12 logements/an, et à celles du SDAU de 2001 avec un taux annuel moyen de 1,45 pour le secteur Landes-Graves (*voir ci-avant*).

Cette croissance plus importante pour la commune de Castres-Gironde est justifiée :

- par rapport au PLH, car le projet de PLU se place dans un objectif de plus long terme (horizon à 20 ans au lieu de 6 ans dans le PLH) ;
- par rapport au futur SCOT, dont les études en cours définissent Castres-Gironde (de la même façon que Beautiran) comme une « centralité relais locale », dans la logique de développement autour de l'axe de la RD 1113 et de par la proximité de la gare de Beautiran. Ces éléments tendent à justifier un développement plus important de Castres-Gironde que d'autres communes de la Communauté de communes (CCM), moins bien desservies. Par ailleurs, cet argumentaire est repris par la CCM dans le cadre des études du SCOT.

**► ► COHERENCE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AU REGARD DES OBJECTIFS :****► L'accueil des gens du voyage :**

Le *Schéma Départemental des gens du voyage* porté par l'Etat et le Conseil Général de la Gironde, conformément à la Loi du 5 juillet 2000, fait obligation aux communes et Communautés de communes de mettre à disposition des gens du voyage un certain nombre d'aires d'accueil et de sédentarisation, aménagées et entretenues, réparties sur l'ensemble du Département.

Dans ce cadre, au niveau intercommunal, le PLH a attribué à la commune de Castres-Gironde la réalisation de 6 emplacements en aire de sédentarisation : un secteur spécifique y sera donc dédié (cf. ci-après : création de la zone Nv dans le plan de zonage).

Concernant la question de l'obligation de création d'une aire de petit passage au niveau de l'intercommunalité, la Communauté de communes de Montesquieu (CCM) mène actuellement une réflexion sur les secteurs susceptibles d'accueillir cette aire ; deux sites ont été proposés à l'Etat (à Ayguemorte-les-Graves et à Cadaujac). Par ailleurs, la dernière réunion en date sur ce sujet a eu lieu le 22/03/2013 avec l'Etat, le Conseil Général, les élus des Communes et la CCM, afin de renouveler l'engagement en faveur de la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire de l'intercommunalité.

**► La rénovation des logements vacants :**

Actuellement, selon l'INSEE (données 2010), on dénombre 55 logements vacants sur la commune. La Communauté de communes de Montesquieu (CCM) avait décidé d'engager une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) afin de réhabiliter les logements anciens du bourg. Le PLH de la CCM donnait donc comme objectif, pour Castres-Gironde, la réintégration au parc de logements de 4 logements par an, sur la période 2012-2015 ; soit **16 logements**.

Depuis, la mise en œuvre de l'OPAH a été abandonnée par la CCM. On estime toutefois que des logements vacants seront quand même réhabilités hors de ce cadre. On dénombre d'ailleurs à l'heure actuelle 5 logements locatifs privés qui ont été ainsi réhabilités sur la commune.

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

#### ► Les possibilités de densification du tissu existant :

Les zones urbaines (UA, UB et UC) définies par le PLU délimitent des secteurs constructibles à l'intérieur desquels on trouve encore quelques terrains non bâtis, ainsi des grands terrains qui pourraient être divisés. On peut estimer que les constructions nouvelles dans ces dents creuses d'ici 20 ans représenteront environ **66 logements**.

#### ► Les espaces étudiés dans le cadre de l'ouverture de zones à urbaniser :

Ce sont des terrains potentiellement disponibles, situés à l'intérieur, ou en extension, du tissu existant, desservis par l'assainissement collectif :

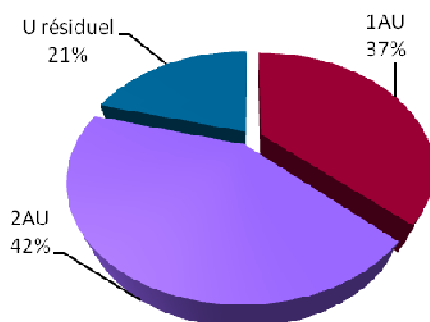
- Anciennes zones NA :
  - 1AUb du Chemin du Moulin
  - 1AUd de L'Hôpital
  - 1AUe de Savis, pour partie
  - 1AUf des Lilas, pour partie
  - 2AUa du Bourg
  - 2AUg de Pommarère-nord, pour partie
- Nouveaux secteurs :
  - 1AUc de Pommarède-sud
  - 1AUe de Savis, pour partie
  - 1AUf des Lilas, pour partie
  - 2AUg de Pommarère-nord, pour partie

L'évaluation de la capacité d'accueil ainsi offerte se base sur :

- le pourcentage minimum de logements locatifs imposé dans certains secteurs, *en application de l'article L.123-1-5-16°*: « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »
- la zone effectivement constructible (déduction des zones de plantations etc.).

La somme de ces surfaces représente ainsi un total de 162 410 m<sup>2</sup>. Cependant, le PLU permet de définir les zones qui seront constructibles tout de suite (1AU) et celles qui nécessiteront une modification du PLU (2AU). Ainsi la collectivité peut maîtriser dans le temps l'arrivée de population, de manière à rester cohérente avec les capacités communales en équipements et services et avec les objectifs intercommunaux. **119 logements neufs** peuvent ainsi être envisagés dans une première phase, soit en zone 1AU, et 136 dans une seconde phase, soit en zone 2AU (cf. tableau ci-après).

Répartition des nouveaux logements dans le PLU



► Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur les zones AU, afin de traduire ces principes (cf. chapitre 2.5).

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES  
REGLES QU Y SONT APPLIQUEES**

## 2.4

**OUVERTURE DES ZONES A L'URBANISATION ET OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES**

ZONES	POS	SURFACES	NOMBRE DE LOGEMENTS CREEES		
			Hypothèse retenue pour la simulation (en cohérence avec le règlement et les OAP)		
	classement du POS	m²	ZONES 1AU	ZONES 2AU	TOTAL
<b>Zones à urbaniser 1AU et 2AU</b>					
1AUb (Chemin du Moulin)	NA	31 600	53		
dont 20% de logts locatifs			11		
1AUc (Pommarède sud)	NC	22 200	26		
dont 30% de logts locatifs			8		
1AUd (L'Hospital sud)	NA	15 600	26		
1AUe (Savis, p1574/464)	NA	8 300	14		
1AUf (Les Lilas)	UC (nord) + NAi (sud)	14 190		17	
2AUa (le Bourg)	NA	41 100		69	
dont 20% de logts locatifs				14	
2AUg (Pommarède nord)	NA(nord-est) + Nc(sud-ouest)	29 420		50	
<b>SOUS-TOTAL AU</b>		<b>162 410</b>	<b>119</b>	<b>136</b>	<b>255</b>
<b>Capacité résiduelle relevée en zones U (sans coef. de rétention)</b>					
UB L'Hospital	UCa	17 200	3	3	
UC (Savis ouest, p 1311)	NA	2 800	3		
UA (p 1403) - UB (p 1218-191) mairie	UB-UC	6 000	7	7	
UB (Les Lilas)	UCb	10 570	4	4	
UB (angle rues Ferry/Bois de Savis), projet privé	UC		8		
zones dispersées	varié	3 441	2	3	
redivisions de parcelles	varié	8 695	3	3	
logements vacants réhabilités	varié		16		
<b>SOUS-TOTAL U</b>		<b>48 706</b>	<b>46</b>	<b>20</b>	<b>66</b>
<b>TOTAL / HYPOTHESES LOGEMENTS</b>			<b>165</b>	<b>156</b>	<b>321</b>
dont total / hypothèse logements locatifs			<b>19</b>	<b>14</b>	<b>33</b>
<b>TOTAL / nombre d'habitant (en comptant 2,7 pers/foyer)</b>			<b>446</b>	<b>421</b>	<b>867</b>
Nombre d'habitants en 2009 : 2100					
Objectif 2030 : <b>3000 habitants</b>		<b>2 967</b>			

Selon les hypothèses retenues :

- la commune atteindrait 2967 habitants en 2030 (sur la base de 2100 habitants en 2009) ;
- 33 logements locatifs pourraient être construits d'ici 2030 (soit environ 1,5 logement locatif par an).

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

Les simulations présentées prennent en compte la situation géographique et les contraintes (topographie, desserte...) de chacune des zones AU. De plus, les pourcentages de logements locatifs à réaliser ont été définis selon ces hypothèses et dans la perspective de pouvoir éventuellement accueillir des opérations de logements sociaux, c'est-à-dire avec un nombre suffisant de logements à construire pour intéresser les opérateurs de logement social.

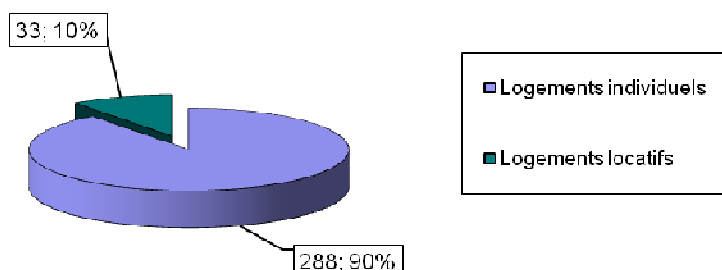
#### ► Bilan de l'offre en logement entre 2008 et 2030 :

Le diagramme suivant fait état de la répartition des logements locatifs dans la zone à urbaniser (AU), selon les hypothèses de densité retenues dans les simulations, en cohérence avec les orientations d'aménagement et avec les enjeux définis par le PLH.

On peut noter, d'une part, que le pourcentage de logement locatif indiqué est un minimum à réaliser lors de l'aménagement des zones AU ; d'autre part, qu'une partie de ces logements pourrait être du locatif social.

#### Répartition des logements dans les zones AU du PLU

*selon les hypothèses retenues pour les simulations*



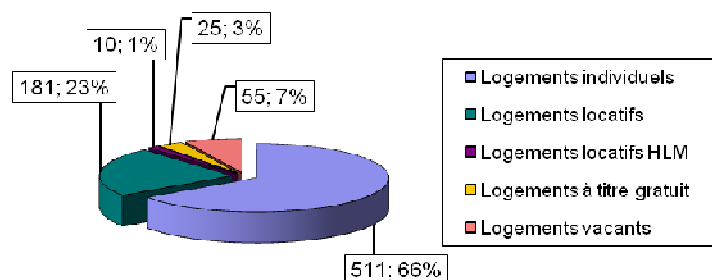
Les diagrammes ci-dessous représentent l'évolution de la répartition des logements sur la commune de Castres-Gironde entre 2008 et 2030, selon les hypothèses de densité retenues dans les simulations faites sur les zones AU.

La répartition des logements est ici indicative, comme nous l'avons expliqué précédemment ; cependant, on note que la diversité de l'offre est maintenue.

Par ailleurs, selon notre estimation, ce sont 16 logements qui devraient être réintégrés au parc de logements dans le bourg ; à terme, la commune de Castres-Gironde présenterait donc un pourcentage de logements vacants inférieur à la moyenne départementale (4% contre 5,4% en Gironde).

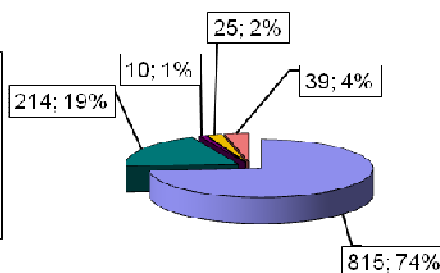
#### Répartition des logements en 2008

*source INSEE*



#### Répartition des logements dans le PLU à l'horizon 2030

*selon les hypothèses retenues pour les simulations*



## **2. LES DIFFERENTES ZONES : définition et caractéristiques principales des règles qui s'y appliquent**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en 9 zones comprises dans des secteurs urbains (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturels (N), auxquelles s'appliquent les dispositions suivantes :

### **La zone UA**

La zone UA correspond au bourg historique de CASTRES-GIRONDE caractérisé par une forme urbaine dense et un bâti ancien, réparti de part et d'autre de la RD1113 et vers l'ancien port sur le Gat-Mort. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, avec la mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, commerces, services) propre à un centre bourg. Les bâtiments y sont construits en général en ordre continu.

Les objectifs pour la zone UA sont :

- affirmer sa centralité, sa vocation mixte de cœur de bourg ;
- préserver sa forme urbaine et l'intérêt patrimonial, paysager et économique des constructions et de l'ensemble urbain ;
- faciliter l'amélioration de l'habitat.

► *Pour affirmer l'image de centre-bourg, cette zone ne présente pas de limite de COS ni d'emprise au sol.*

► *Le caractère des constructions et la qualité du patrimoine bâti sont préservés par les règles exigeantes de l'article 11.*

### **La zone UB :**

La zone UB correspond aux secteurs d'urbanisation ancienne peu dense à vocation urbaine, situés en extension du cœur de bourg et autour de poches d'habitat ancien. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

Les objectifs pour la zone UB sont :

- confirmer la vocation centrale du bourg ; l'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable ;
- permettre une relative densification tout en préservant la qualité du cadre de vie, les respirations vertes, l'intérêt patrimonial des constructions anciennes.

► *Cette zone d'habitation variée est proche de la zone dense et donc susceptible de se densifier dans le temps : on souhaite trouver un compromis entre respect du mode d'habitat et densification possible : pas de COS, mais l'emprise au sol est limitée.*

► *Compte tenu de la forme urbaine existante, peu dense, mais pour favoriser une densification (extensions latérales) dans cette zone de développement du bourg, l'article 7 permet de faire évoluer à terme le tissu discontinu vers du semi-continu, voire du continu.*

### **La zone UC :**

La zone UC correspond aux secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire organisée généralement en lotissement, peu dense et à dominante d'habitat, en continuité et en périphérie du bourg. On y favorisera une densification des dents creuses, une mixité fonctionnelle et une amélioration des liaisons douces et continuités vertes. Cette zone s'est constituée sur un secteur principalement d'habitat de densité moyenne, caractérisé par des groupements anciens et des maisons individuelles plus récentes. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu.

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4**

Les objectifs pour la zone UC sont :

- pérenniser la vocation d'habitat ;
- permettre la possibilité d'évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines est souhaitable mais doit rester compatible avec l'habitat ;
- favoriser une densification raisonnable préservant la qualité du cadre de vie.

► Les art. 11 et 13 visent à favoriser :

- l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés,
- la création d'espaces plantés.

► Pour favoriser une densification raisonnable, tout en préservant la qualité du cadre de vie :

- le règlement de la zone UC prévoit l'opposition à la règle de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme pour les articles 6 et 7 ; cela signifie que, dans le cas de création de lotissement ou de permis valant division, chaque construction projetée sur un des futurs terrains issus de la division devra respecter les règles indiquées par le règlement lui-même pour ces deux articles à chacun de ces terrains ;
- l'emprise au sol et le COS sont limités,
- l'art. 7 permet l'implantation en limite séparative dans une bande de 16m de profondeur ;
- l'art. 3 prévoit que les bandes d'accès auront une longueur maximale de 32 m.

**La zone UE :**

La zone UE correspond à l'ensemble d'équipements et d'espaces verts publics du centre bourg, en continuité du Bois de Savis, à vocation scolaire, sportive, de loisirs et sociale.

Les objectifs pour la zone UE sont :

- conforter cette vocation ;
- permettre l'évolution de ces équipements.

**La zone UY :**

La zone UY est destinée à accueillir des activités de type artisanal, commercial, des services, et/ou des équipements.

► Les art. 11 et 13 visent à une cohérence entre la vocation de la zone, ses aspects fonctionnels et le contexte paysager : règles peu contraignantes, privilégiant la sobriété et la simplicité.

► Les art. 6 et 7 imposent des règles plus précises concernant les limites (clôtures et abords), favorisant le végétal et les aires de stationnement ombragées.

**Les zones AU (à urbaniser) :**

Il s'agit de zones potentiellement urbanisables, mais où la présence d'enjeux notables nécessite une opération d'aménagement d'ensemble. Le but est d'éviter une urbanisation par mitage et par simple division parcellaire. L'équivalent dans les POS était le zonage en NA.

**Les zones 1 AU** sont les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit des zones d'extension future de la commune, dont l'urbanisation est prévue à court et moyen terme. Ces zones pourront être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent des quartiers tel que défini dans les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

Nous distinguons :

- le secteur **1AUb** du Chemin du Moulin est une ancienne zone NA qui n'a pas été urbanisée. Il s'inscrit dans la continuité du lotissement de Savis et est relié au sentier de promenade du chemin du Moulin, au bois de Savis et à la zone d'équipements publics par des cheminements doux.

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4**

- le secteur **1AUc** de Pommarède-sud est une ancienne zone NC dans la continuité de l'urbanisation actuelle. Il a pour vocation la création d'un quartier d'habitat mixte dans un cadre paysager de qualité. Sa partie nord est située dans le contexte du traitement de l'entrée sud-ouest du bourg sur la RD219.
- le secteur **1AUd** de L'Hospital sud se situe dans la continuité de l'urbanisation actuelle. Il est constitué d'une partie sud (l'ancienne zone NA du lieu-dit *L'Hospital*) et d'une partie nord (parcelle non urbanisée située dans la zone UB du PLU), la séparation se faisant par la route de Pommarède, dans une logique d'aménagement d'ensemble. Des cheminements doux permettent de relier ces secteurs entre eux, mais aussi aux équipements du bourg.
- le secteur **1AUe** de Savis correspond à une zone NA du POS non urbanisée et constitue une « dent creuse » dans l'urbanisation actuelle. En contiguïté avec le bois de Savis, cette zone favorise crée et prolonge les cheminements doux entre les lotissements et vers cet espace vert.
- le secteur **1AUf** des Lilas s'inscrit en continuité d'une zone bâtie existante. Il correspond, en partie sud, à une ancienne zone NAi du POS et, en partie nord, à une zone UCb du POS ; toutes deux non bâties. De part une impossibilité d'accès automobile par le sud, cette zone fera l'objet d'un aménagement d'ensemble favorisant une gestion économe de l'espace ; cette zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif dès 2013 (travaux de raccordement en cours, début 2013).

**Les zones 2AU** sont des secteurs d'extension future de l'urbanisation à vocation d'habitat. Il s'agit de zones insuffisamment desservies par les réseaux, ou bien dans lesquelles il existe une forte rétention foncière et dont l'urbanisation est prévue à moyen ou à long terme ; on distingue :

- le secteur **2AUa** du Bourg au lieu-dit *Les Jacquets*, est une ancienne zone NA contiguë au bourg et à proximité des berges du Gât-Mort. Son aménagement, qui se fera dans la continuité du bourg afin de le conforter, représente un potentiel important de construction très proche des équipements du bourg, bien connecté aux quartiers existants et situé dans un cadre paysager de qualité ; cependant, la rétention foncière sur cette unique grande parcelle ne permet pas d'envisager une urbanisation à court terme.
- le secteur **2AUg** de Pommarède-nord est, en partie nord-est, une ancienne zone NA du POS non encore urbanisée, et en partie sud-ouest une ancienne zone NC en extension de l'urbanisation actuelle. Il a pour vocation la création d'un quartier d'habitat mixte dans un cadre paysager de qualité ; ce quartier est destiné à accueillir une importante population et la question de la sécurité d'accès depuis la route de Pommarède devra faire l'objet d'un aménagement spécifique.

**► Ces zones 2AU ne pourront être urbanisées qu'après une modification du PLU, à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent du quartier, tel que défini dans l'orientation d'aménagement et de programmation, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.**

*Des orientations d'aménagement et de programmation pour chacune des zones AU énoncent et illustrent, par des schémas, les principes d'aménagement de ces secteurs à respecter (occupation du sol, desserte, zones et distances d'implantation des constructions, aspect des constructions et des abords, etc.).*

**La zone Naturelle (N) :**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique (Garonne, Gât-Mort, boisements, ...). Ils seront maintenus au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

*En complément, des Espaces Boisés Classés (EBC), des éléments de paysages à préserver (au titre du L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme), et les ripisylves sont identifiés, afin de protéger ces éléments naturels remarquables (cf. § 2.8 et 2.9).*

On y distingue cinq sous-secteurs :

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4**

- **Ng, désignant les zones humides** de la Garonne et du Gât-Mort, à protéger strictement (zone Natura 2000) ;
- **Nf, de caractère boisé** dans lequel les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière sont admises ;
- **Nh délimitant deux ensembles d'habitat non agricole**, distants du bourg et dans lesquels une extension limitée et la modification du bâti existant sont admis ;
  - *Dans ce sous-secteur de taille et de capacité limitées :*
    - *l'art. 2 autorise dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas excéder 250m<sup>2</sup> de surface de plancher totale par unité foncière : l'extension et les changements de destination de constructions existantes, et les annexes destinées à l'habitation ou à l'artisanat, sous réserve de ne pas dépasser 50m<sup>2</sup> et d'être situées sur la même unité foncière qu'une habitation existante ;*
    - *par ailleurs les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone N.*
- **Nc délimitant les zones d'anciennes gravières**, dans lequel sont autorisés les projets d'intérêt collectif et les exhaussements de sol sous certaines conditions ;
- **Nv délimitant une aire de sédentarisation des gens du voyage**, dans laquelle n'est autorisée que la construction des installations nécessaires à l'aménagement de terrains familiaux et à son fonctionnement (*une OAP est définie sur ce secteur*), ainsi que le stationnement de caravanes.
  - *Dans ce sous-secteur de constructibilité limitée : les conditions de hauteur, d'implantation et de densité permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone, sont définies aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de la zone N.*
  - *La création de l'aire de sédentarisation répond aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (approuvé le 24/10/2011) ; cette aire comportera 6 emplacements, elle sera équipée de sanitaires, raccordée aux réseaux, aménagée et paysagée.*

**La Zone Agricole (A) :**

La zone A correspond à la zone non équipée qui recouvre des terres agricoles et le terroir AOC, exploité ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

► *Seules les constructions nouvelles nécessaires à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles, ou les équipements nécessaires aux services publics y sont autorisés, renforçant sa destination exclusivement à l'exercice d'activités agricoles.*

**Pour l'ensemble de la commune :**

► *L'exploitation de nouvelles carrières est interdite dans toutes les zones du PLU.*

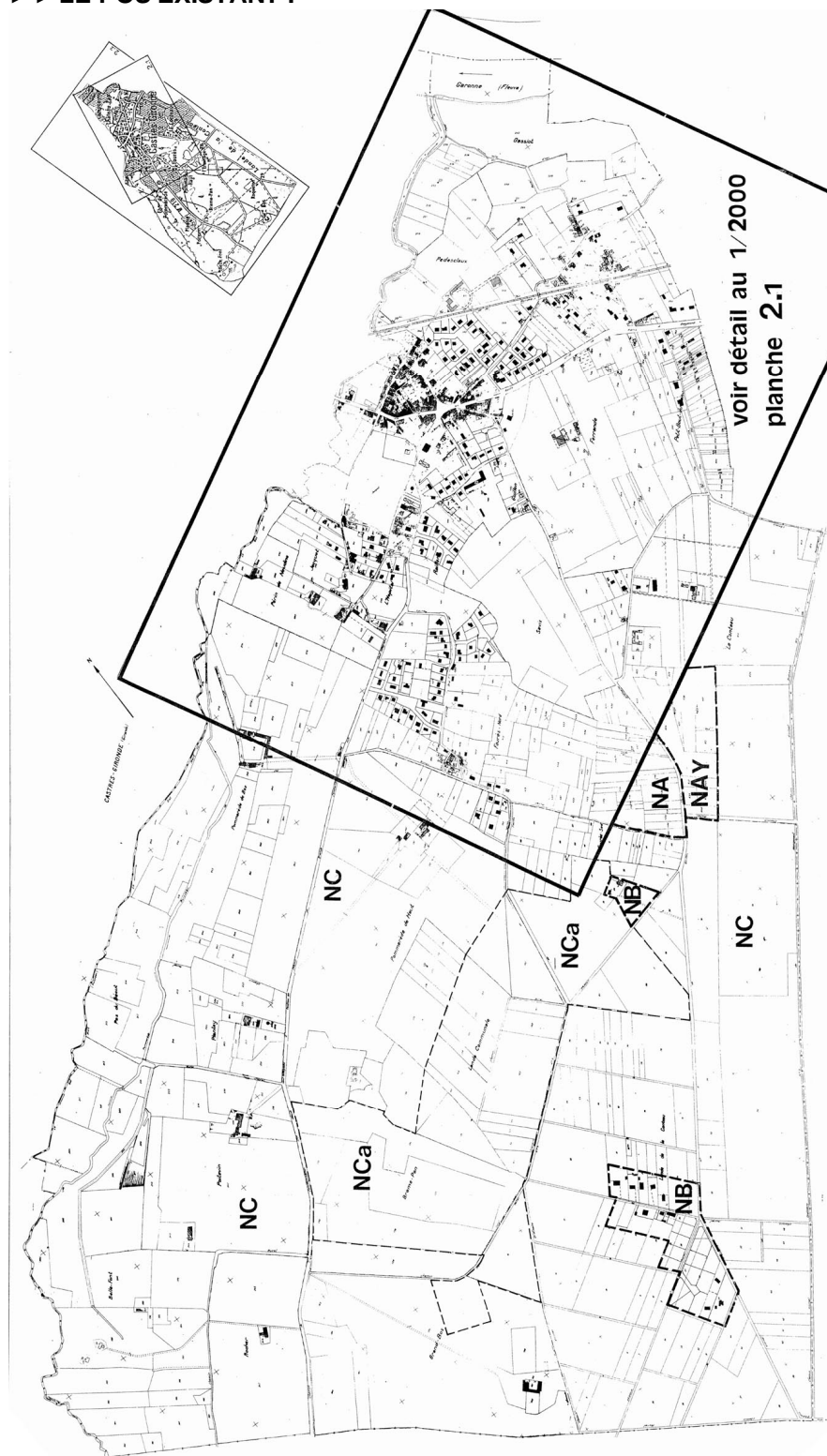
En effet, par le passé, la commune a accueilli des gravières sur une grande partie de son territoire (environ 6% du territoire communal).

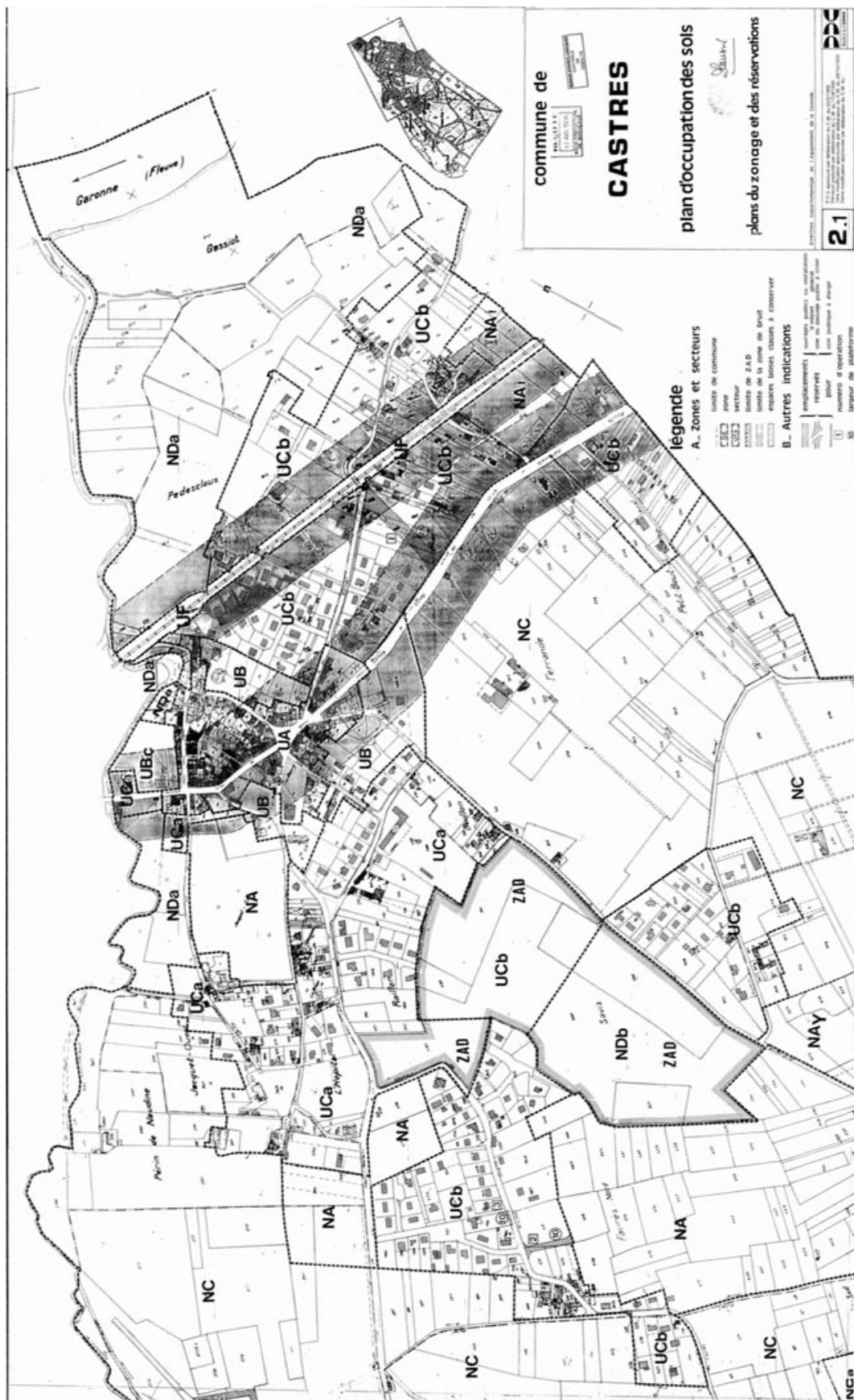
Par ailleurs, lorsque l'on fait le bilan des potentialités d'accueil de gravières sur la commune, on constate que sur la quasi-totalité du territoire il n'est pas souhaitable, ou plus possible, de réaliser ces activités : zones AOC, espaces naturels majeurs du SCoT, zones Natura 2000, périmètres de protection des Sources de Bellefond, anciennes gravières... (cf. *Schéma départemental des carrières de la Gironde, approuvé le 31 mars 2003*).

Au vu de ces éléments, la commune ne souhaite pas accueillir, dans les prochaines années, de nouvelles gravières sur son territoire.

### 3. Justification secteur par secteur du passage du zonage du POS au PLU

#### ►► LE POS EXISTANT :





**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES  
REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4****► ► COMPARAISON POS / PLU**

<b>POS</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>
<b>Zone U</b>	<b>984 940</b>	<b>98,5</b>
<b>Zone UA</b>	<b>61 580</b>	<b>6,2</b>
<b>Zone UB</b>	<b>63 920</b>	<b>6,4</b>
<b>Zone UC</b>	<b>735 120</b>	<b>73,5</b>
UC	5 220	0,5
Uca	208 760	20,9
Ucb	521 140	52,1
<b>Zone UF</b>	<b>22 510</b>	<b>2,3</b>
<b>Zone NB</b>	<b>101 810</b>	<b>10,2</b>
<b>Zone NA</b>	<b>411 130</b>	<b>41,1</b>
Zone NAI	29 620	3,0
Zone NAY	82 030	8,2
NA Centre bourg	42 780	4,3
NA Lotissement Savis	216 720	21,7
NA L'Hôpital	39 980	4,0
<b>Zone ND</b>	<b>433 910</b>	<b>43,4</b>
NDa	350 210	35,0
NDb	83 700	8,4
<b>Zone NC+NCA</b>	<b>5 170 150</b>	<b>517,0</b>
Zone NC	4 514 660	451,5
Zone NCA	655 490	65,5
<b>Total Commune</b>	<b>7 000 130</b>	<b>700,0</b>

<b>PLU</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>
<b>Zones U</b>	<b>1 129 480</b>	<b>112,9</b>
<b>Zone UA</b>	<b>85 310</b>	<b>8,5</b>
<b>Zone UB</b>	<b>315 040</b>	<b>31,5</b>
<b>Zone UC</b>	<b>573 260</b>	<b>57,3</b>
<b>Zone UE</b>	<b>56 290</b>	<b>5,6</b>
<b>Zone UY</b>	<b>99 580</b>	<b>10,0</b>
<b>Zones AU</b>	<b>168 410</b>	<b>16,8</b>
<b>Zones 1AU</b>	<b>97 110</b>	<b>9,7</b>
Zone 1AUb Chemin du Moulin	31 640	3,2
Zone 1AUc Pommarède sud	26 180	2,6
Zone 1AUd L'Hôpital-Sud	16 480	1,6
Zone 1AUe Savis	8 620	0,9
Zone 1AUf Lilas	14 190	1,4
<b>Zones 2AU</b>	<b>71 300</b>	<b>7,1</b>
Zone 2AUa Bourg	41 880	4,2
Zone 2AUg Pommarède nord	29 420	2,9
<b>Zone N</b>	<b>3 042 000</b>	<b>304,2</b>
Zone Ng	753 530	75,4
Zone Nf	1 710 100	171,0
Zone Nh	104 100	10,4
Zone Nc	470 370	47,0
Zone Nv	3 900	0,4
<b>Zone A</b>	<b>2 667 360</b>	<b>266,7</b>
<b>Total Commune</b>	<b>7 007 250</b>	<b>700,7</b>

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4****► Analyse comparative :**

- Les zones NA construites (Faurès, Savis et les zones d'activités aux lieu-dit *Conteau* et au sud de la voie ferrée) intègrent les zones UC et UY.
- Le reste des zones NA, non encore construites deviennent des zones 1 et 2 AU.
- La zone N est étendue sur l'ensemble des zones humides (elle inclue désormais la vallée du Gât-Mort), sur une partie de la zone agricole boisée non cultivée et non AOC, et sur les anciennes gravières, au sud de la commune (ancienne zone NCa du POS).
- Les zones NB deviennent Nh, sous secteur de la zone N dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée.
- La zone A (NC du POS) est réduite au profit de la zone N, mais uniquement sur les parties boisées, non cultivées, ou occupées par de l'habitat existant non agricole et sur les espaces sanctuarisés par le SDAU mais dont la vocation n'est pas viticole ; les terres cultivées et les zones AOC non enserrées dans le tissu urbain, sont conservées en zone agricole.
- Les zones UY du PLU représentent 10 ha, alors que le POS prévoyait 11,2 ha de zones NAI et NAY à vocation d'activités ; au nord de la voie ferrée la zone NAI est supprimée, car elle présentait un problème d'accessibilité ; il n'y a donc pas de développement des zones d'activités, conformément aux recommandations de la Communauté de communes.

**► Le potentiel constructif** passe de 139,6 ha au POS à 129,8 ha avec le PLU. Cette relative mais réelle économie dans la gestion du sol (-9,8 ha) s'explique par :

- Les deux zones NB (*Ermitage* et *Roqueton*), soit environ 10,2 ha, sont désormais classées en zone naturelle dans le PLU, dans le sous-secteur Nh (où seules les extensions limitées de l'existant sont autorisées), soit -10,4 ha.
- Le bois de Savis est en très grande partie classé en zone naturelle (sous-secteur Nf) : 0,7 ha de la zone UC du POS ont donc été intégrés à la zone N du PLU (soit -0,7ha).
- Une partie de la zone UC du POS non construite et en zone rouge du PPRI, donc inconstructible, a été classée en zone naturelle stricte (soit -1,4 ha), dans le sous secteur Ng ; de la même façon, la parcelle boisée n°1944 au lieu-dit *L'Hôpital* qui était classée UCa au POS a été protégée par un EBC et classée Nf (soit -0,9ha).
- Une partie de la zone UCb au POS correspondant au Château Foncla et à des parcelles cultivées en vignes, au lieu-dit *Pedesclaux*, a été reclassée en zone A (soit -2,06 ha), correspondant mieux à la vocation de ces terres.
- La plus grande des zones NA du POS, au sud de la commune, a été presque entièrement construite ; sa partie bâtie a donc été intégrée à la zone UC (soit 17,9 ha), le reste a été classé en zones 1 ou 2AU (soit 3,8 ha).
- De nouvelles zones sont ouvertes à une urbanisation future, dans la continuité, mais en extension de la zone urbaine existante : une zone 1AU (« Pommarède-sud ») constitue 2,6 ha d'ouverture à l'urbanisation ; une zone 2AU (« Pommarède-nord »), dans la continuité de la zone NA non urbanisée du POS le long de la route de Pommarède, constitue 0,6 ha d'ouverture à l'urbanisation.
- Le cimetière, classé NC au POS est intégré à la zone d'équipements (UE) du PLU (soit +0,6 ha).

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

#### ►► LES CHANGEMENTS APPORTES SECTEUR PAR SECTEUR PAR LE PROJET DE PLU:

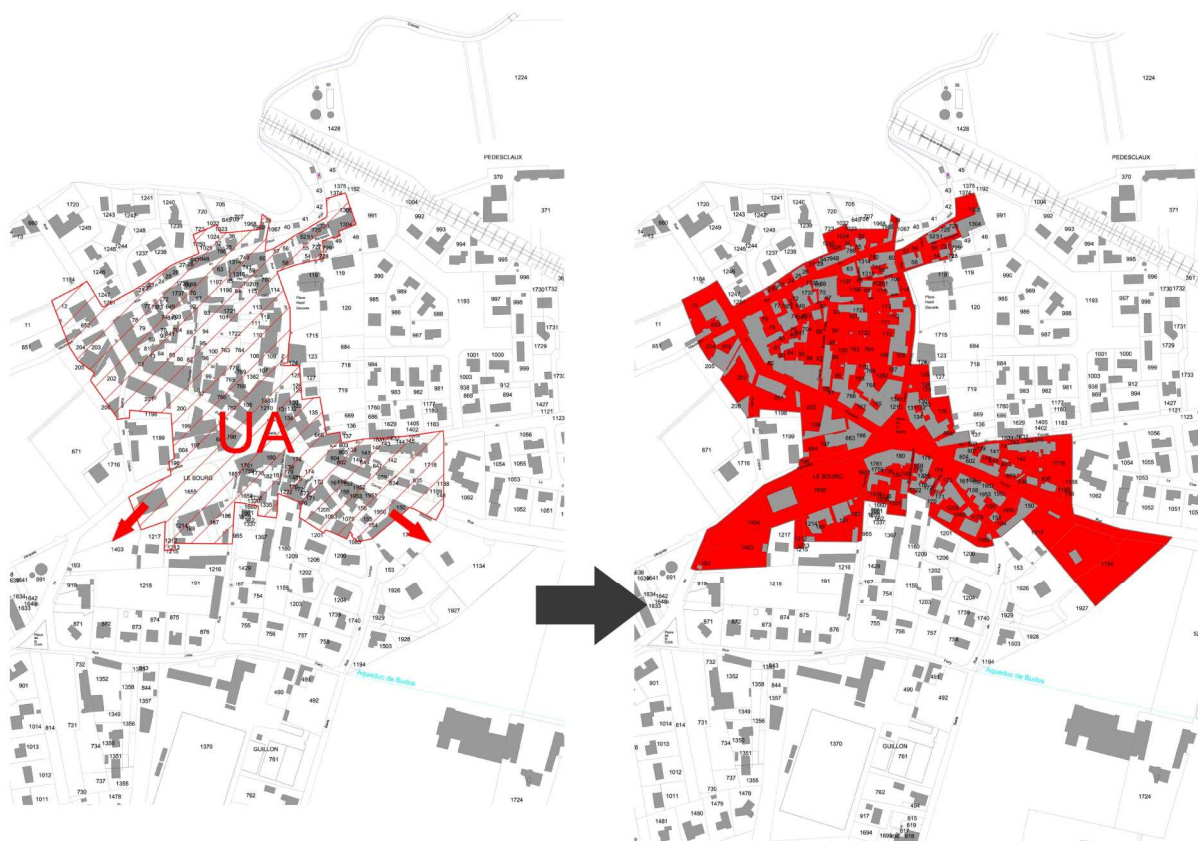
##### 1. La zone UA :

Elle correspond à la zone UA du POS. Il s'agit du cœur de bourg historique, caractérisé par l'habitat ancien dense réparti de chaque côté de la RD.1113 et vers l'ancien port sur le Gât-Mort. L'ensemble constitue le centre de la commune et réunit les services et les commerces. L'ensemble de la zone est par ailleurs soumis à la servitude de protection des abords des Monuments Historiques. Les constructions y sont en général en ordre continu.

► On prolonge cette zone au niveau de l'arrière de la salle des fêtes, pour que le projet d'alignement de fond de place soit enfin réalisable. En effet, actuellement ce secteur est en zone UB, où le COS est trop faible pour satisfaire le projet d'immeuble en fond de place.

► Une extension de la zone est réalisée le long de la RD.1113 à l'est, sur des parcelles non bâties, dans le but de densifier en entrée de bourg. Cela permet de conforter l'importance de cette zone centrale.

Evolution de la zone UA :



Extrait du POS

Extrait du PLU

## 2. La zone UB :

Il s'agit de la zone UB du POS, c'est-à-dire une zone d'habitation variée, proche de la zone dense et qui est susceptible de se densifier dans le temps.

► On ajoute une partie de la zone UC du POS, destinée à conforter la partie centrale du bourg et les lieux de centralité urbaine (lieux-dits de « L'Hôpital » et quartier des Lilas autour de la voie ferrée).

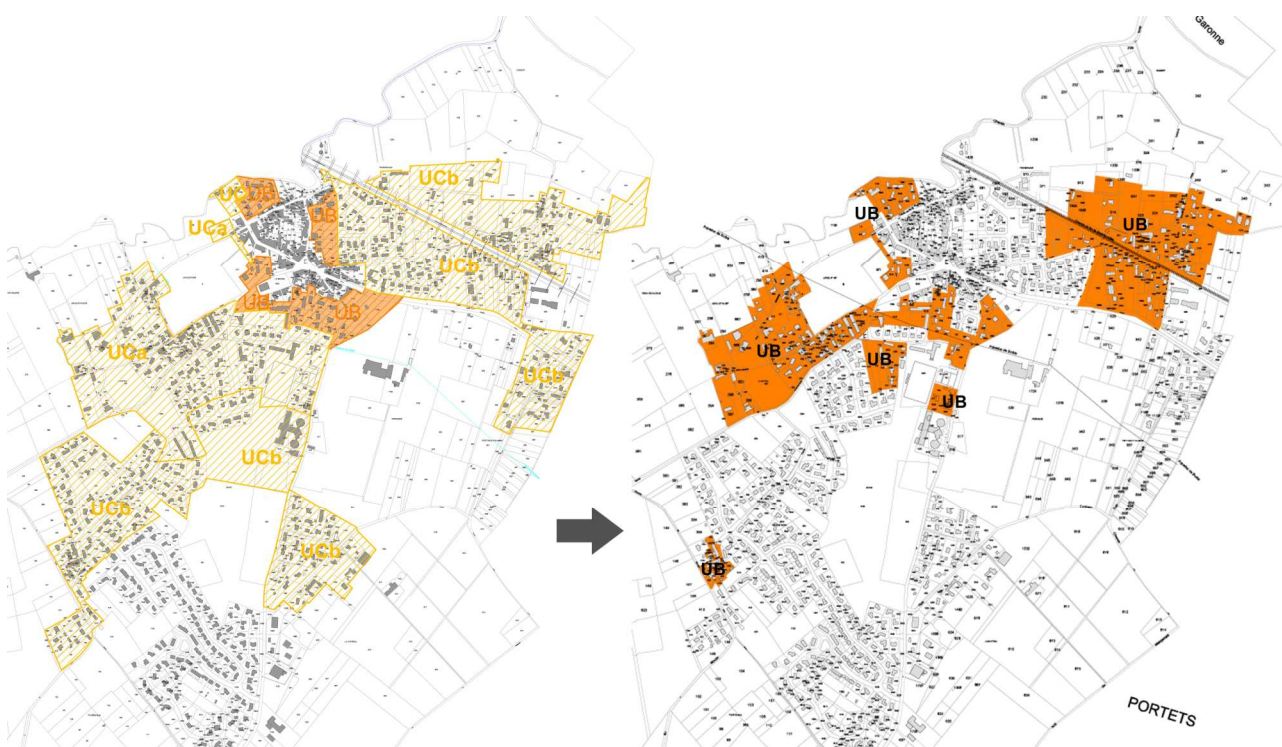
► Afin de favoriser la densification de ce secteur : on ne limite pas le coefficient d'occupation du sol (COS) ni l'emprise au sol.

► D'autre part, on y inclut une partie de la zone UF du POS :

Il s'agissait d'une zone d'activité spécialisée réservée au service public ferroviaire dans le secteur urbain ou rural ; la loi SRU met en avant le principe de mixité urbaine qui s'oppose au zonage spécifique et monofonctionnel ; cette exigence est transcrite dans le Porter à Connaissance par la SNCF ; il n'est donc pas nécessaire de prévoir un zonage spécifique « ferroviaire ». Les terrains en cause peuvent être rattachés au secteur riverain : la zone UB (UC et en partie nord et UY en partie sud).

La zone UF n'est donc pas transcrite dans le PLU. Par contre, la servitude de la zone de bruit demeure et il faut prévoir dans le règlement des zones concernées les adaptations, pour permettre les constructions et les réalisations d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du réseau ferré.

Evolution de la zone UB :



Extrait du POS (UB, UC)

Extrait du PLU (UB)

### 3. La zone UC :

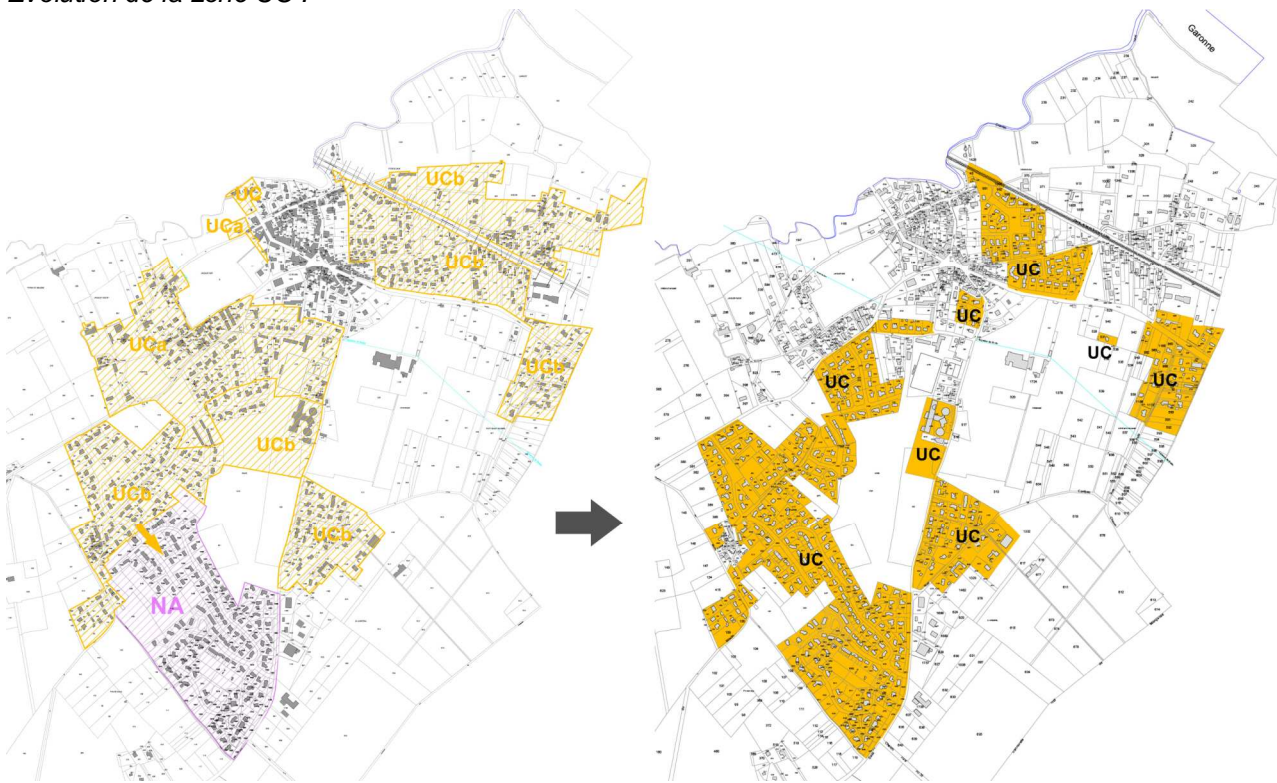
Elle correspond en partie à l'ancienne zone UC du POS, c'est-à-dire une zone principalement d'habitat à densité moyenne, caractérisée par des groupements anciens et des maisons individuelles plus récentes.

► On passe en UB les parties plus anciennes, centrales, urbaines et on garde en UC les zones pavillonnaires de lotissements, confirmant une forme urbaine différente, moins dense.

► On y ajoute la partie de la zone NA du POS au sud du Bois de Savis (au lieu-dit « Les Faurès », qui est presque entièrement urbanisée. Cette zone d'habitat résidentiel de lotissement est plus importante que lors du zonage du POS.

► La maison de retraite, reste en UC ; en revanche, les équipements publics (terrains de sports, crèche, école...) sont exclus de cette zone et passent en zone UE (voir ci après).

Evolution de la zone UC :



Extrait du POS

Extrait du PLU

#### 4. Les zones NB du POS : (voir aussi paragraphe suivant : zone naturelle)

Les zones NB ne trouvent pas de transcription directe dans le zonage du PLU : La loi SRU les a supprimées. Il s'agissait de zones excentrées d'habitations anciennes et de constructions récentes, où les équipements existants permettaient une urbanisation très limitée.

La loi SRU prône la densification des bourgs existants et la gestion économe de l'espace. Les zones NB n'ont donc plus vocation à être considérées comme des zones constructibles, sauf si celles-ci proposent une centralité de bourg ou de hameau, et sont desservies par les réseaux.

Le POS de CASTRES-GIRONDE présente deux zones NB aux lieux-dits « Roqueton » et « l'Ermitage ».

**Le hameau de Roqueton** n'a pas vocation à se développer, il est isolé dans la forêt, assujetti aux risques d'incendie et de chutes d'arbres, non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

► Aussi ce quartier n'a pas vocation à devenir une zone U. Il semble cohérent de le classer désormais en zone Naturelle. Il ne s'agit pas du classement en zone naturelle stricte, mais bien d'un **sous secteur Nh**, adapté à la présence de constructions, dans lequel on permet les extensions limitées et les modifications sur le bâti existant, mais on interdit les nouvelles constructions.

Extraits du  
POS

ZONE NB DE ROQUETON



**Le quartier de l'Ermitage** est lui aussi isolé dans la forêt, assujetti aux risques d'incendie et de chutes d'arbres, même s'il se trouve relativement proche du quartier de Savis.

► Le zonage du PLU propose donc un classement en zone Naturelle, en **sous secteur Nh**, permettant l'extension limitée et les modifications du bâti existant.

ZONE NB DE L'ERMITAGE



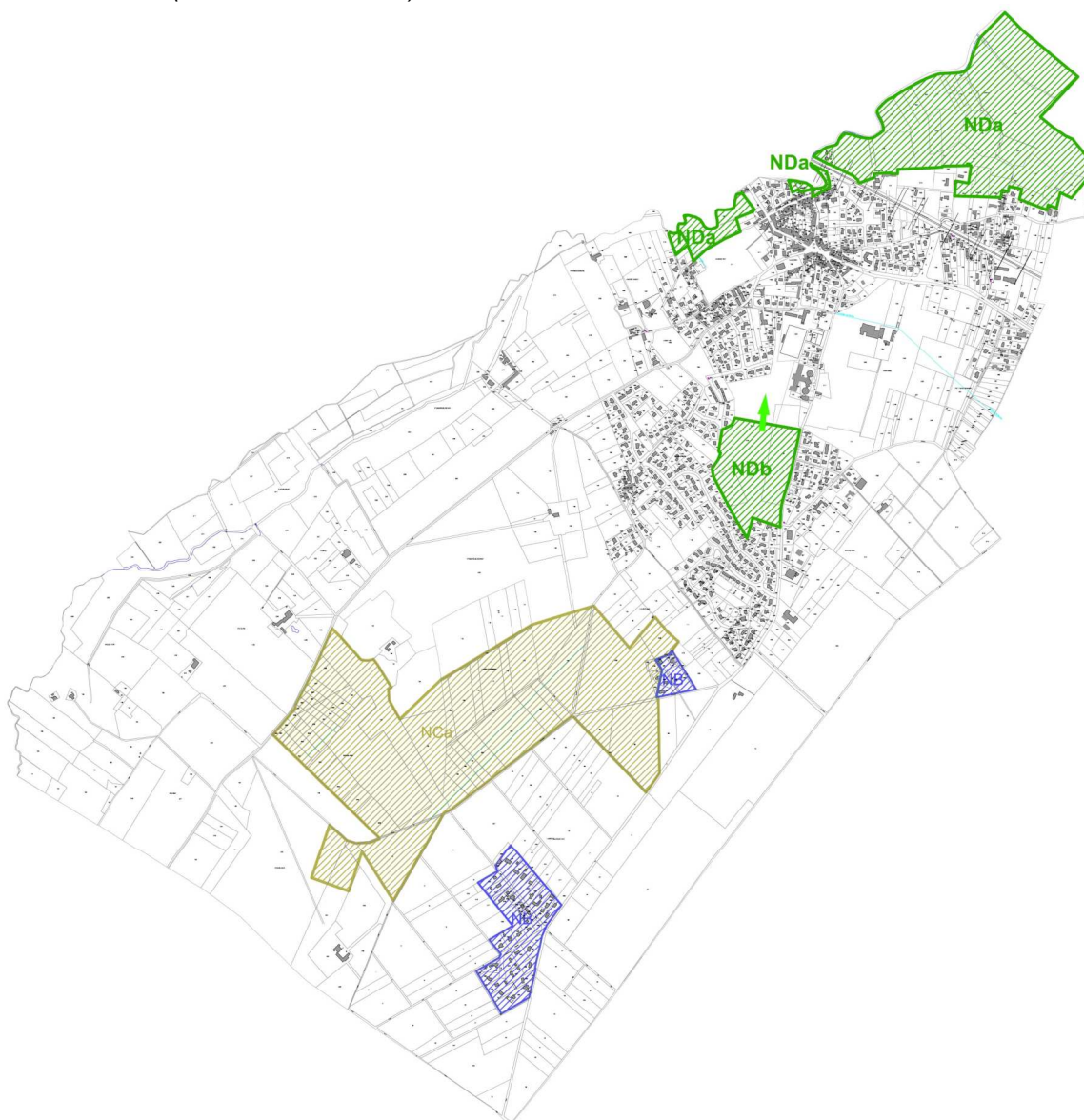
**5. La zone Naturelle :**

Dans le PLU, l'objectif recherché est d'affirmer la zone naturelle en l'élargissant, afin de préserver au mieux les continuités écologiques et les milieux naturels, tout en permettant la poursuite et/ou le développement de l'activité agricole et forestière.

Elle correspond donc :

- d'une part à la zone ND du POS, zone dite naturelle, non équipée et protégée, du fait de sa proximité avec la Garonne et/ou de la qualité de son boisement ;
- d'autre part à une extension sur la zone NC du POS, correspondant aux zones naturelles d'intérêt écologique et paysager (zone humide de la vallée du Gât-Mort, espaces boisés, franges boisées entre habitat et zone naturelle ou agricole, corridor écologique), en dehors du périmètre AOC, avec un faible impact sur les Espaces Naturels Majeurs du SDAU ;
- et enfin à l'intégration de la zone NCa, correspondant à une zone réservée à l'extraction de matériaux dans le POS et ayant été exploitée.

*Extrait du POS (zones N, NB et NCa) :*



**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4**

► La zone NDa du POS correspond à la zone naturelle protégée du fait de sa proximité avec la Garonne et le Gât-Mort. Elle est conservée et transcrite en **zone Ng** (comprenant la Garonne et le Gât-Mort) dans le PLU.

⇒ *On l'agrandit le long du Gât-Mort (le long de la limite communale avec Beautiran) englobant ainsi toute la zone humide. On ne prend ici sur la zone agricole que des boisements en zone humide et du bocage, pas de vigne.*

► La zone NDb du POS correspond à la zone naturelle protégée du fait de la qualité de son boisement. Cette zone est conservée et transcrite en **zone Nf** dans le PLU.

⇒ *La zone Nf est agrandie sur la zone agricole et est définie comme une zone naturelle de caractère boisé dans laquelle sont admises les constructions nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière. Elle comprend alors :*

- ***la zone boisée au sud du lotissement de Savis et du chemin du Moulin** ; l'objectif étant de conserver la frange verte caractéristique de cette zone d'habitat, actuellement en zone NC boisée ;*
- ***les parcelles boisées autour du hameau de Roqueton**, dont la qualité paysagère est remarquable. Les parcelles situées à l'est de ce hameau sont d'ailleurs caractérisées par une forêt mixte (avec des feuillus) dont l'intérêt écologique et paysager est majeur. Le classement de ses abords immédiats en Nf permettra au hameau de préserver cette ambiance forestière caractéristique (insertion dans le domaine forestier, routes forestières aux larges bas-côtés enherbés, grandes parcelles arborées), et sera en cohérence avec la préservation du corridor écologique identifié dans le diagnostic.*
- ***le bois de Savis dans sa quasi totalité** ; l'objectif étant de conserver cette respiration au cœur du bourg et des quartiers d'habitat. Cet espace vert communal très boisé est sillonné de nombreux sentiers qui relient les différentes zones d'habitat, et la zone d'équipements.*

► Le hameau de Roqueton ainsi que le lieu-dit de « l'Ermitage », classés en NB au POS, sont classés en zone Naturelle au PLU, en **sous-secteur Nh**. Ce sous secteur Nh prend en compte l'existence de constructions à vocation d'habitat dans cette zone, et ne permet que des extensions limitées et des modifications de l'existant.

► Un **sous-secteur Nv**, de constructibilité limitée, est délimité (sur le chemin des Pâtisseries, en limite communale avec Portets) afin de permettre la création d'une aire de sédentarisation des gens du voyage pour 6 emplacements. Cette aire s'inscrit dans la politique intercommunale et est en accord avec le nouveau Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (approuvé le 24/10/2011) qui prévoit, pour la communauté de communes (CCM), l'obligation de créer des aires de sédentarisation (30 emplacements) et des aires d'accueil (30 emplacements).

La parcelle retenue pour cette aire se situe dans un contexte boisé à l'est de la commune ; au nord, les terrains sont plantés en vignes. Il conviendra donc de prendre en compte ce contexte dans l'aménagement de l'aire, afin de préserver le cadre boisé et de créer un espace tampon avec les vignes. Ce projet est cohérent de part son implantation, motivée par la recherche d'équilibre entre le besoin de tranquillité des zones bâties existantes, un raccordement aisé et économe aux réseaux, le respect du vignoble et l'intégration paysagère.

En terme de démographie, de besoins en équipements ou en services, la réalisation de l'aire n'impactera pas la situation pré-existante, puisque les gens du voyage sont déjà régulièrement accueillis sur la commune (il s'agit de familles quasiment sédentarisées actuellement installées dans une zone non constructible, dont 26 enfants viennent à l'école de CASTRES-GIRONDE) ; elle ne pourra que l'améliorer avec une gestion plus rationnelle de ces besoins

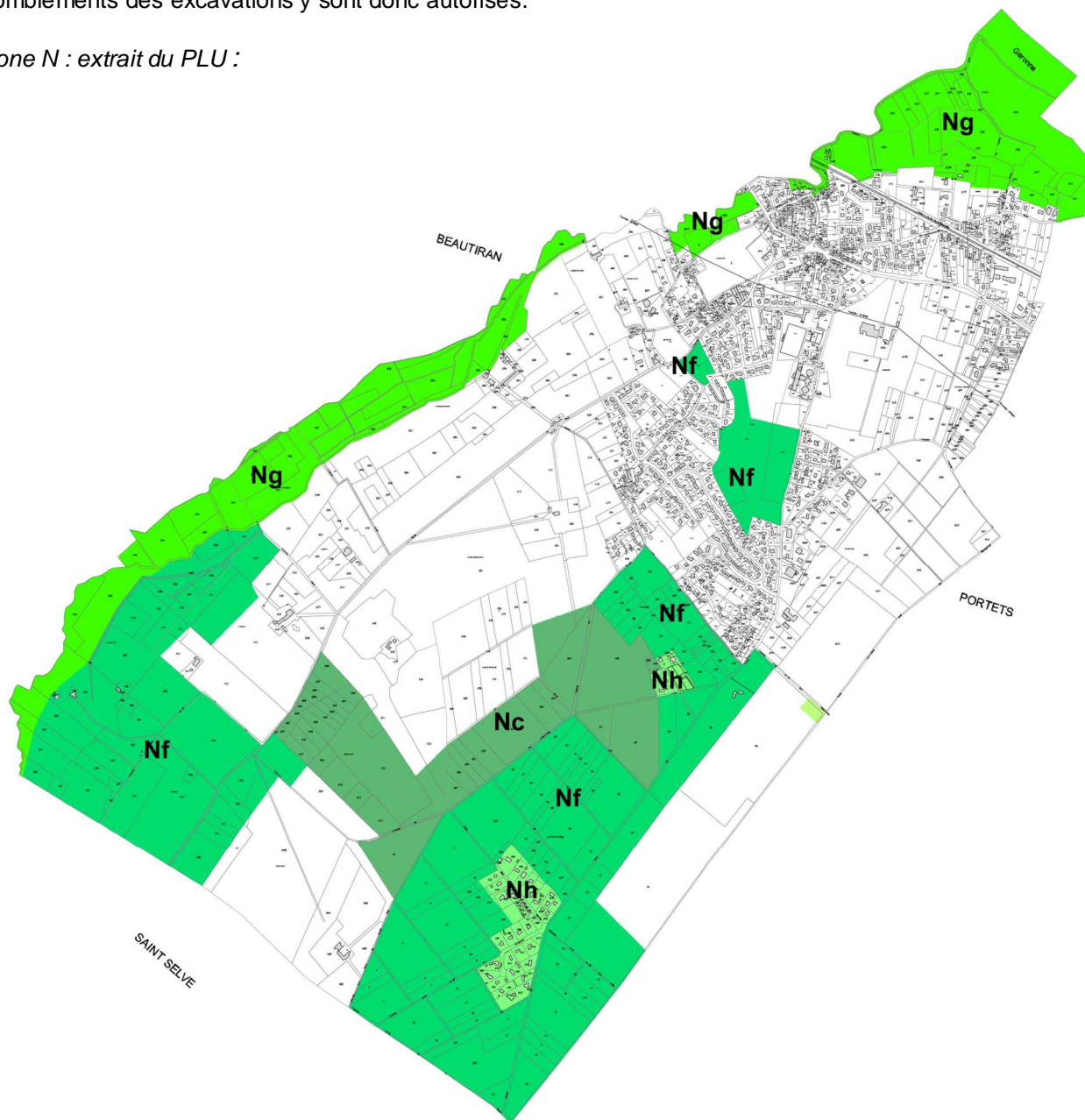
*Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement garante d'une bonne intégration dans le site.*

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

► Un sous-secteur **Nc** est créé sur la partie de la zone NCa du POS (correspondant à une zone réservée à l'extraction de matériaux) ayant été exploitée ; cette zone est aujourd'hui impropre à la viticulture ou à l'agriculture, et sa reconversion est un enjeu environnemental. Seuls les projets d'intérêt collectif et les comblements des excavations y sont donc autorisés.

Zone N : extrait du PLU :



► Par ailleurs, la préservation de cette zone naturelle est complétée par deux outils réglementaires de protection :

- ⇒ Création d'**EBC** qui identifient les zones boisées majeures à conserver (dans la zone humide, certains parcs de propriétés viticoles, les boisements de qualité ...) et complètent la zone naturelle ainsi étendue ; 32,7 ha d'EBC sont ainsi créés, puisqu'ils n'en existaient pas dans le POS.
- ⇒ Des **éléments de paysage à préserver** ont de même été définis, notamment le long des chemins (sur une largeur de 10m de part et d'autre), sur les ripisylves et les haies bocagères, dont l'intérêt écologique et paysager est important, puisqu'elle a aussi pour objectif de permettre les continuités écologiques entre la forêt de Portets et le Gât-Mort. Cette protection a été mise en place en prenant soin de ne pas gêner l'activité agricole.

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES****2.4****6. La Zone Agricole :**

Il s'agissait dans le POS de la zone NC, dite zone naturelle non équipée, destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles. Cette exclusivité est renforcée dans le PLU. C'est une zone inconstructible, sauf pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics.

Dans le cas de CASTRES-GIRONDE, la zone NC est en grande partie conservée et transcrite dans le PLU en zone A, à l'exception de certains secteurs répondant à une vocation naturelle (voir ci-avant : 5) et, à la marge, de secteurs situés dans la continuité de l'urbanisation existante et à proximité du bourg.

Le PLU recherche un équilibre entre la zone agricole, la zone naturelle et l'urbanisation et à cet effet les zonages ont été réévalués en fonction des besoins ; ainsi :

► les terres concernées par l'AOC ainsi que les terres cultivées sont préservées en zone agricole, permettant leur exploitation ;

► en revanche, les zones boisées sont classées en zone naturelle de caractère forestier, sous-secteur Nf, en cohérence avec leur vocation sylvicole le cas échéant ; la zone humide de la vallée du Gât-Mort est, quant à elle, classée en zone Ng. Sont donc déclassées de la zone agricole pour la zone naturelle les secteurs suivants :

- les berges et prairies inondables du ruisseau Gât –Mort, afin de préserver les qualités paysagères et écologiques du milieu,
- la zone boisée au sud du chemin du Moulin qui a pour vocation de conserver la frange verte caractéristique de cette zone d'habitat,
- les abords immédiats du hameau de *Roqueton* préservent son ambiance forestière et est en cohérence avec la préservation du corridor écologique identifié dans le diagnostic (du Gât-Mort à la limite communale de Portets),
- les zones boisées sur les anciennes exploitations de graves terminées (une grande partie de la zone NCa du POS), impropres à la viticulture et dont la reconversion est un enjeu environnemental.

**Le bilan pour la zone agricole :**

POS (en ha)		PLU (en ha)	
NC + NCa	517	A (total)	266,7
NC	451,5	Surfaces déclassées de NC pour :	201,8
		Ng	37,2
		Nf	159,7
		Nv	0,4
		UC	0,7
		UE	0,6
		1AU	2,6
		2AU	0,6
NCa	65,5	Surfaces déclassées de NCa pour :	65,5
		Nc	47
		A	17,4
		Nf	1,1

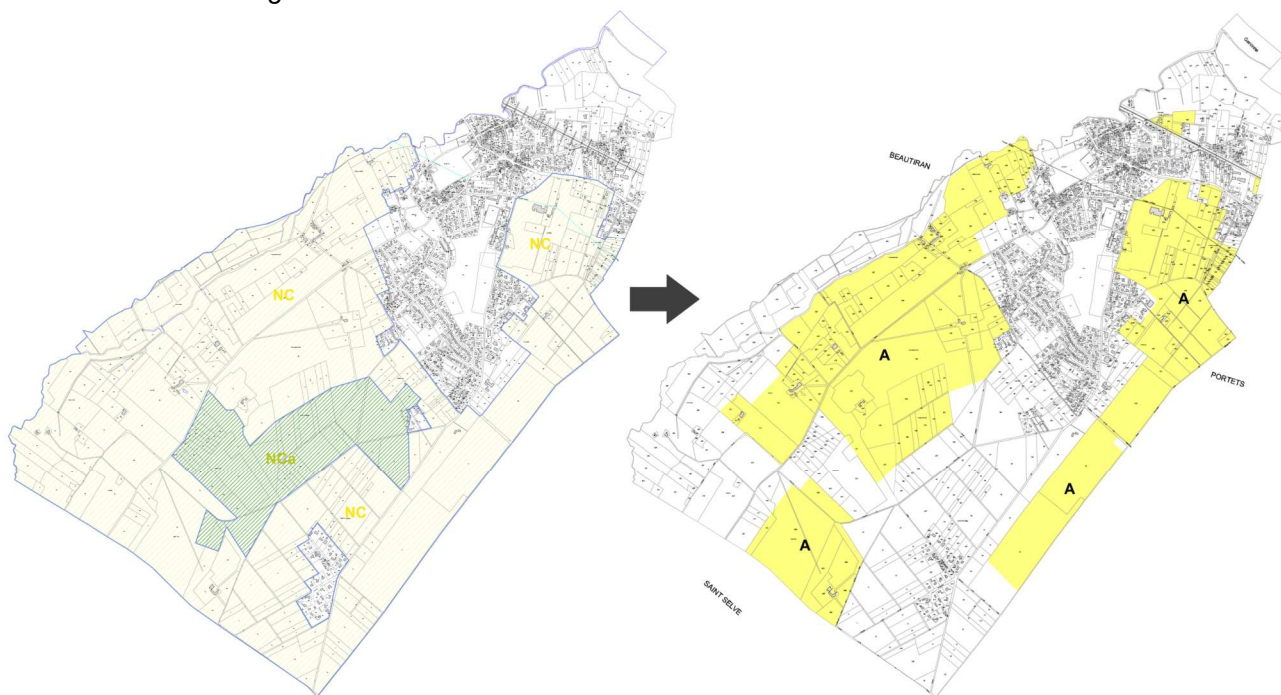
Les surfaces déclassées de la zone agricole du POS (NC) représentent 201,8 ha. La majorité, soit 197,3 ha, est classée en zone naturelle au PLU, du fait de la vocation de ces terres ; 4,5 ha de terres situées dans la continuité de l'urbanisation actuelle sont classés en zone constructible immédiatement ou à court ou moyen terme (1,3 ha en zone urbaine et 3,2 ha en zone à urbaniser).

## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

L'intégralité de la zone NCa destinée à l'exploitation de gravières dans le POS et ayant effectivement été exploitée est classée en zone N, dans un sous-secteur spécifique aux anciennes gravières (cf. paragraphe sur la zone naturelle).

*Evolution de la zone agricole :*



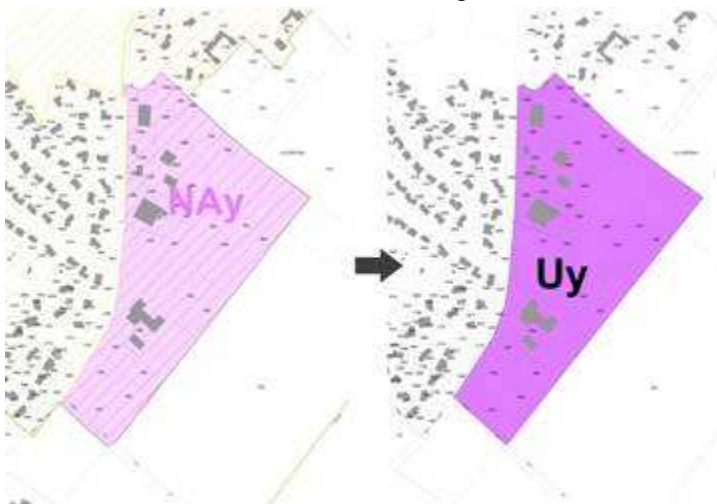
*Extrait du POS*

*Extrait du PLU*

## 7. Les zones d'activités économiques :

Le règlement du POS présente deux types de zones d'activités économiques. Ces zones sont considérées désormais dans le règlement d'un PLU comme étant des zones urbaines. Leur zonage se fait en **zone UY**.

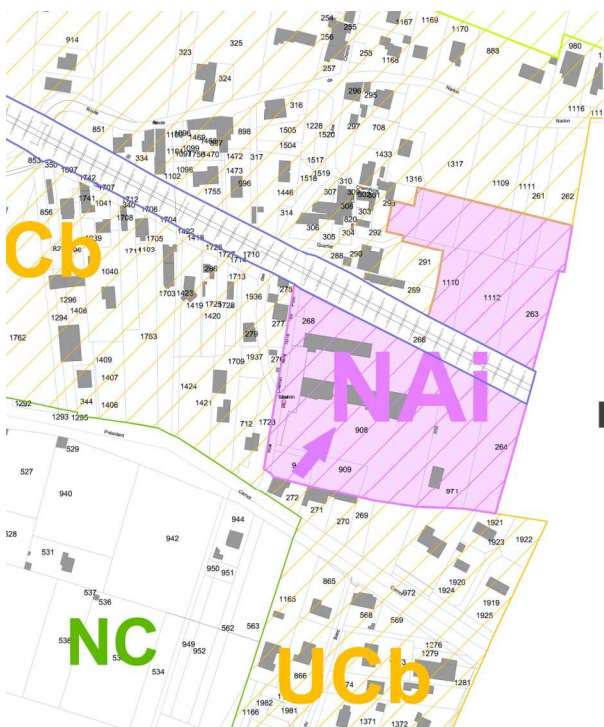
► La zone NAY, à vocation industrielle, au lieu-dit « La Conteau » est maintenue en zone d'activités et donc classée en zone UY.



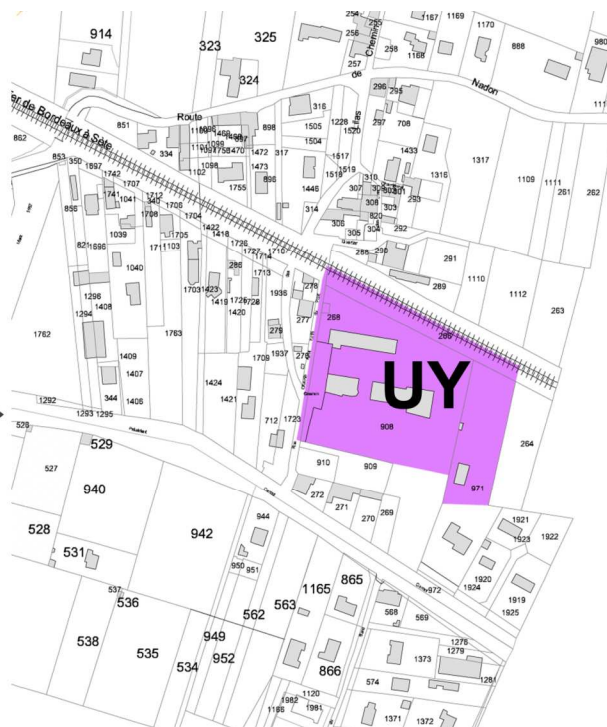
La zone NAI, entre les lieux-dits du « Petit Bout du Banc » et de « Nadon » était dans le POS à vocation commerciale et industrielle.

► La partie au nord de la voie ferrée de la zone NAI est supprimée. Elle présente en effet un problème d'accessibilité (chemin rural de 3m de large). Cette zone a donc vocation à devenir une zone AU qui prendra en compte la bande de nuisance sonore de la voie ferrée.

► La partie sud de la zone NAI, déjà bâtie et à vocation économique, est maintenue en zone d'activités et classée en **zone UY**.



Extrait du POS

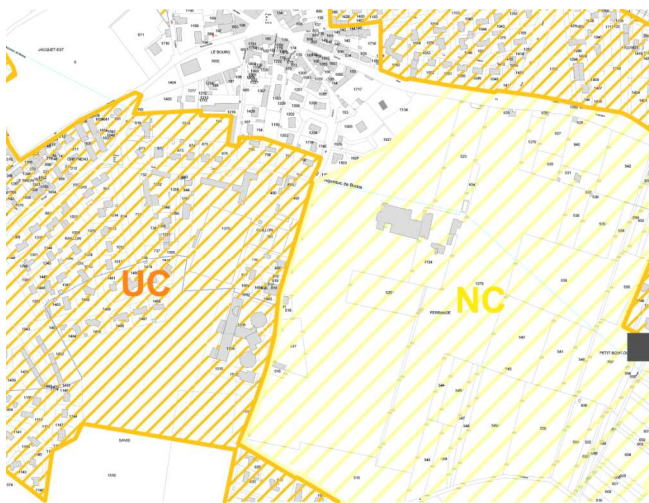


Extrait du PLU

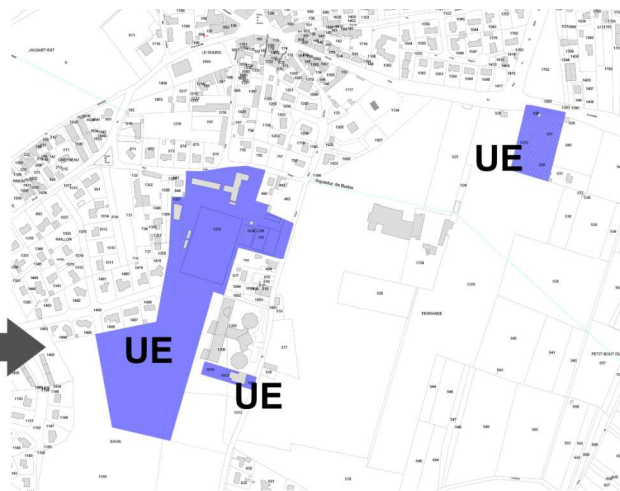
**8. La zone UE d'équipements**

Une zone **UE**, est créée, et dédiée au développement des équipements publics communaux et intercommunaux, selon le projet communal. Elle comprend les équipements publics situés à l'interface entre le bourg, au nord, et le bois de Savis, au sud (école, restaurant scolaire, crèche, cours de tennis, stade, etc...). Elle est issue de la zone UC du POS et de la zone NC pour ce qui concerne le cimetière.

Par ailleurs, le choix d'un zonage spécifique se justifie du fait qu'une partie que ces équipements publics ou d'intérêt collectif sont amenés à évoluer (création d'une salle polyvalente par exemple) et ne demandent pas les mêmes contraintes que les zones d'habitat.



Extrait du POS



Extrait du PLU

## 9. Les Zones AU (à Urbaniser) :

Il s'agit de zones urbanisables, mais où la présence d'enjeux notables nécessite une opération d'aménagement d'ensemble. Le but est d'éviter une urbanisation par mitage et par simple division parcellaire. L'équivalent dans les POS était le zonage en NA.

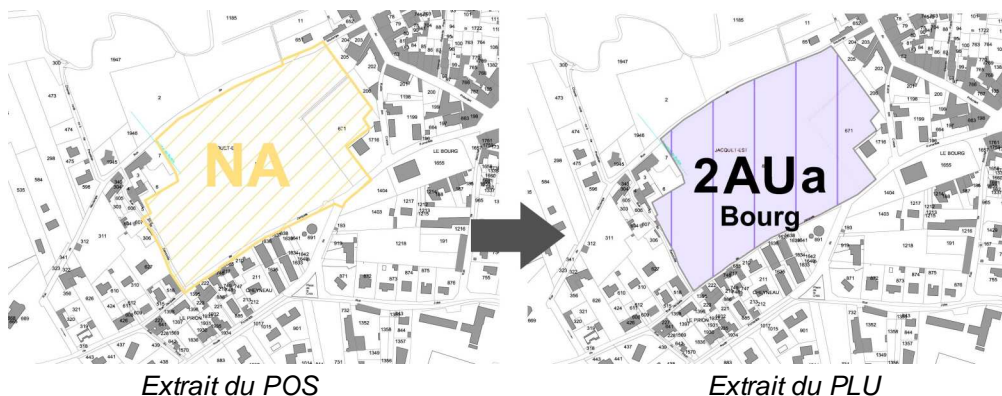
Ces secteurs d'urbanisation future se situent :

- soit à proximité directe du bourg, soit dans la continuité de zones actuellement urbanisées, conformément aux orientations du PADD de maîtriser l'urbanisation sur le territoire ;
- dans des zones desservies par l'ensemble des réseaux (l'assainissement collectif est prévu dans le schéma directeur d'assainissement pour les zones classées 2AU non équipées actuellement) ;
- en dehors des zones inondables, identifiées dans la première partie du présent rapport de présentation (cf. *Etat initial de l'environnement*) ;
- dans les zones où l'aléa retrait gonflement des argiles est faible (seule la zone 2AUg de Pommarède-nord est en aléa moyen, voir dans les Annexes sanitaires) ;
- dans la partie du territoire où la défense incendie est suffisante.

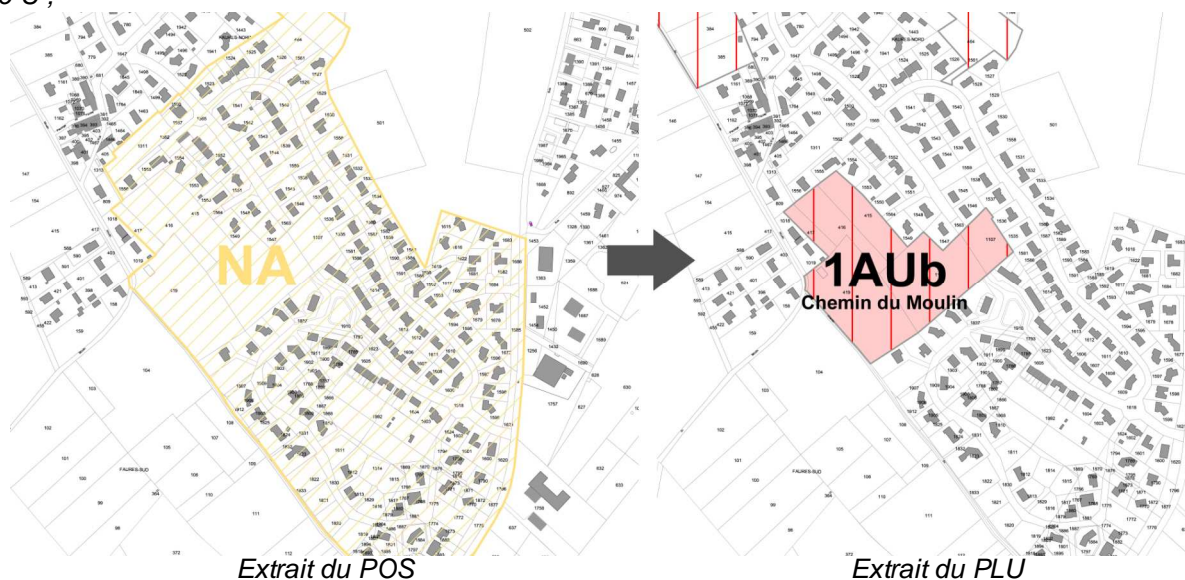
La commune s'engage, par ailleurs, à réaliser les renforcements et/ou extensions de réseaux nécessaires (cf. carte : § 2.6 : Réseaux).

► Sont transcrites en zones AU au PLU les zones NA du POS suivantes :

- La zone NA du Centre Bourg dans son intégralité, car encore non construite ;



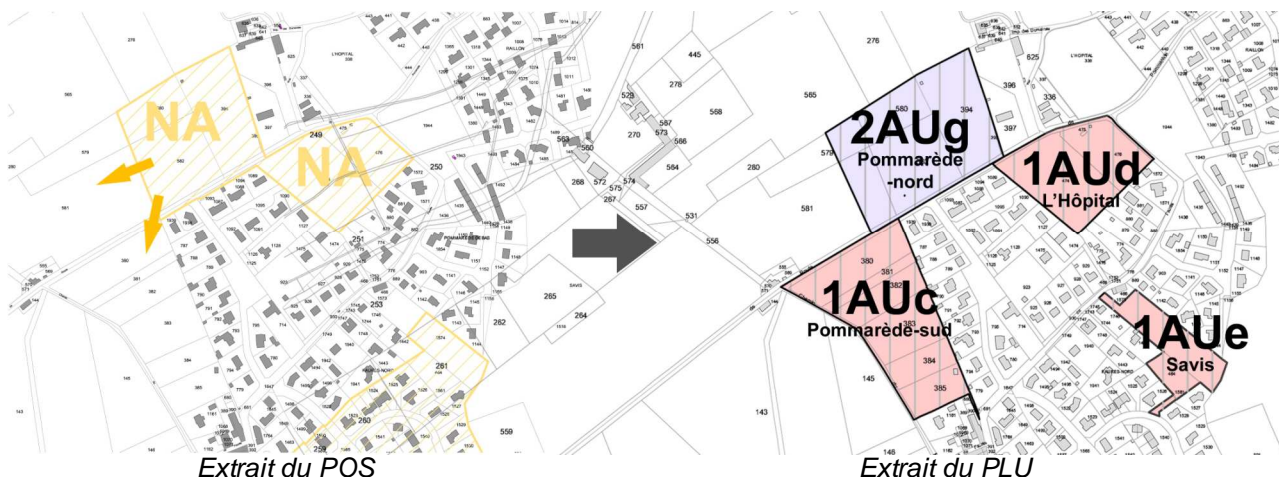
- Le reste de la zone NA du lotissement de Savis n'ayant pas été urbanisée, et n'ayant donc pas été classé en zone U ;



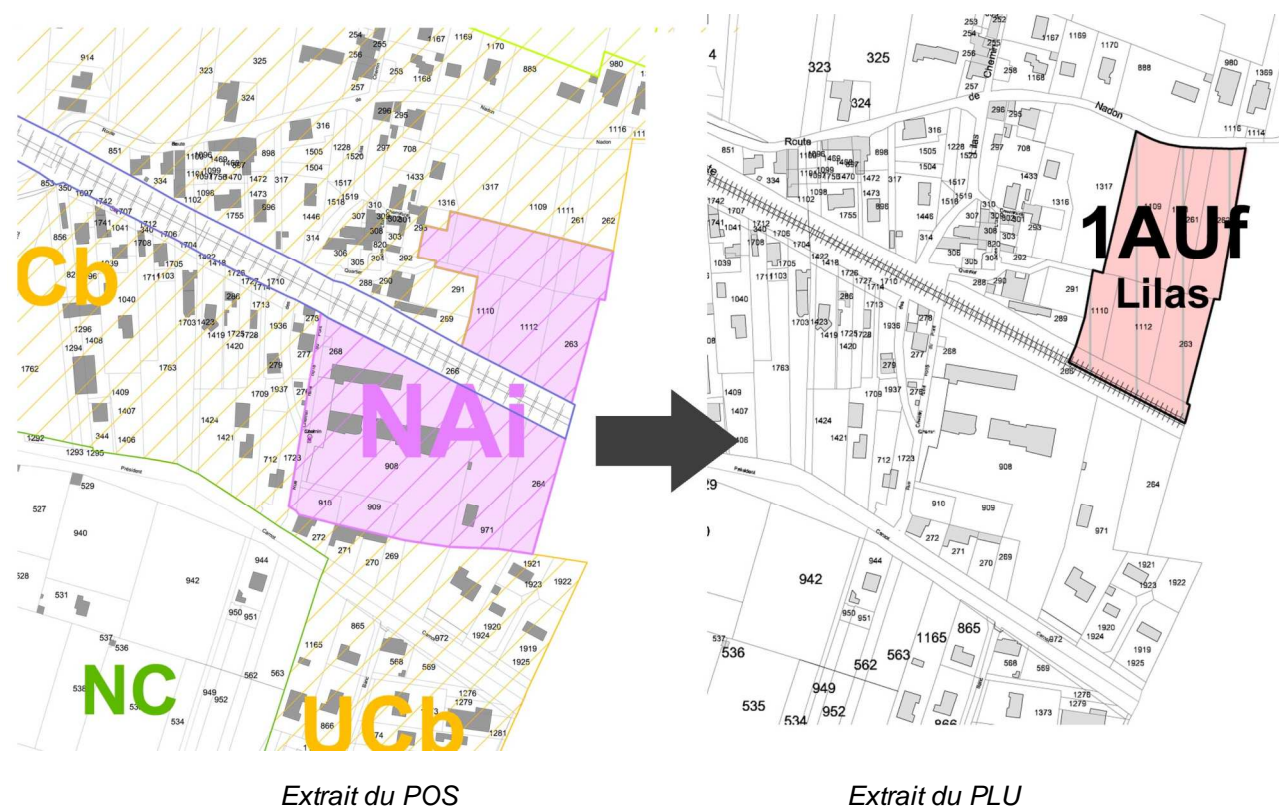
## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QU Y SONT APPLIQUEES

### 2.4

- Les deux zones NA du lieu-dit de « L'Hôpital », auxquelles s'ajoutent plusieurs parcelles adjacentes qui étaient classées en zone NC (au nord de la route de Pommarède). Cette ouverture potentielle à l'urbanisation se justifie du fait de la présence des réseaux à proximité et de la continuité avec l'urbanisation du bourg et des lotissements.



► Par ailleurs, une zone AU à vocation d'habitat est créée sur une partie de l'ancienne zone NAI non urbanisée au nord de la voie ferrée et sur des parcelles classées UCb au POS et non urbanisées. L'accès à ce secteur ne pouvant se faire que par la route de Nadon, au nord, il est plus cohérent d'en faire un secteur d'urbanisation future sur lequel une opération d'ensemble devra être réalisée et où une orientation d'aménagement est définie. Les nuisances sonores générées par la voie ferrée devront être prises en compte dans l'aménagement.



## COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES QUI Y SONT APPLIQUEES

## 2.4

### 4. SYNTHESE ET COHERENCE DU REGLEMENT

Les règles définies sont en cohérence avec l'analyse faite dans le diagnostic et exposée notamment dans le paragraphe suivant du rapport de présentation (cf.

RP : 1.4.2 : *Forme urbaine, habitat et paysage*)

Le tableau ci-après récapitule les principales règles et leurs justifications :

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION/VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>UA</b>	<i>L'ensemble de la zone UA est compris dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XI<sup>ème</sup> siècle.</i>						
	<p><i>Centre-bourg historique à vocation d'habitat, caractérisé par une mixité des fonctions urbaines (équipements publics, commerces, services), où les constructions sont édifiées en ordre continu.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Affirmer sa centralité et conserver une vocation mixte de cœur de bourg (habitat, équipements, services, commerce et artisanat compatible avec l'habitat)</li> <li>► Préserver sa forme urbaine et l'intérêt patrimonial, paysager et économique des constructions et de l'ensemble urbain</li> <li>► Faciliter l'amélioration de l'habitat</li> </ul>	<p><i>Pour favoriser l'intégration urbaine et renforcer l'image de bourg, compte tenu du contexte déjà bâti :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Alignement sur les voies ou emprises publiques</li> <li>► Préservation des continuités bâties par : - la possibilité d'alignement sur les constructions mitoyennes, - l'utilisation d'un élément de patrimoine à préserver repéré au plan de zonage</li> <li>► Annexes accolées à la construction principale ou en arrière</li> </ul>	<p><i>Compte tenu du contexte déjà bâti et pour conserver une certaine densité propre au bourg :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Continu et semi-continu autorisés</li> <li>► Annexes en admises limite séparative</li> </ul> <p><i>Pour préserver des espaces libres en cœur d'îlot :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Marge de fond de parcelle : 3,5m</li> </ul>	<p><i>Pour affirmer l'image de centre-bourg :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Pas de limitation de l'emprise au sol (<i>idem</i> POS)</li> </ul>	<p><i>Pour s'intégrer au bâti ancien existant du bourg (1 à 2 niveaux), plus haut qu'en périphérie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Max. 10m au faîtage, 8,5m à l'égout</li> </ul>	<p><i>Préserver la qualité du patrimoine bâti ancien du bourg et son caractère architectural d'ensemble (cf. périmètre de protection MH et recensement du petit patrimoine : L.123-1-5-7) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions sont exigeantes et précises (cf. détail des articles 11 et 13)</li> </ul>	<p><i>Favoriser la densification en lien avec l'aspect bâti actuel du bourg :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Pas de limitation de coefficient d'occupation du sol (<i>idem</i> POS)</li> </ul>

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES  
REGLES QU Y SONT APPLIQUEES**

## 2.4

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION/VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>UB</b>	<i>Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XIème siècle.</i>						
	<p><i>Secteurs d'urbanisation ancienne peu dense à vocation urbaine, situés en extension du cœur de bourg et autour de poches d'habitat ancien. Les constructions y sont en général édifiées en discontinu et raccordées au réseau collectif d'assainissement.</i></p> <p>► Favoriser une évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat</p> <p>► Permettre une relative densification tout en préservant la qualité du cadre de vie, les respirations vertes, l'intérêt patrimonial des constructions anciennes</p> <p>► Permettre l'évolution et le maintien des exploitations viticoles encore présentes dans ce tissu</p>	<p><i>En harmonie avec la forme urbaine existante :</i></p> <p>► Alignement sur les voies ou emprises publiques lorsqu'une des constructions situées sur la même unité foncière ou directement voisines est à l'alignement</p> <p>ou :</p> <p>► Avec le même recul qu'une construction située sur la même unité foncière ou directement voisine</p> <p>ou :</p> <p>► Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat, avec un recul de 5m pour le stationnement</p>	<p><i>Tenant compte de la forme urbaine existante, peu dense, mais pour favoriser une densification (extensions latérales) dans cette zone de développement du bourg :</i></p> <p>► Continu, semi-continu et discontinu autorisés</p> <p>► Recul de 3,5m (fond de parcelle et en cas d'implantation en retrait par rapport aux limites latérales)</p> <p>► Annexes admises en limite séparative, si h&lt;3m et surface&lt;20m²</p>	<p><i>Pour trouver un compromis équilibré entre respect du mode d'habitat et densification possible :</i></p> <p>► Emprise au sol fixée à 70% (piscines non couvertes incluses) (70% au POS)</p>	<p><i>Pour rester en harmonie avec les hauteurs de ce secteur :</i></p> <p>► Max. 10m au faîtage, 8,5m à l'égout</p> <p>► Pour les annexes&lt;20 m² indépendantes de la construction principale : max. 3,5m à l'égout</p>	<p>Compte tenu de l'intérêt patrimonial du bâti ancien :</p> <p>► Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions restent contraignantes (<i>une partie de la zone est comprise dans le périmètre de protection MH</i>)</p>	<p><i>Favoriser la densification en lien avec la proximité immédiate du bourg :</i></p> <p>► Pas de limitation de coefficient d'occupation du sol (0,7 au POS)</p>

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION/VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>UC</b>	<i>Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre de protection des abords des Monuments Historiques de l'Eglise du XIème siècle.</i>						
	<p>Secteurs d'urbanisation pavillonnaire organisée généralement en lotissement, peu dense et à dominante d'habitat, en continuité et en périphérie du bourg, où les constructions sont en général édifiées en discontinu ; elles sont raccordées au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>► Vocation d'habitat à pérenniser</p> <p>► Favoriser une évolution de la forme urbaine vers une plus grande mixité des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat</p> <p>► Permettre une relative densification tout en préservant la qualité du cadre de vie</p>	<p>En harmonie avec le caractère pavillonnaire :</p> <p>► Retrait mini. de 4m</p> <p>► Annexes accolées à la construction principale ou en arrière</p> <p>► <b>application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Pour permettre l'évolution du tissu pavillonnaire :</p> <p>► Discontinu, semi-continu, continu</p> <p>► Bande constructible de 16m pour l'implantation en limite séparative</p> <p>► Si retrait : &gt;3,5m</p> <p>► Annexes admises en limite séparative, si h&lt;3m et surface&lt;20m²</p> <p>► <b>application de l'article R.123-10-1</b></p>	<p>En harmonie avec le caractère pavillonnaire :</p> <p>► Emprise au sol limitée à 30% (hors piscines non couvertes)</p>	<p>Pour rester en harmonie avec les hauteurs de ce secteur :</p> <p>► Max. 7m au faîtage, 5,5m à l'égout</p> <p>► Pour les annexes indépendantes de la construction principale : max. 3,5m à l'égout</p>	<p>Favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés / favoriser la création d'espaces plantés :</p> <p>► Pour les opérations sur une surface de terrain supérieure à 5000m² : 10% min. de cette surface doit être aménagée en espace vert collectif d'un seul tenant</p> <p>► Pour toutes les opérations : 10% de la surface du terrain de l'opération sera aménagée en espaces verts</p>	<p>Zone de caractère pavillonnaire, dans laquelle on permet les extensions, tout en privilégiant une densification en hauteur, afin de préserver le caractère aéré :</p> <p>► COS limité à 40%</p>

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION/VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>UE</b>	<i>Destinée aux installations et activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux équipements publics et d'intérêt collectif.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Vocation à conforter</li> <li>► Permettre l'évolution des équipements existants</li> <li>► Préserver l'espace boisé communal</li> </ul>	► Retrait min. de 5m exigé, sauf extension d'un existant	► Si retrait par rapport à une limite séparative : distance=1/2 de sa hauteur et au min. 4m	<i>Compte tenu du contexte et de la vocation de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Pas de limitation de l'emprise au sol</li> </ul>	<i>Compte tenu du contexte et de la vocation de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Non réglementé</li> </ul>	<i>Compte tenu du contexte et de la vocation de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Non réglementé</li> </ul>	<i>Compte tenu du contexte et de la vocation de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Pas de limitation de C.O.S.</li> </ul>
<b>UY</b>	<i>Destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et d'équipements.</i>	<i>En cohérence avec la vocation, les aspects fonctionnels :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Recul minimum de 15m</li> </ul>	<i>En cohérence avec la vocation de la zone :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► En ordre discontinu</li> <li>► Distance = hauteur totale et au minimum 4m</li> </ul>	► Emprise au sol limitée à 70%	<i>En cohérence avec la vocation et le contexte paysager :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Max. 12m à l'égout</li> </ul>	<i>En cohérence avec la vocation, les aspects fonctionnels et le contexte paysager :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Règles peu contraignantes, privilégiant la sobriété et la simplicité</li> <li>► Règles précises concernant les limites (clôtures et abords) favorisant le végétal</li> <li>► Aires de stationnement ombragées et plantées ; stationnement deux-roues à prévoir</li> </ul>	► Pas de limitation de C.O.S.

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION/VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>1 AU</b>	<p>Secteurs d'extension de l'urbanisation : terrains destinés à accueillir de l'habitat mixant différentes typologies de logements (accession et locatif), des activités artisanales, de services ou commerciales de proximité compatibles avec l'habitat à court et moyen terme.</p> <p>► Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>► Favoriser la mixité, tout en respectant la compatibilité avec de l'habitat</p> <p>► Les opérations d'ensemble portent sur la totalité du secteur</p>	<p>Afin de gérer les espaces communs et publics et de libérer de l'espace privatif dans ces nouveaux quartiers :</p> <p>► Alignement ou retrait min. de 4m</p>	<p>Permettre de l'habitat groupé, favoriser l'image de rue :</p> <p>► Continu, semi-continu ou discontinu</p> <p>► Si retrait : distance minimale de 3,5m</p> <p>► Recul de fond de parcelle : 3,5m</p> <p>► Annexes admises en limite séparative, si h&lt;3m et surface&lt;20m²</p>	<p>Pour les mêmes raisons que précédemment :</p> <p>► Pas de limitation de l'emprise au sol</p>	<p>Pour les mêmes raisons que précédemment :</p> <p>► Max. 8m au faîtage, 6m à l'égout</p>	<p>Règles en accord avec les orientations d'aménagement (à respecter), favorisant une cohérence d'ensemble, qualité des espaces verts et intégration du quartier dans son contexte (desserte, liaisons douces) :</p> <p>► Règles concernant le traitement des limites, notamment les clôtures, végétales en essences locales variées</p> <p>► Zones de plantations à réaliser en fond de parcelles, ou en zones tampons selon le schéma</p>	<p>Favoriser la densification en lien avec la vocation à dominante d'habitat :</p> <p>► Pas de limitation de coefficient d'occupation du sol</p>
<b>2AU</b>	<p>Secteurs destinés à accueillir de l'urbanisation à plus long terme</p>						

**COHERENCE DU PROJET AVEC LA DELIMITATION DES ZONES ET LES  
REGLES QU Y SONT APPLIQUEES**

## 2.4

ZONE	SPECIFICITES DE LA ZONE ET VOCATION Art.1 et 2	IMPLANTATION VOIES Art.6	IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES Art.7	EMPRISE AU SOL Art.9	HAUTEUR Art.10	REGLES SPECIFIQUES SUR L'ASPECT EXTERIEUR ET LES ABORDS Art.11-13	COS Art.14
<b>N</b>	<p><i>Zone naturelle à protéger en raison des qualités paysagère et de l'intérêt écologique, floristique et faunistique.</i></p> <p>Définition de sous-secteurs spécifiques pour adapter la protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► <b>Ng</b> : de protection stricte.</li> <li>► <b>Nc</b> : de protection et réhabilitation des zones de gravières.</li> <li>► secteurs de constructibilité limitée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nf</b> : seulement les constructions nécessaires à l'activité agricole</li> <li>- <b>Nh</b> : extension limitée de l'existant (30% max. de la surf. de plancher existante et 250m<sup>2</sup> max. au total).</li> <li>- <b>Nv</b> : stationnement des caravanes autorisé et aire de sédentarisation des gens du voyage.</li> </ul> </li> </ul>	<p>► Par rapport aux voies publiques : 10 mètres</p> <p><b>-Nh</b> : implantation différente possible pour l'extension de constructions existantes</p>	<p>► Distance=1/2 de sa hauteur et au minimum 4m</p>	<p>► Pas de limitation de l'emprise au sol</p>	<p>► Max. 5m au faîtage</p> <p>► Pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles : max. 9m au faîtage</p>	<p><i>En cohérence avec la vocation du secteur et le contexte paysager</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Règles concernant des modifications et extensions, en accord avec le caractère rural existant</li> <li>► Présence d'EBC et d'éléments de paysage et de patrimoine à préserver (L123-1-5-7° du CU)</li> </ul>	<p>► Pas de limitation de coefficient d'occupation du sol</p>
<b>A</b>	<p><i>Zone agricole</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Constructibilité limitée aux constructions nécessaires à l'activité agricole</li> <li>► Possibilité de changement de destination des bâtiments repérés au titre du L123-3-1 (du CU)</li> </ul>	<p>► Par rapport aux voies publiques : 10 mètres</p>	<p>► Distance=1/2 de sa hauteur et au minimum 4m</p>	<p>► Pas de limitation de l'emprise au sol</p>	<p><i>Compte tenu du caractère et de l'activité agricole :</i></p> <p>► 9m sauf bâti agricole</p>	<p><i>Favoriser uniquement les constructions nécessaires à l'activité agricole, et protéger de l'artificialisation des sols.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>► Favoriser l'intégration des projets dans le contexte existant</li> <li>► Présence d'EBC et d'éléments de paysage et de patrimoine à préserver (L123-1-5-7° du CU)</li> </ul>	<p>► Pas de limitation de coefficient d'occupation du sol</p>

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT****2.5****►► Rappel :**Servitudes d'urbanisme particulières

*Il s'agit de l'application de l'article L.123-2 du Code de l'urbanisme :*

*« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;*
- b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*
- d) Abrogé. »*

►► Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur les secteurs à urbaniser et sur certaines parcelles de la zone U sont la traduction de la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement communal, que ce soit en termes d'objectifs démographiques, de plan de déplacement (et notamment de continuité des déplacements doux), ou d'augmentation de l'offre en logement locatif.

Les nouveaux secteurs retenus pour être urbanisés, ont été définis dans le PLU de la manière suivante :

- En zone 1AU, urbanisables à court terme :
  - Secteur du « Chemin du Moulin » ;
  - Secteur de « Pommarède-sud » ;
  - Secteur de « L'Hôpital » ;
  - Secteur de « Savis » ;
  - Secteur des « Lilas ».
- En zone 2AU, urbanisable à moyen terme et qui fera l'objet d'une modification de PLU :
  - Secteur du « Bourg » ;
  - Secteur de « Pommarède-nord ».
- En zone UB et UA :
  - Le secteur de « L'Hôpital-nord » ;
  - Le secteur « Les Jacquets-ouest » ;
  - Le secteur « Mairie » ;
  - Le secteur « Lilas ».
- En zone N :
  - Le sous-secteur Nv : « aire de sédentarisation des gens du voyage »

► **Les orientations d'aménagement portent sur chacune des zones AU (1AU et 2AU) ainsi que sur les parcelles non bâties en zone U précédemment identifiées**, étant donné l'intérêt foncier non négligeable de certaines parcelles vides au vu de la future pression foncière (prévision du PLH).

Elles définissent des principes favorisant l'application des orientations générales du PADD :

- Une greffe harmonieuse de ces quartiers sur l'urbanisation existante, une gestion économe de l'espace, une intégration paysagère de qualité, une mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle, le recours aux modes de déplacements doux, une gestion écologique des eaux pluviales...
- Les « orientations programmatiques » de chaque fiche précisent : les exigences en matière de logement et les grands principes d'aménagement (opération d'ensemble, gestion intégrée du pluvial, phasage, etc.) ;
- Les principes concernant les modes de desserte, d'organisation du bâti, de traitement des abords et les zones tampons avec l'espace agricole ou naturel sont exprimés dans les « conditions d'équipement et d'aménagement » et dans le schéma présenté par chaque orientation d'aménagement et de programmation.

► **Les exigences de la commune pour l'urbanisation de ces zones sont les suivantes** (cf. *Pièce 3 du dossier de PLU : Orientations d'aménagement et de programmation*) :

- Opération d'ensemble, selon un phasage indiqué le cas échéant ;
- Création d'une voie de desserte reliant telle voie à telle autre, largeurs minimum de bas-côté planté et de cheminement piéton précisées, (avec indication schématique sur le plan) : afin de garantir la cohérence du plan de déplacement, la sécurité, les connexions entre quartiers, le recours au vélo et à la marche, la qualité paysagère, une moindre imperméabilisation des sols... ;
- Plantation de zones tampons (largeur minimum précisée et localisation de principe sur le plan), avec usage d'espace vert collectif précisé dans certains cas : pour éviter les conflits d'usage entre terres agricoles et habitat, mieux intégrer les nouveaux quartiers dans le paysage, renforcer les continuités vertes, faciliter l'entretien ultérieur et les connexions entre espace agricole et habitat ;
- Emplacements de principe de zones de gestion intégrée du pluvial (bassin de rétention), obligation de récupération et réutilisation des eaux pluviales des espaces communs pour l'arrosage des espaces verts, gestion du pluvial à la parcelle pour toutes les constructions neuves ;
- Selon les secteurs : un pourcentage minimal de logements locatifs est imposé (au titre du L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme) lors de la réalisation de programmes de logements :
  - pour les zones 1AUb\* et 2AUa\* : 20% de logement locatif minimum ;
  - pour la zone 1AUc\* : 30% de logement locatif minimum.

Ces principes sont traduits dans les articles du règlement correspondants.

► **Les secteurs concernés** : (voir schéma ci-après)

Plan de synthèse des Orientations d'aménagement et de programmation :



Chacune des zones concernées, fait l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation dont les grandes caractéristiques sont les suivantes :

### 1AUb\* – Chemin du Moulin

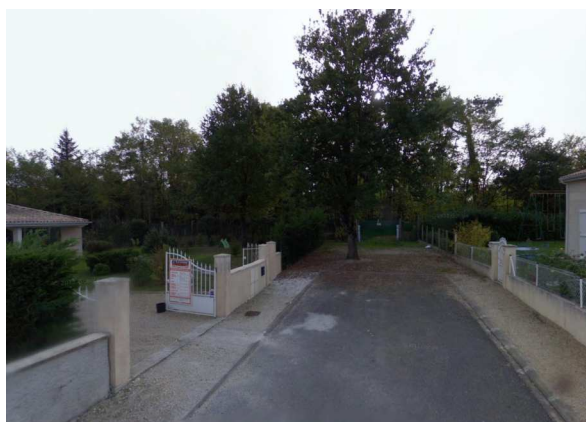
L'aménagement de cette zone AU se fait en continuité de la logique de la zone NA du lotissement de Savis. Il est cependant souhaité que ce secteur accueille une mixité des formes bâties (de l'individuel aux petits collectifs) et une mixité sociale.

La création d'une centralité, autour d'un espace public est souhaitable vu la densité recherchée. Une mixité fonctionnelle est aussi envisageable sur cette zone avec la possibilité de favoriser l'implantation d'activités économiques (artisanat, commerces).

Il est de plus pris en compte la proximité de la forêt (bois de Savis) ainsi que la présence du chemin du Moulin (itinéraire de promenade) dans l'aménagement de ce quartier. Des liaisons douces seront donc à aménager, afin de permettre des continuités piétonnes et cyclistes entre forêt et zones d'habitat.

L'aménagement de cette zone sera aussi l'occasion de créer la continuité automobile (allée de l'Airial) entre les parties nord et sud du lotissement de Savis.

*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :*



### 1AUc\* – Pommarède-sud

Il s'agit d'une zone AU créée en extension de la zone déjà urbanisée, sur une zone NC du POS. Il s'agit ici de créer un nouveau quartier d'habitat mixte, dans un cadre forestier et un paysage viticole qualifiant. Située dans la continuité de la zone UC à caractère d'habitat pavillonnaire au sud du bourg, ce secteur à vocation d'habitat est destiné à accueillir une mixité des formes bâties (de l'individuel aux petits collectifs) favorisant la mixité sociale. Une certaine densité sera recherchée autour de l'ancien hameau au sud de la zone.

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement de l'accès depuis la route de Pommarède, entrée de ville, à la circulation assez importante.

Conjointement à l'aménagement de la zone, l'entrée de ville devra être traitée, de façon à sécuriser les circulations automobiles et douces.

*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :*

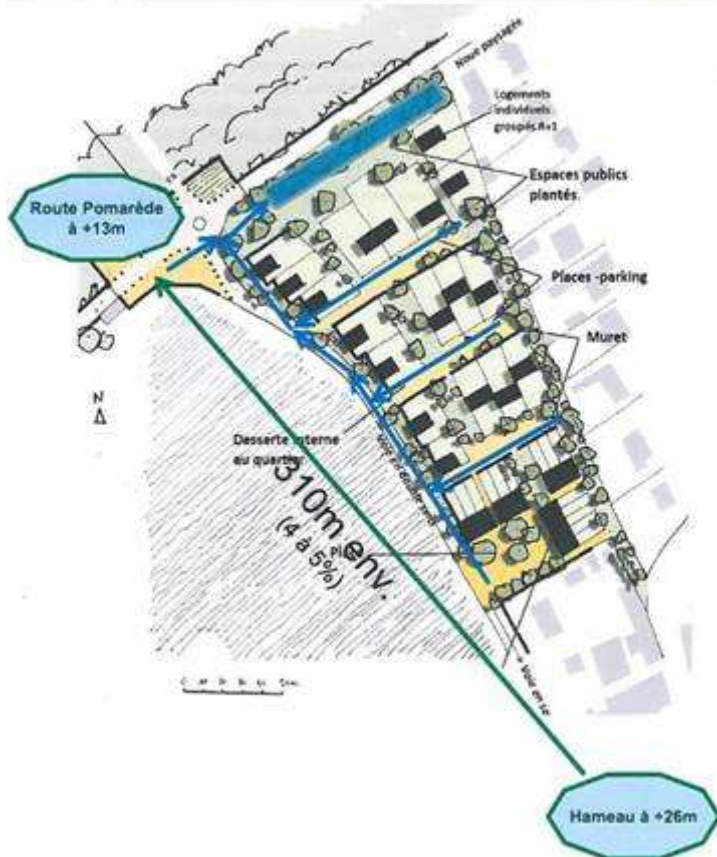


### Analyse technique du projet et faisabilité

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a souhaité confier une « mission d'ingénierie pré-opérationnelle » à la SEM Gironde Développement, dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en faveur des projets d'habitat du Conseil Général de la Gironde.

L'étude réalisée par la SEM a porté sur les zones AU du projet de PLU, notamment afin de déterminer le site le plus adapté à l'accueil de logements sociaux. C'est la zone 1AUc de Pommarède-sud qui a été retenue et un scénario d'aménagement a donc été proposé sur ce secteur, accompagné d'une analyse technique et de faisabilité. Ce scénario propose une densité moyenne de 14,3 logements/ha, avec la réalisation de 18 logements individuels et 17 logements intermédiaires.

Ci-contre : croquis extrait de l'étude  
SEM Gironde Développement



### 1AUd – L'Hôpital-sud

Il s'agit d'une zone AU, ancienne zone NA du POS, à laquelle s'ajoute, dans une logique d'aménagement d'ensemble, une parcelle classée en UB non urbanisée au nord. Ce secteur est destiné à recevoir de l'habitat individuel en lien avec le quartier d'habitat pavillonnaire au sud ; et des logements individuels groupés ou des petits collectifs implantés à l'alignement de la route de Pommarède, favorisant la mixité sociale. Les voies de desserte automobiles prendront en compte les voiries existantes et participeront à un maillage viaire cohérent et économe.

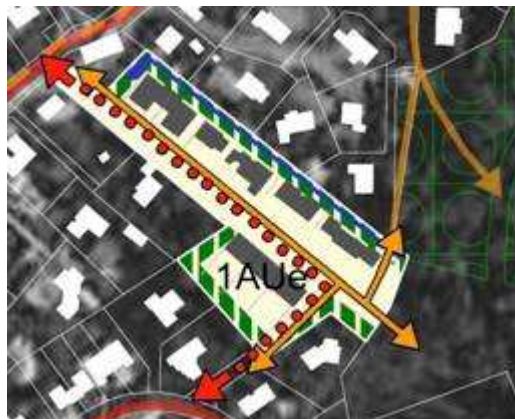
Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :



### 1AUe – Savis

Cette zone s'insère dans une zone UC, de caractère pavillonnaire, et constitue une potentialité intéressante du fait de sa proximité avec des parcelles déjà urbanisées sous forme de lotissement, et avec bois de Savis, en limite est. Cette situation particulière permettrait de créer une liaison piétonne entre le quartier d'habitat à proximité du lieu-dit des « Faurès » et cet espace vert majeur.

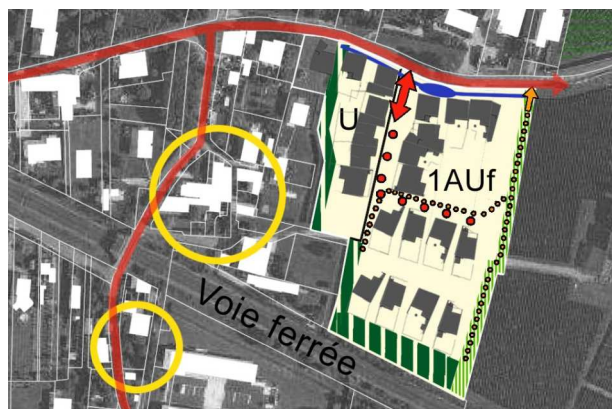
*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :*



### 1AUf – Les Lilas et Zone U4

La zone 1AUf est actuellement classée UC au POS en partie nord et NAI au sud ; elle est complétée par une parcelle non urbanisée au nord-ouest (classée en UB dans le PLU). En continuité des zones bâties existantes, assez proche du bourg, malgré la coupure de la voie ferrée, le développement futur de ce secteur s'inscrit dans une démarche de densification de l'habitat en continuité des zones bâties existantes. Une certaine densité sera recherchée le long de la voirie existante (route de Nadon), constituant l'entrée de ville nord. Des zones plantées seront réalisées afin d'assurer la transition entre les espaces cultivés à l'est (sur la commune de Portets) et de préserver ce secteur par rapport à la voie ferrée au sud. Une orientation d'aménagement unique pour ces deux zones se justifie principalement pour une question de sécurité routière (visibilité dans le virage) : un seul accès au bon endroit. Des cheminements doux devront être aménagés pour mieux relier cette zone aux quartiers alentour, l'inscrivant de fait dans le réseau communal.

*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :*

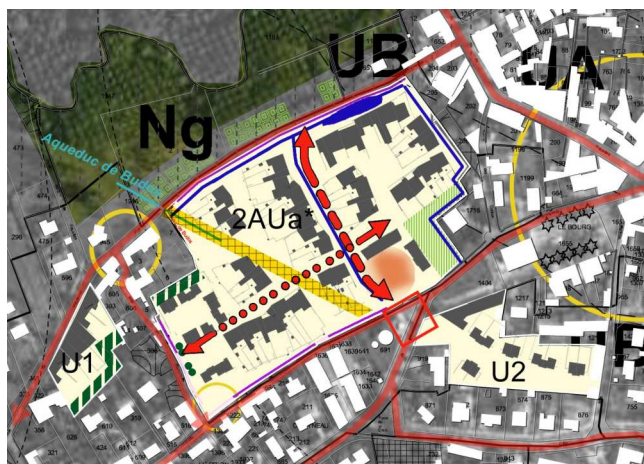


**2AUa\* – Le Bourg (lieu-dit Les Jacquets)**

L'aménagement de la zone AU du Bourg est défini par une orientation d'aménagement et de programmation et se complète par des orientations d'aménagement sur des parcelles classées en zone UB ; ces dernières présentant un intérêt particulier dans la densification du centre bourg.

Il est globalement envisagé dans cette zone centrale de mettre en place un tissu urbain relativement dense, proposant une diversité des formes bâties et une mixité sociale, qui s'articulerait autour de la zone de centralité du bourg de CASTRES-GIRONDE. Des liaisons douces seront mises en place, afin de prendre en compte la proximité avec le Gât-Mort et de favoriser un cadre de vie de qualité (boisements, jardins partagés....). Les transitions avec les constructions existantes seront traitées espaces verts collectifs ou privatifs par des zones de plantations à réaliser.

*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés et en faciliter la compréhension :*



**2AUg –Pommarède-nord**

Tout comme la zone 1AUc, il s'agit d'une zone AU en extension de la zone déjà urbanisée ; elle inclue la zone NA non urbanisée au lieu-dit *L'Hôpital-nord* et s'étend pour une petite partie sur la zone NC du POS, afin de permettre un aménagement cohérent en lien avec la zone 1AUc.

Là aussi, un soin particulier sera apporté à l'aménagement de l'accès unique depuis la route de Pommarède et l'entrée de ville devra être traitée conjointement à l'aménagement de la zone de façon à sécuriser les circulations automobiles et douces. Par ailleurs, la possibilité de prolonger ultérieurement la voie de desserte vers le sud-ouest, sur la parcelle contigüe, sera ménagée.

Il s'agit ici de créer un nouveau quartier d'habitat mixte (de l'individuel groupé aux petits collectifs) favorisant la mixité sociale favorisant la mixité sociale et la densité en entrée de ville ; de l'habitat individuel pourra être implanté autour du bâti existant à l'est de la zone.

Le cadre forestier valorisant sera préservé grâce à des bandes boisées à conserver en périphérie, et notamment au nord, afin de créer une zone tampon avec la zone agricole.

Un cheminement doux sera créé à l'intérieur de la zone le long du mur en pierre existant (protégé au titre du L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme) le long de la route de Pommarède, en cohérence avec le plan des circulations douces à l'échelle de la commune.



La réflexion s'était portée initialement sur un secteur qui présentait une cohérence d'ensemble (*voir schéma ci-contre*), avec trois axes principaux :

- une logique de traitement d'entrée de ville avec un enjeu de sécurité (desserte du château, aménagement du carrefour et des abords) et de qualité paysagère ;
- une logique de connexion des cheminements piétons et cyclistes en cohérence avec l'ensemble du plan de déplacement ;
- la participation des aménageurs aux aménagements routiers.



*Plan de situation*

Cependant, pour une question de qualité du terroir de ces parcelles, il a été finalement décidé de confirmer la vocation agricole de la partie ouest.

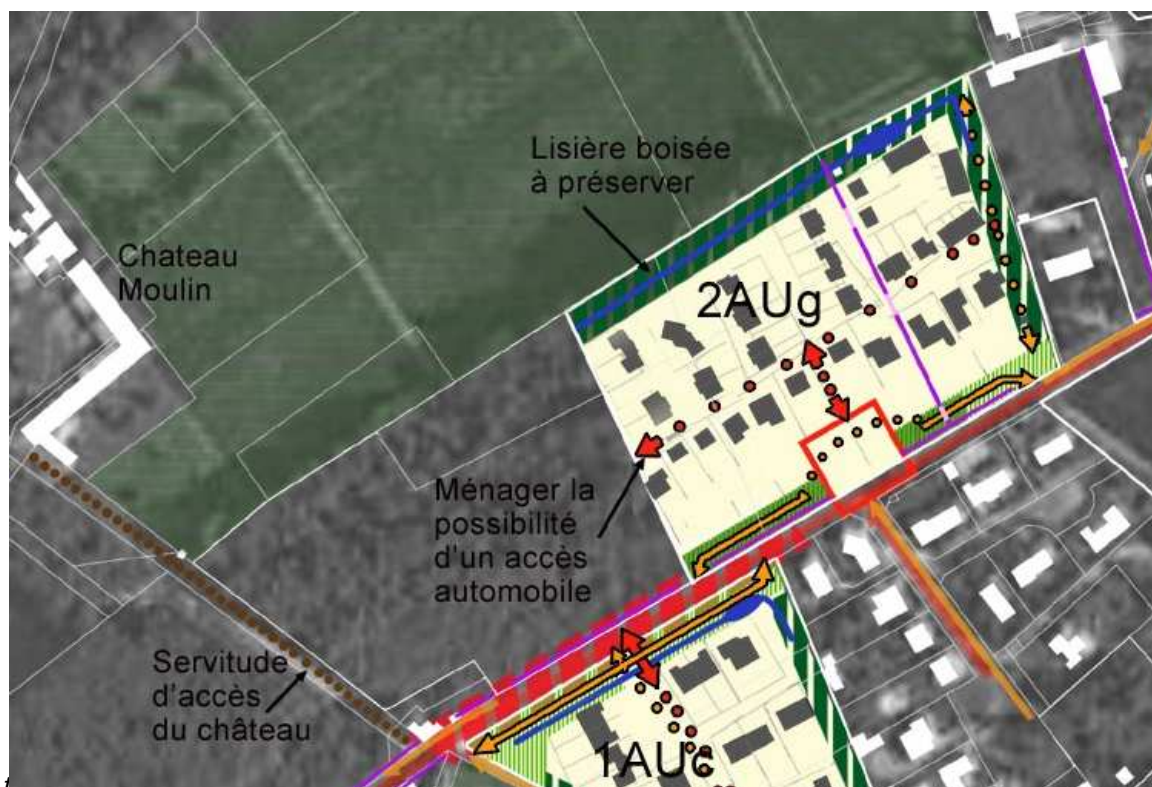
La zone de Pommarède a donc été réduite à la partie nord-est (*voir schéma ci-dessous*), en conservant les mêmes logiques de connexion et de traitement d'entrée de bourg transcrites dans les orientations d'aménagement.

La partie nord est classée en 2AU, par souci de cohérence avec le SDAU, dans l'attente du futur SCOT.



*Schéma proposé lors de la réflexion initiale*

*Simulation d'aménagement réalisée pour vérifier la pertinence des principes proposés dans la zone 2AUg, et en faciliter la compréhension :*



**Zone U1 au lieu-dit « les Jacquets-ouest »**

Le développement de ces parcelles doit se faire en continuité de l'urbanisation existante et en lien avec l'aménagement de la zone 1AUa du Bourg. Le bâti sera implanté en continu ou semi-continu, à l'alignement sur la rue de Mautemps. Une zone de plantation sera réalisée à l'arrière des parcelles pour former une zone tampon avec les maisons existantes.

**Zone U2 face au château d'eau**

Ces parcelles situées au cœur du bourg seront privilégiées pour accueillir une mixité de fonctions. La desserte automobile se fera par le carrefour à réaménager route de Pommarède. Les constructions, à vocation d'habitat individuel, seront implantées le long de la voie de desserte interne. Le long de la route de Pommarède, tout en ménageant un dégagement dans le prolongement de la place de la salle des fêtes, le bâti accueillera des services et commerces de proximité, en lien avec le bourg.

**Zone U3 au lieu-dit « l'Hôpital »**

Dans une logique d'aménagement d'ensemble, cette parcelle classée en UB non urbanisée prolonge l'aménagement de la zone AUd de l'Hôpital-sud. La création de cheminements doux permet de relier l'ensemble du secteur au Gât-Mort, mais aussi de conserver des continuités boisées. Des constructions à vocation d'habitat (logements individuels ou groupés) seront implantées en frange nord-est de la parcelle et desservies par la rue de Jacquets au nord.

Un emplacement réservé pour la création d'un espace public permet en outre de préserver les vignes sur une moitié de la parcelle.

L'inscription d'un *terrain cultivé situé en zone urbaine à protéger et inconstructible* (au titre du R.123-12-1 du code de l'urbanisme) a pour vocation de mettre en valeur l'entrée sud du bourg et de préserver la visibilité du virage en y interdisant toute construction.

**Nv – Aire de sédentarisation des gens du voyage**

Ce secteur, proche du nouveau lotissement de Savis, est classé en zone naturelle dans un sous-secteur spécifique dédié à l'aménagement d'une aire de sédentarisation des gens du voyage déjà présents sur la commune. Cette aire sera constituée de terrains familiaux, conformément à la demande identifiée dans le diagnostic du PLH, et intégrés dans le contexte boisé et de vignes, grâce un traitement paysagé soigné. Les terrains familiaux sont des terrains locatifs sur lesquels la caravane reste le lieu de vie ; chaque terrain comprend un espace extérieur en dur et est équipé à minima d'un module sanitaire (WC, douche, évier, espace machine à laver) et éventuellement une pièce de vie.

► **Superficie nécessaire** : L'aire, d'une capacité de 6 emplacements (chacun pouvant accueillir 2 caravanes maximum), sera donc constituée de terrains familiaux. Selon le PLH, il faut prévoir un terrain de 100m x 50m pour 12 emplacements ; on peut donc prévoir ici un terrain d'au moins 2500 m². Toutefois, le projet de CASTRES-GIRONDE se veut qualitatif sur le plan de l'aménagement et de l'intégration dans le contexte paysager ; ainsi des franges boisées traiteront les limites de l'aire, des écrans végétaux, des espaces verts et des arbres seront prévus. Ceci portera l'emprise nécessaire pour la réalisation du projet à 3000 m².

► **Aménagement** : L'accueil de caravanes nécessite une voirie d'accès adaptée, des emplacements aménagés, avec raccordement à des bornes d'alimentation électrique, des points d'eau, des blocs sanitaires, ainsi que la collecte des déchets ; les équipements doivent prévoir l'isolation et le chauffage des locaux sanitaires ; il s'agit d'un lieu de vie qui nécessite donc, au même titre qu'un autre quartier d'habitat, des espaces extérieurs communs, éclairés et des espaces verts entretenus.

Les plantations, haies arbustives et arbres, auront également pour vocation l'intégration du site dans le paysage viticole et boisé, en le travaillant comme un îlot boisé ; la gestion des eaux pluviales et de ruissellement sera intégrée sur le site, avec un réseau de fossés végétalisés et des plantations qui limitent le ruissellement.

*Photo ci-dessous : voie communale n°5 de Mongenant entre Castres-Gironde et Portets : lieu actuel de « stationnement » des gens du voyage. Le terrain délimité pour l'aire se situe entre les vignes et les parcelles boisées.*

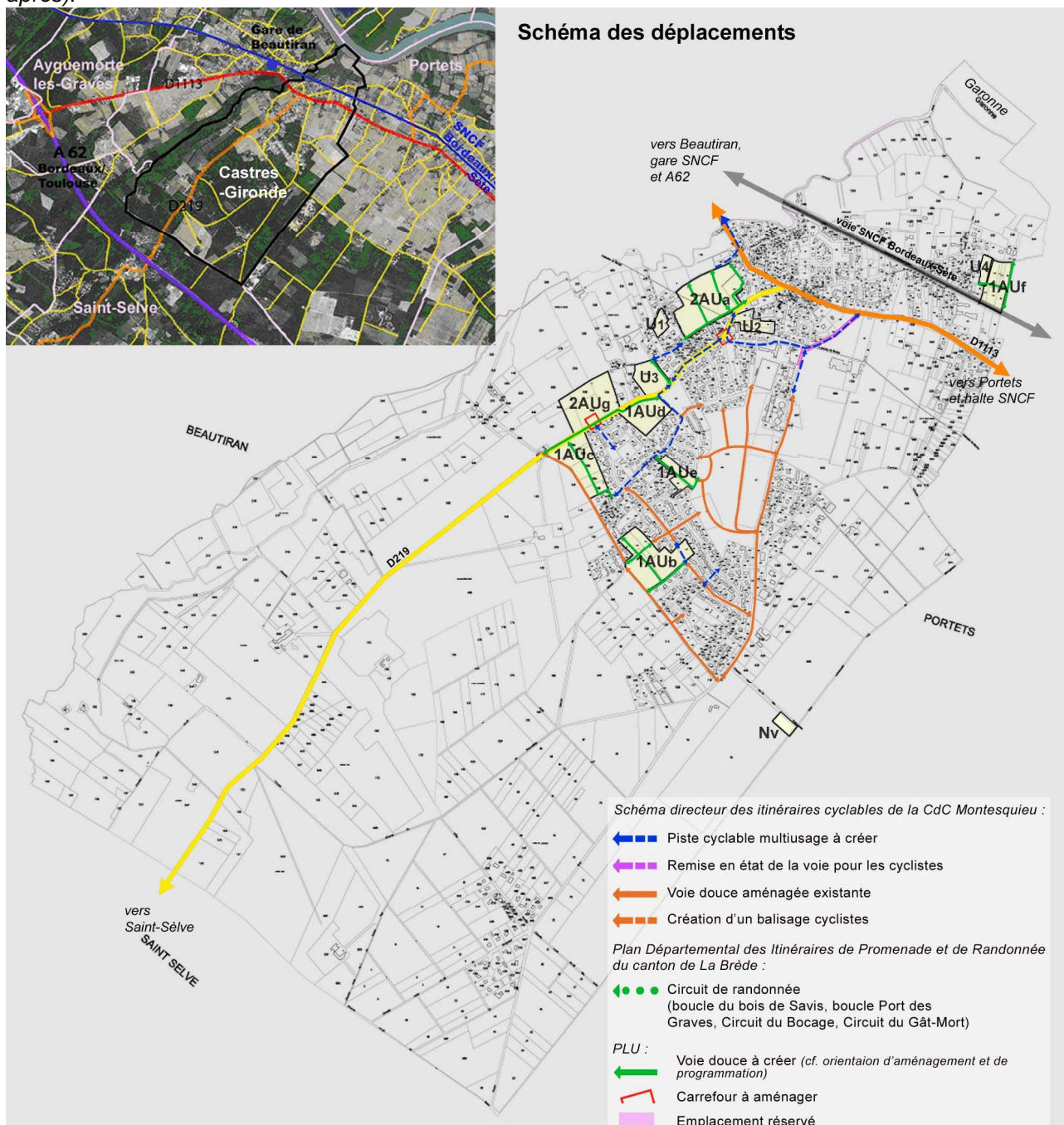


**DEPLACEMENTS / RESEAUX / EQUIPEMENTS****2.6****1. Infrastructures routières / Déplacements**

L'objectif de la commune est d'améliorer la sécurité des déplacements là où plusieurs points noirs subsistent, et d'améliorer le cadre de vie des habitants tout en allant dans le sens du développement durable, notamment par l'amélioration des déplacements doux.

Des emplacements réservés ont été placés (cf. § 2.7) afin d'aménager les carrefours dangereux, mais aussi pour la création de cheminements doux, afin de boucler le réseau de voies piétonnes et cyclistes sur l'ensemble de la commune et en particulier dans le zone urbanisée.

Dans les zones AU, les orientations d'aménagement définissent les principes de desserte de chaque secteur, afin d'imposer le regroupement des accès automobiles. La création de cheminements doux est imposée dans chaque zone d'urbanisation future et dans les secteurs zonés en U mais où une orientation d'aménagement a été définie. Ces liaisons douces s'intègrent et complètent le réseau communal (cf. plans ci après).



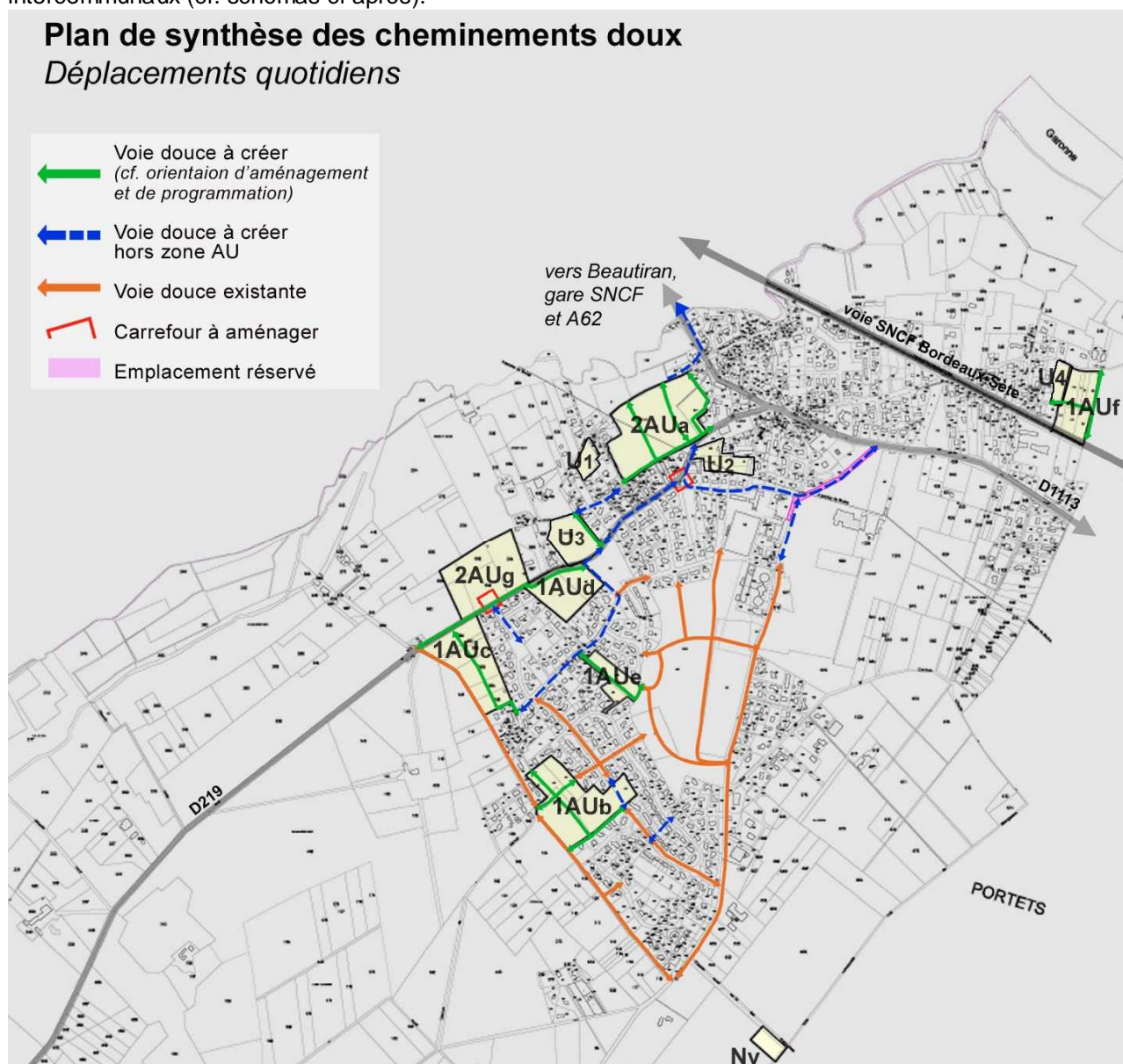
### ➤ Les transports en commun

Actuellement, la commune n'est plus desservie par le réseau de bus Trans. Gironde. Toutefois, la commune souhaite favoriser les déplacements alternatifs à la voiture, notamment en facilitant l'usage du train (Bordeaux-Langon). En effet, la commune est desservie par les TER au niveau de la gare de Beautiran et de la halte SNCF de Portets (cf. *diagnostic*). La gare de Beautiran est proche du bourg de Castres-Gironde, mais la liaison piétonne actuelle le long de la RD1113 n'est pas sécurisée (absence de trottoir sur le pont du Gât-Mort, bas côtés non aménagés sur la départementale). De fait, la commune intègre cet enjeu en développant le maillage des déplacements doux et en sécurisant les déplacements automobiles, comme nous le décrivons ci-après.

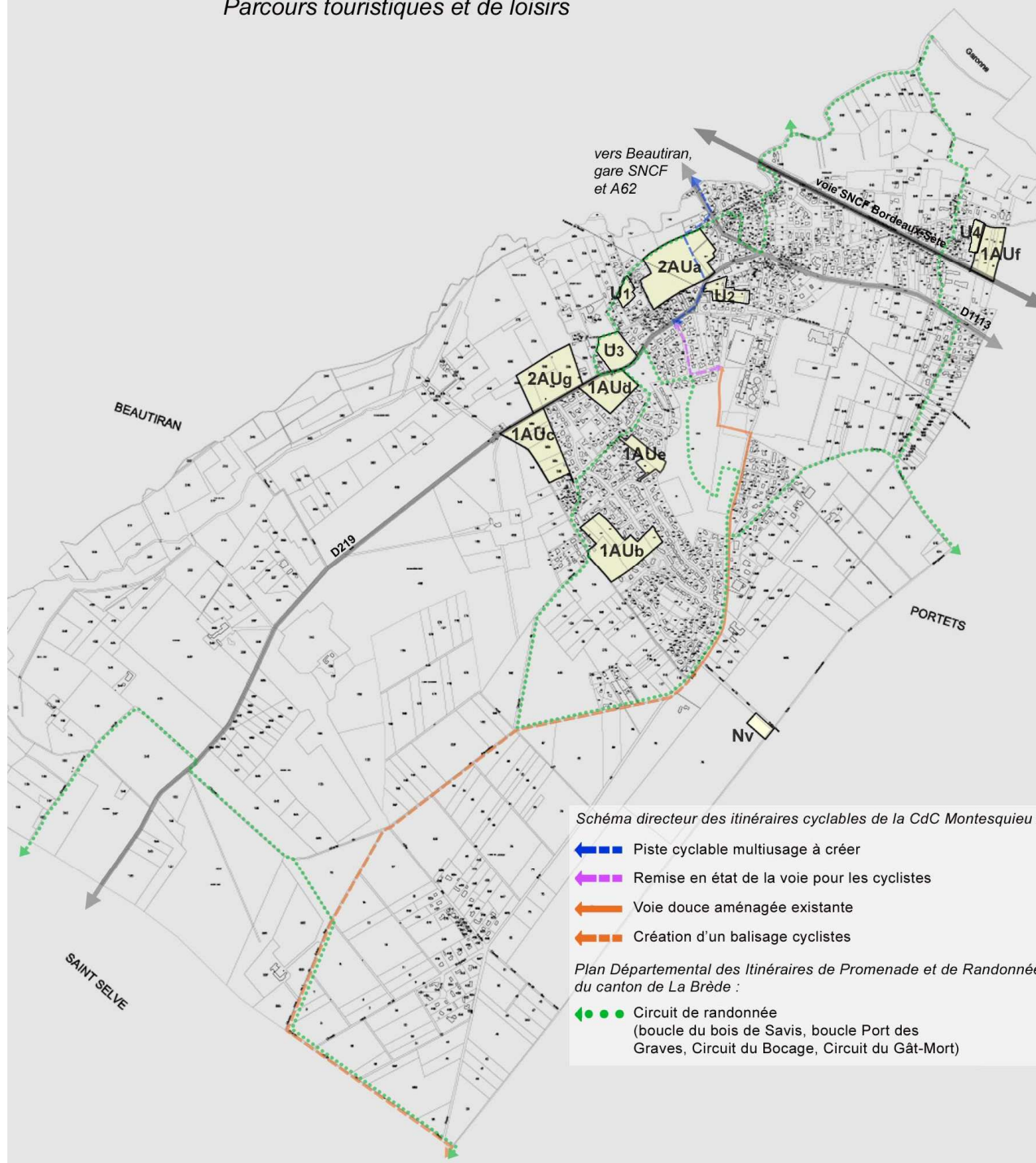
### ➤ Les déplacements doux

La commune de CASTRES-GIRONDE s'inscrit dans la politique intercommunale de développement des déplacements doux (cf. *Schéma directeur des itinéraires cyclables* de la communauté de communes de Montesquieu).

La création de nouveaux itinéraires doux est donc en cohérence avec le maillage communal et les projets intercommunaux (cf. schémas ci-après).



**Plan de synthèse des cheminements doux**  
*Parcours touristiques et de loisirs*



### ➤ Les déplacements automobiles

Les déplacements quotidiens vers le bassin d'emploi et d'activités de la CUB sont assurés en grande majorité par l'infrastructure routière : RD1113 (et A62 en dehors du territoire communal). Or la RD 1113 (ancienne Nationale 113), parallèle à la Garonne, traverse le centre-bourg de CASTRES-GIRONDE.

Le PADD prévoit une « zone de désengorgement du cœur de bourg » avec comme objectif de sécuriser et de redonner de l'espace aux piétons dans ce secteur, en facilitant les itinéraires automobiles évitant le bourg et en poursuivant les continuités cyclables au-delà du territoire communal.

Dans ce contexte, la commune envisage depuis plusieurs années déjà le contournement du centre-bourg par un itinéraire de dérivation de la RD1113 (projet prévu dans la convention d'aménagement de bourg-CAB- de 1994 et dans les actes notariés des maisons).

Dans ce but de désengorgement du cœur de bourg, en partie est, un emplacement réservé (R1) est prévu au plan de zonage pour la création d'une voie automobile intégrant des cheminements doux sécurisés. Cet aménagement permettra de diriger les flux automobiles venant de l'est et allant au sud de la commune, directement vers Saint-Selve, sans passer par le bourg de Castres-Gironde.

En partie centrale, au sud du bourg, la rue Jules Ferry pourrait être réaménagée et permettre une continuité entre les parties est et ouest.

Afin de permettre la continuité des déplacements entre quartiers existants et futurs, le maillage viaire est complété par une nouvelle voie qui traverse la zone 2AUa du Bourg ; cette voie à créer est inscrite dans l'orientation d'aménagement de la zone. Son prolongement au nord fait l'objet de différentes hypothèses de tracés (cf. ci-dessous).

En partie ouest, on peut envisager 3 hypothèses de tracés d'une dérivation du centre-bourg :

- H1 : la dérivation emprunte la rue de Mautemps, qui devra être aménagée, ainsi que le carrefour avec la RD 1113 (problème de visibilité) ; cependant cette hypothèse présente l'inconvénient de ne pas dévier le flux automobile important du pont sur le Gât-Mort ; il resterait donc à trouver une alternative pour sécuriser la traversée des piétons et cyclistes.
- H2 : le prolongement de la voie créée dans la zone 2AUa du Bourg se fait à travers la zone naturelle au nord et rejoint la RD 1113 avant le franchissement du Gât-Mort vers Beautiran, dans un espace dégagé (bonne visibilité) ; cette option médiane traverse quand même la zone Natura 2000, et ne permet pas une traversée sécurisée du Gât-Mort pour les modes doux, le pont existant étant trop étroit (quasi absence de trottoirs).
- H3 : on envisage la création d'une voie nouvelle et le franchissement des deux bras du Gât-Mort, afin de relier directement Beautiran au niveau d'un carrefour giratoire dont l'aménagement est souhaité par la commune de Beautiran ; cette option permettrait d'aménager parallèlement à cette nouvelle voie automobile, une circulation douce reliant le bourg de Castres-Gironde et la gare de Beautiran. En revanche, si cette option était retenue, la voirie traverserait la zone Natura 2000 du Gât-Mort, ce qui nécessiterait la réalisation d'une évaluation environnementale du projet. On peut d'ores et déjà noter que lors de rencontres entre les différents partenaires, le Conseil Général de la Gironde s'est montré intéressé par cet aménagement d'une dérivation de la RD 1113 depuis le futur giratoire de Beautiran jusqu'à l'est du bourg de Castres-Gironde et prendrait en charge la réalisation de l'étude environnementale le cas échéant.

(cf. schéma ci-après)

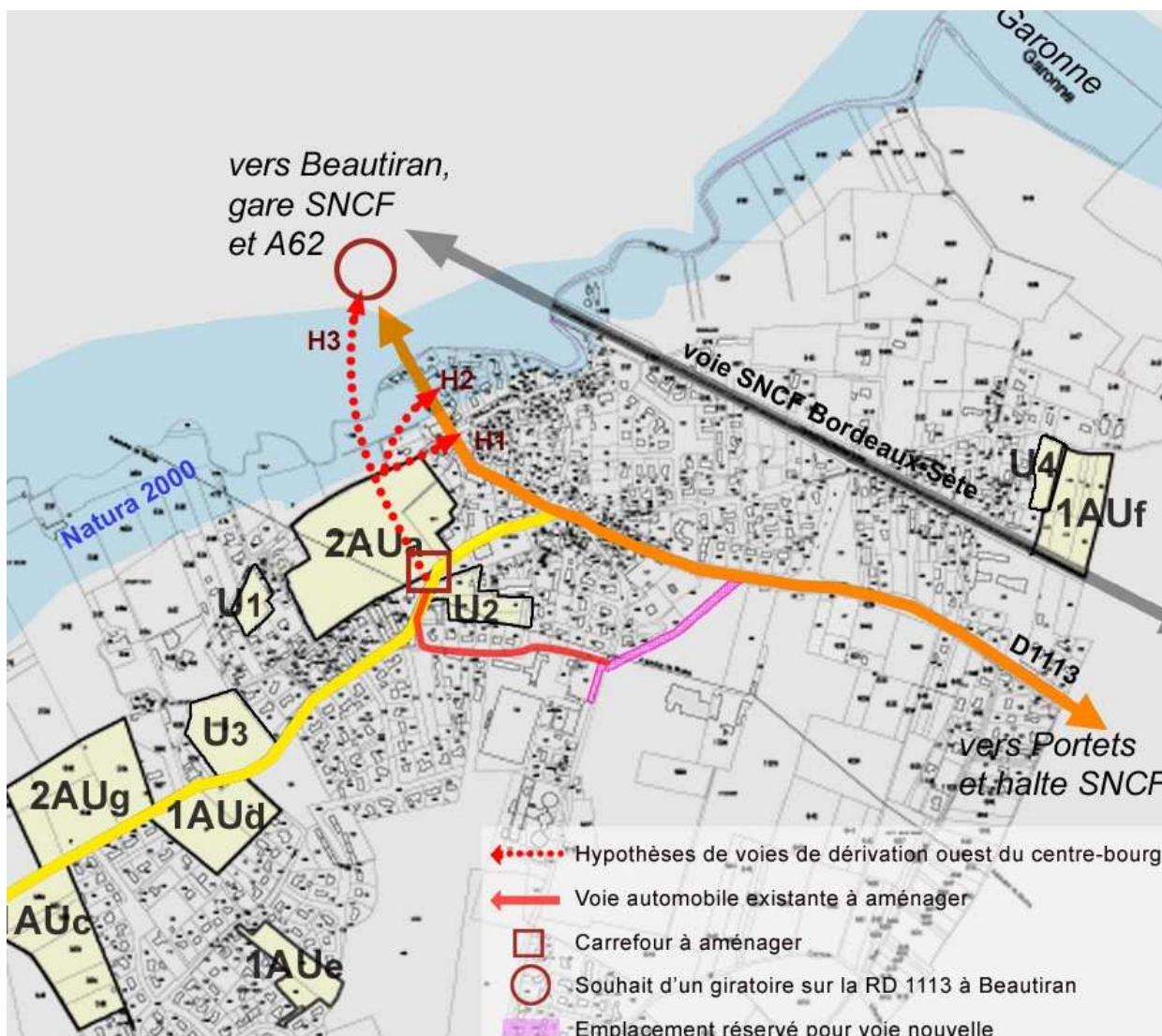


Schéma représentant les hypothèses de tracé d'une dérivation de la RD1113 (cœur de bourg)

## 2. Equipements publics

A proximité immédiate du cœur de bourg, le parc du prieuré est actuellement utilisé par les associations. La commune veut préserver cet usage et faire de cet espace une liaison piétonne entre le bourg et les terrains de sports au sud-est. Un emplacement réservé (ER 1) est donc prévu sur l'espace vert du prieuré à cet effet.

La commune souhaite mettre en valeur son patrimoine paysager et viticole en préservant en entrée de bourg deux parcelles cultivées en vignes au titre du R.123-12-1 du code de l'urbanisme (terrains cultivés à protéger et inconstructibles dans les zones U) : au sud, au lieu-dit l'Hôpital et à l'est, face au cimetière. De plus, un emplacement réservé (ER 3) est placé sur une partie de cette parcelle dans le but d'aménager un cheminement doux dans la continuité des sentiers du bois de Savis et des zones boisées environnantes.

Afin de permettre une meilleure gestion du pluvial du nord de la commune, des emplacements réservés (ER 2, 3 et 4) pour la création d'ouvrages spécifiques viennent compléter les dispositifs existants et ceux prévus sur des propriétés communales.

La commune a prévu un emplacement réservé (ER 5) le long du chemin des Pâtisseries, en limite communale avec Portets, pour la création d'une aire de sédentarisation des gens du voyage, en cohérence avec la politique intercommunale et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

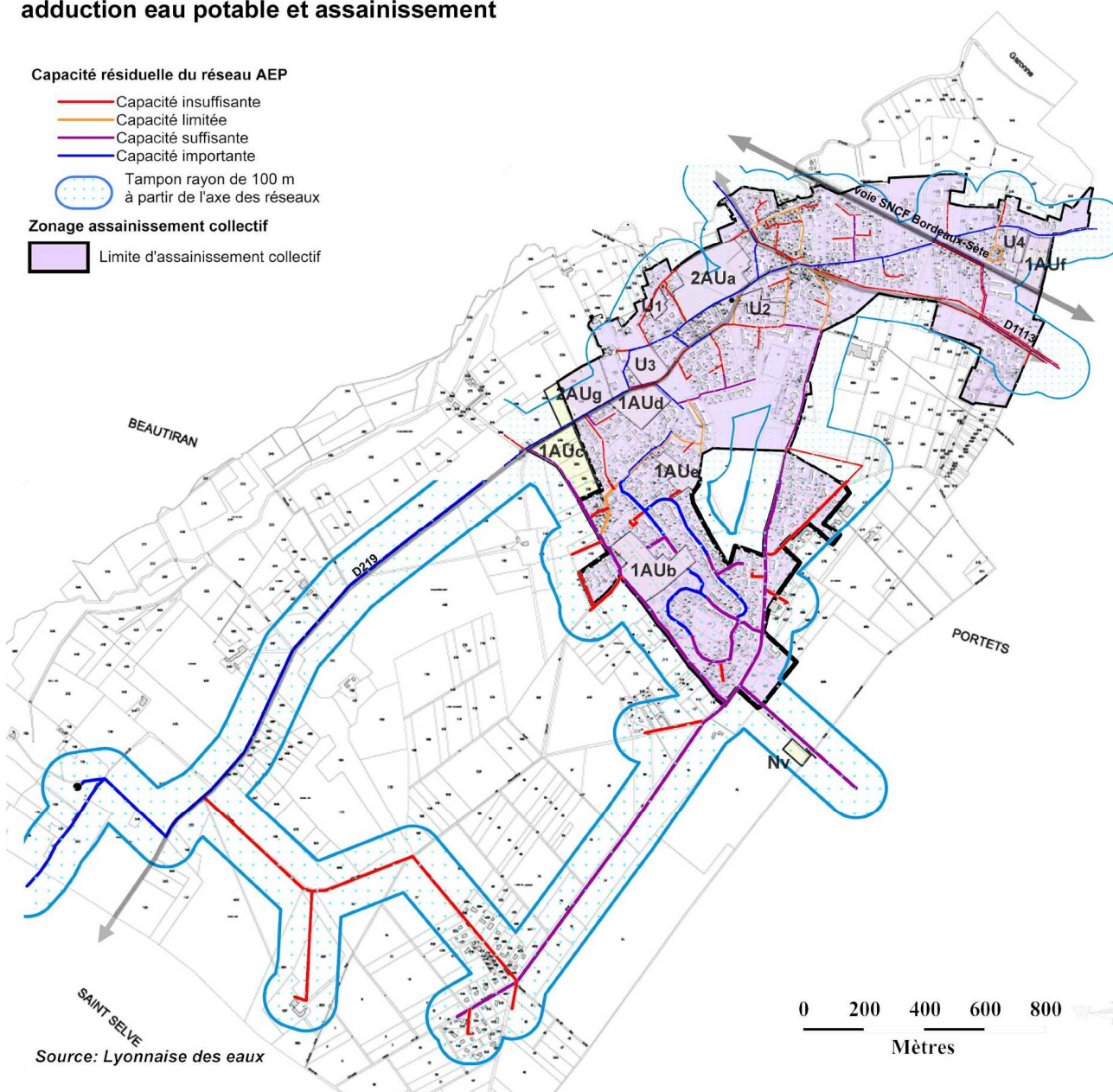
### 3. Réseaux

► Les zones urbaines UA, UB et UC sont toutes desservies par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif. Aucun renforcement de réseau n'est nécessaire sur ces zones.

Carte de synthèse des réseaux d'eau potable et assainissement collectif :

#### LES RESEAUX :

#### adduction eau potable et assainissement



#### Assainissement collectif :

Dans le PLU, toutes les zones U sont raccordées au réseau d'assainissement collectif ; toutes les zones AU sont desservies (cf. carte ci-avant), à l'exception de la zone 1AUc du Chemin du Moulin et d'une petite partie de la 2AUg de Pommarède. Pour ces deux dernières, situées en continuité de l'urbanisation existante, leur raccordement à l'assainissement collectif est prévu dans le schéma directeur d'assainissement par un prolongement des réseaux existants.

Par ailleurs, une nouvelle station d'épuration a été construite sur la commune de Portets, afin de collecter et traiter les eaux usées des trois communes adhérentes au syndicat intercommunal d'assainissement CAPOAR (Castres, Portets et Arbanats), en cohérence avec les projets de développement des trois communes. La nouvelle station d'épuration de Portets a été mise en route le 11 Avril 2012. Cette station d'une capacité de 7500 EH traite dorénavant les eaux usées de Castres-Gironde (la canalisation de transfert entre l'actuelle station d'épuration de Castres-Gironde et la nouvelle station de Portets a été réalisée début juin 2013) ; à terme, la station de Castres sera détruite.

Dans le cadre de ce projet, les habitations au lieu-dit « Nadon » seront reliées au système d'assainissement collectif (travaux en cours en juin 2013).

De même, la Communauté de communes s'engage à réaliser tous les prolongements de réseaux et raccordements nécessaires pour l'aire de sédentarisation des gens du voyage, située à l'angle du chemin rural n°26 au nord (chemin des Pâtisseries) et de la voie communale n°05 de Mongenant au sud-est ; le prolongement du réseau d'assainissement collectif qui dessert le lotissement du Bois de Savis est programmé par la V.C. n°126.

Les hameaux de *Roqueton* et de *l'Ermitage*, classés Nh (NB au POS), resteront en assainissement individuel ; la carte d'aptitude des sols reproduite dans le schéma directeur d'assainissement recommande sur ces deux secteurs l'épandage en sol naturel.

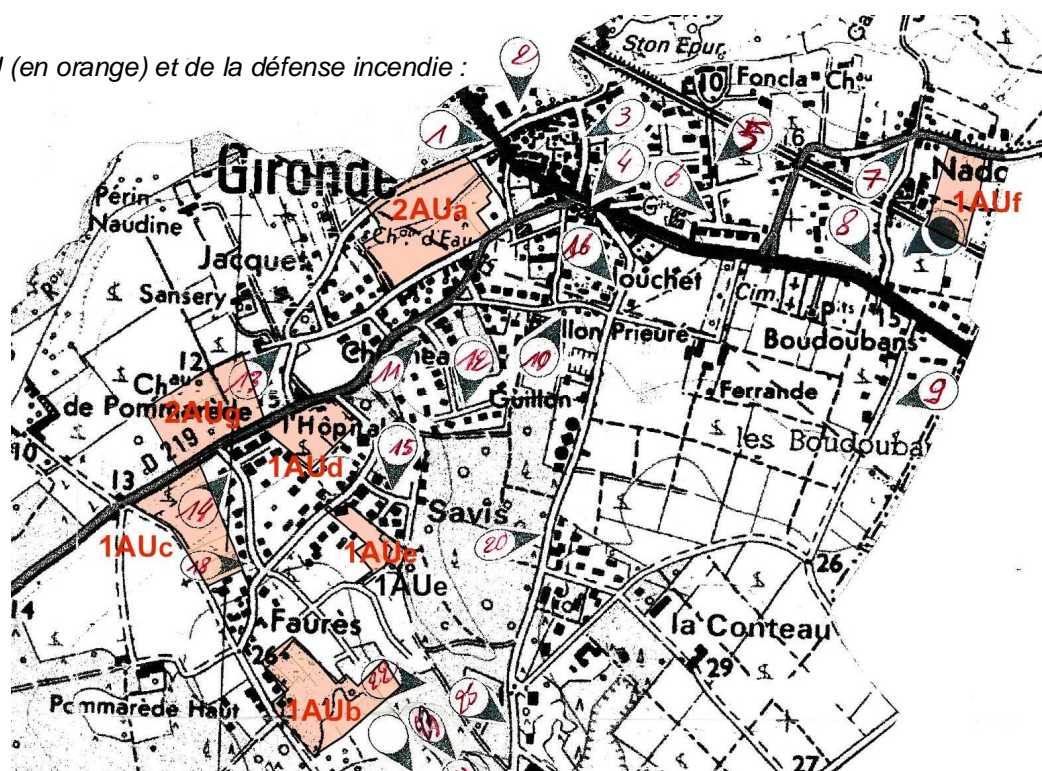
*La carte extraite du schéma directeur d'assainissement, jointe en annexe des Annexes sanitaires (pièce n°7), fait apparaître les secteurs desservis par l'assainissement collectif et l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.  
(Voir aussi le diagnostic environnemental)*

### Défense incendie :

Concernant la défense incendie, seul le secteur au lieu-dit *Poitevin* n'est pas défendu pour un risque courant, car les points d'eau sont trop éloignés (à plus de 200m).

L'ensemble des zones à urbaniser se trouve dans la continuité des zones actuellement bien défendues. La commune s'engage à effectuer les travaux nécessaires pour renforcer la défense du territoire insuffisamment défendu et pour les nouvelles zones urbanisées : installation de bornes supplémentaires ou réserves d'eau.

Carte des zones AU (en orange) et de la défense incendie :



Des **emplacements réservés (ER)** sont prévus en application de l'article L.123-1-5-8° du code de l'urbanisme. L'ensemble de ces ER correspond à des objectifs communaux énoncés plus haut et est en parfaite cohérence avec le PADD.

### ► Voirie

Certains de ces emplacements réservés se justifient notamment pour les motifs d'amélioration du fonctionnement urbain et de la sécurité routière (adaptation de la largeur de voie au trafic, amélioration de la visibilité dans les virages, manœuvre des véhicules des services publics, intégration de voies cyclables et piétonnes sécurisées,...) :

#### R1 : Dérivation de la RD 1113

Principale desserte du bourg, la RD 1113 est un axe de transit important et aussi le support des entrées de bourg. La configuration bâtie du bourg ne permet pas d'envisager son élargissement. Aussi, cet emplacement réservé a pour vocation de créer une dérivation de cette voie plus au sud, afin de désengorger la traversée du bourg, mais aussi de permettre la création de cheminements piétons et cyclistes sécurisés.

#### R2 et R3 : Aménagement d'une aire de stationnement et cheminements sécurisés piétons et cyclistes

Aménagement des abords de la zone d'équipements publics et amélioration de la liaison entre bourg et terrains de sport.

Création d'une voie piétonne pour relier le nord du lotissement de Savis et l'arrêt de bus pour le collège.

#### R4 : Création d'une voie de liaison entre le nord et le sud du lotissement de Savis

Réalisation du bouclage de la voirie du lotissement (Allée de l'Airial) pour l'amélioration de la circulation dans ce secteur.

#### R5 : Aménagement du carrefour

Sur une ancienne réservation du Département pour l'élargissement de la route, la commune souhaite aménager le carrefour entre la route de Nadon et le chemin des Palus de Garonne pour l'amélioration de la circulation et de la sécurité.

#### R6 : Elargissement du chemin du Moulin

Dans le prolongement de deux parcelles précédemment acquises, la commune souhaite poursuivre l'élargissement du chemin jusqu'au carrefour, pour une meilleure circulation.

### ► Equipements publics

ER 1 : la commune souhaite préserver le parc du prieuré en espace vert à usage associatif, mais aussi comme liaison entre le bourg et les terrains de sport.

ER 2 et 4 : ils ont pour vocation la gestion du pluvial dans la partie nord-est de la commune, ils viendront en complément d'aménagements à réaliser dans ce secteur sur des parcelles communales (parking du cimetière, angle des rue du Président Carnot et du 19 mars 1962).

ER 3 : la commune souhaite préserver les vignes encore cultivées au lieu-dit *L'Hôpital*, pour valoriser l'image de la commune en entrée de bourg, tout en préservant la visibilité dans le virage de la route de Pommarède, afin de contribuer à l'amélioration de la sécurité routière du secteur. Un cheminement doux sera aménagé afin de rejoindre le bois de Savis et un système de gestion du pluvial sera créé en partie basse du terrain.

ER 5 : il a pour vocation de permettre la création d'une aire de sédentarisation pour les gens du voyage (cf. §2.5).

► Tableau de synthèse des emplacements réservés :

**LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES**

N°	Désignation des opérations	Collectivité ou services publics bénéficiaires	Surface approximative des emplacements réservés
<b>VOIRIE</b>			
R1	Dérivation (voie 30 km/h) et cheminement sécurisé piétons et cyclistes	Commune ou Département	Emprise = 12m 2880 m²
R2	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un cheminement sécurisé piétons et cyclistes, en liaison avec les terrains de sport	Commune	Emprise = 6m 700 m²
R3	Création d'une voie piétonne pour relier le nord du lotissement de Savis et l'arrêt de bus pour le collège	Commune	Emprise = 3m 200 m²
R4	Création d'une voie de liaison entre le nord et le sud du lotissement de Savis (Allée de l'Airial)	Commune	Emprise = 10m 600 m²
R5	Aménagement du carrefour pour l'amélioration de la circulation et de la sécurité (route de Nadon)	Commune	65 m²
R6	Elargissement du chemin du Moulin	Commune	Emprise = 2,3 m 55 m²
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>			
1	Aménagement d'un espace vert à usage associatif	Commune	7310 m²
2	Création d'un bassin pour la gestion du pluvial	Commune	260 m²
3	Préservation des vignes au lieu-dit L'Hôpital ; aménagement d'un cheminement doux ; amélioration de la sécurité de la route de Pommarède (amélioration de la visibilité dans le virage) ; gestion du pluvial.	Commune	6510 m²
4	Aménagement d'une noue pour la gestion du pluvial	Commune	Emprise = 10m 1000 m²
5	Création d'une aire de sédentarisation des gens du voyage	Commune	3095 m²

La protection des espaces sensibles et caractéristiques du paysage est renforcée grâce à des **Espaces Boisés Classés** ou, selon les secteurs, à des « éléments de paysage à préserver » (art. L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera portée aux haies et alignements d'arbres caractéristiques du paysage, ainsi qu'à la ripisylve des bords de cours d'eau. Les continuités boisées sont importantes à maintenir, tant pour leur impact paysager qu'en termes d'actions sur l'environnement que d'habitat écologique ; ainsi le lien avec les zones forestières limitrophes sera mis en évidence, au sud-ouest, au nord, etc.

Par ailleurs, la communauté de communes de Montesquieu a défini une charte paysagère qui préconise la gestion et la valorisation des milieux humides et de la forêt, l'affirmation de la vocation multifonctionnelle de la forêt périurbaine, et la protection des structures paysagères essentielles.

### ➤ **Les EBC (Espaces Boisés Classés) :**

La commune de Castres-Gironde renferme d'importantes masses boisées qui couvrent 51% du territoire communal, soit environ 360 ha. Ces boisements sont majoritairement constitués de pins maritimes, la commune étant en limite du massif forestier des Landes de Gascogne. Le plateau, au sud de la commune, est ainsi essentiellement voué à la sylviculture du pin maritime.

Les feuillus, et notamment le chêne, sont par ailleurs bien représentés. La vallée du Gât-Mort abrite des boisements naturels alluviaux assez importants, de type aulnaie frênaie. La vallée de la Garonne est caractérisée par un paysage de prairies et de haies bocagères arborées.

Les haies présentes encore de manière importante sur la commune, notamment dans le sud et dans la vallée de la Garonne, permettent des liaisons entre les différentes grandes entités boisées.

Ces boisements présentent des intérêts divers. D'une part ils constituent des habitats pour diverses espèces faunistiques et floristiques en leur fournissant des zones de tranquillité, des zones de niches,... Ces boisements permettent également de conserver les sols, purifier les eaux, l'air,...

#### **Définition du Code de l'Urbanisme :**

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du code forestier. »*

Le POS n'avait pas défini d'EBC. Le PLU a mis en place cet outil, en particulier dans les espaces naturels sensibles, afin d'assurer leur pérennité et compte tenu de leur fonction écologique et de leur rôle de limitation de ruissellement des eaux pluviales. De la même façon, les boisements du bois de Savis, constituant une véritable respiration au bourg et un paysage immédiat pour les quartiers d'habitation qui l'entourent, sont classés en EBC.

Des arbres et alignements remarquables ont été identifiés et classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, compte tenu de leur valeur patrimoniale et esthétique :

- allée de cèdres du Château Ferrande,
- allée de platanes de la place de la salle des fêtes.

La délimitation aux abords des propriétés a été soigneusement vérifiée, au cas par cas, afin de ne pas compromettre l'activité de ces exploitations. Tout déboisement dans ces périmètres nécessite un reboisement.

32,7 ha d'EBC ont été classés dans le PLU, pour leurs qualités paysagères, écologiques et patrimoniales.

## **ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PRESERVER**

### **2.9**

Le PLU va compléter ces protections en inscrivant comme **élément de paysage et de patrimoine à préserver** au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme différents éléments identifiés par un repérage sur le territoire communal.

**Article L.123-1-5 7° :** « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les éléments de patrimoine bâti et paysager retenus ont joué un rôle significatif dans la structuration de l'espace communal et sont révélateurs de l'identité architecturale et paysagère de CASTRES-GIRONDE. Il s'agit de bâtiments (châteaux viticoles, métairies, maisons de bourg,...), d'autres éléments bâtis (murets, lavoir, puits, ...), mais aussi d'éléments paysagers, tels que le haies (dans la plaine bocagère, en bordure de champs cultivés) et les ripisylves.

**L'objectif est donc de protéger et mettre en valeur ces éléments de paysage et de patrimoine :** les caractéristiques historiques, écologiques, paysagères, archéologiques, architecturales et constructives de ces éléments ayant conduit à leur inventaire doivent être préservées dans une perspective de mise en valeur.

► Les sites, édifices ou éléments paysagers concernés par cette protection sont identifiés sur le plan de zonage et les prescriptions qui s'y rattachent sont inscrites dans le règlement.

► Des prescriptions générales s'appliquent à l'ensemble de ces éléments protégés et des prescriptions spécifiques sont définies pour chaque type de patrimoine.

#### **► Prescriptions générales :**

**- Toute modification ou démolition nécessitera lors une autorisation de la mairie. Les propriétaires auront l'obligation d'entretenir ces éléments :**

en effet, tous les éléments de paysage et de patrimoine à préserver identifiés et repérés au plan de zonage sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire), et de permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17d, R.421-23h et R.421-28e du Code de l'urbanisme).

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, réalisés sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7°, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise en valeur du terrain, ou pour des motifs d'intérêt public.

- Les matériaux employés seront en conformité et en harmonie avec la nature de la construction initiale.

#### **➤ Les éléments paysagers**

#### **Les ripisylves :**

Les limites nord et nord-ouest de la commune sont marquées par la présence de cours d'eau. On distingue :

- la Garonne (concernée par un périmètre Natura 2000) est d'une grande valeur écologique (qualité de l'habitat, ripisylve diversifiée et bien préservée) ;
- le ruisseau du Gât-Mort (concerné par un périmètre Natura 2000) présente une richesse biologique et écologique (ripisylve bien préservée, diversité des milieux, présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire) ;
- le ruisseau de Pommarède est un bras de dérivation du Gât-Mort, dont les caractéristiques écologiques sont semblables.

Les ripisylves sont des formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau. Bien développée en strate et en essence, on peut y observer de l'aulne, du frêne, du saule, du sureau noir, du peuplier,... Elles ont des fonctions essentielles (cf. diagnostic environnemental) :

- elles sont constituées d'une biodiversité exceptionnelle (richesse biologique et refuge faunistique),
- elles participent au ralentissement du courant lors des crues et participent ainsi à la régulation des écoulements,
- la protection des berges est assurée par l'enracinement des arbres,
- elles concourent également à la qualité des eaux,
- cette végétation structure le paysage et peut avoir un potentiel touristique.

**L'objectif est donc de préserver ces ripisylves dans le paysage communal, tout en rappelant aux riverains des rivières l'obligation d'entretenir les berges.**

► **Prescriptions spécifiques :**

- Tout arrachage sera soumis à l'autorisation du maire sur un minimum de 10 m de part et d'autre du cours d'eau ;
- Des chemins de promenade pourront être aménagés sous réserve de respecter les arbres et les berges et que l'aménagement soit réalisé uniquement avec un revêtement naturel et perméable.

**Les haies :**

Les haies structurent le paysage et leur aspect irrégulier et varié est constitutif de l'image rurale. Elles affirment des perspectives paysagères et limitent une ouverture excessive du paysage agricole. Elles contribuent à la dépollution des eaux de ruissellement et à la limitation des phénomènes d'inondation en aval. Ce sont aussi des abris pour la faune notamment avicole.

**L'objectif est donc de préserver ces haies dans le paysage. Leur entretien doit être assuré.**

► **Prescriptions spécifiques :**

- Tout arrachage sera soumis à l'autorisation du maire et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par un élément comparable ;
- Pour l'entretien, les essences champêtres locales d'arbres et arbustes seront imposées ;
- La transparence et la porosité des limites seront préservées.

➤ **Les éléments bâtis**

Une typologie des éléments bâtis a été définie, permettant de définir l'intérêt particulier de chaque type de patrimoine recensé, et les prescriptions spécifiques s'y rattachant. On distingue ainsi :

- les bâtiments, pour lesquels on différencie : maisons, demeures et édifices publics, bâtiments agricoles et édifices particuliers (le lavoir, les puits, le vieux port, ...) ;
- les murs : murs de clôture de maisons, murets de vignobles.

Le *bâti ancien* doit son caractère (couleur, volumes...) aux modes de mise en œuvre des matériaux et aux techniques de construction traditionnelles. Afin de conserver l'aspect particulier de l'architecture locale, on veillera à ne pas dénaturer les caractéristiques du bâti ancien. Ainsi les travaux effectués sur le bâti existant, de même que les extensions, devront veiller à préserver ses qualités initiales : composition d'ensemble, volumétrie, ordonnancement des façades, matériaux employés..., sauf si les travaux envisagés permettent de corriger des modifications récentes en contradiction avec le caractère initial et traditionnel du bâti.

Les *murs* et *murets* sont des éléments caractéristiques de l'identité paysagère de la commune :

- Dans le bourg, on trouve des murs en pierre assez hauts qui séparent les jardins ou les cours de la rue, et structurent l'espace public ;

- Les propriétés viticoles et les anciens vignobles, mais aussi les domaines des maisons de maîtres types chartreuses, sont le plus souvent encore entourés de murets en moellons, plus ou moins entretenus ; des portails en pierre de taille accompagnent ces clôtures.

#### ► Prescriptions spécifiques :

##### ► Maisons : maison de ville, échoppe, immeuble, maison girondine, maison de vigneron, borderie

- Dans le cadre d'une rénovation ou d'une réhabilitation, les éléments extérieurs de décor et de composition de la façade devront être conservés et mis en valeur.
- Les nouveaux percements devront s'intégrer à la composition d'ensemble et respecter l'ordonnancement des façades : rythme et proportions des ouvertures.
- Les ensembles bâtis identifiés (hameaux et échoppes groupées) devront être conservés et mis en valeur : préservation des cours, placettes, venelles.

##### ► Demeures et édifices publics : chartreuse, maison de maître, manoir, presbytère, mairie

- En cas de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions, la redivision des baies existantes est interdite.
- Les volets roulants sont interdits sur toutes les façades.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et devront s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires ;
- Les parties de toitures nouvelles doivent respecter les pentes et les matériaux des toitures existantes.

##### ► Bâtiments agricoles : métairie, chai, bâtiments annexes

- Le projet doit préserver les traces de l'usage des différents corps de bâtiment dans l'architecture ;
- Les surélévations ne peuvent pas être partielles ; elles doivent porter sur la totalité du corps de bâtiment existant et respecter les pentes de toitures existantes ;
- La création de nouveaux percements doit respecter l'ordonnancement général des façades et les proportions dominantes des baies d'origine, lorsque ces dernières ont été conservées dans leurs proportions initiales.

##### ► Edifices particuliers : lavoir, puits, passages, pont, vieux port

- Le projet doit, sauf contrainte technique forte liée à l'état de la construction, conserver et mettre en valeur tous les éléments de la construction (toiture, clôture, emmarchement, portail, mur, muret, grille...) ;
- Les espaces non bâtis de ces constructions devront être préservés dans leur ensemble et les espaces de passage devront être conservés.

##### ► Murs et murets :

- Les murs existants en moellons ou pierre de taille devront être entretenus et pourront être reconstruits si nécessaire ; ils pourront être étendus en respectant leurs caractéristiques d'origine (forme, hauteur, matériaux) ;
- La continuité des murs de clôture devra être préservée, notamment lorsqu'il s'agit de murs d'enceinte de domaines.

#### ➤ Les espaces non bâtis

Par ailleurs, **le cœur du bourg**, compris dans le périmètre de protection des abords de monuments historiques, devra être préservé dans sa cohérence architecturale et urbaine, considérée comme une donnée fondamentale du patrimoine de Castres-Gironde. La protection de ce paysage ne se réduit pas à celle des façades, mais s'applique plus largement aux espaces non bâtis : espaces publics et /ou plantés, cœurs d'îlots. Il s'agit donc ici de préserver aussi bien les espaces bâtis que les espaces libres ; pour cela la prise en compte des rapports plein/vide est fondamentale. Les murs et murets de pierre sont très présents dans l'ensemble de ce secteur, aussi bien sur l'espace public qu'en cœur d'îlot, et plus ou moins entretenus.

Certains espaces tels que les venelles et ruelles publiques ou privées sont particulièrement valorisés par la présence de ces murs.

► **Des préconisations sont définies dans cet objectif :**

- L'extension arrière d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne devra pas porter atteinte à la qualité de l'espace existant, notamment au regard de l'intérêt patrimonial et à la qualité de la façade arrière et/ou des espaces plantés.
- Les passages privés, ruelles et cours intérieures devront être préservés.

---

► **Les tableaux de synthèse des éléments de patrimoine à préserver** (éléments bâtis, murs et murets, puits), joints en annexe du rapport de présentation, **sont la base justificative et descriptive des éléments à préserver.**

---

► **« Terrain cultivé situé en zone urbaine à protéger et inconstructible » (L.123-1-5-9° du code de l'urbanisme) :**

**L.123-1-5-9°:** « Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent »

La parcelle 1762 (rue du 19 mars 1962) et une partie de la parcelle 338 (au lieu-dit *L'Hôpital*), actuellement plantées en vignes, sont protégées au titre du R.123-12-1 du code de l'urbanisme, dans le but de valoriser une vitrine pour le vignoble, de confirmer la forte présence de la vigne dans l'économie locale et de préserver des coupures vertes dans la zone urbanisée.

---

► **Prise en compte du patrimoine archéologique :**

« Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones « définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

« Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours des travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait « susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de « l'Archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, « validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945 et reprise à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »