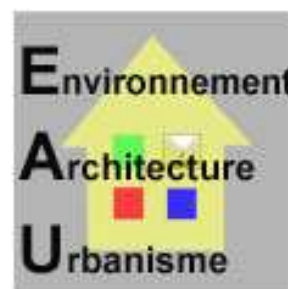


# COMMUNE DE CASTRES-GIRONDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME



---

**Valérie LE GOFF**  
Architecte dplg

78 rue Judaïque  
33000 BORDEAUX

05 56 52 82 18

legoff.eau@gmail.com

### *Rapport de présentation*

#### **1.1- ANALYSE URBAINE**

*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*

1



32 rue du Prêche  
33130 BEGLES

05 56 49 59 78

francoise.gross@wanadoo.fr

<b>1</b>	<b>ANALYSE URBAINE</b>	<b>4</b>
	Panorama général : contexte, fonctionnement communal, démographie, économie, habitat, architecture et paysage	
<b>1.1</b>	<b><u>PRESENTATION ET CONTEXTE</u></b>	<b>4</b>
1.1.1	PRESENTATION GENERALE, SITUATION ET HISTOIRE	4
1.1.2	MOTIVATION ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE, BILAN DU POS	5
1.1.3	CONTEXTE REGLEMENTAIRE, PORTER A LA CONNAISSANCE	7
1.1.4	STRUCTURES ET POLITIQUES INTERCOMMUNALES : CDC, SDAU, PLH	9
<b>1.2</b>	<b><u>EVOLUTION DE LA POPULATION ET DU LOGEMENT</u></b>	<b>10</b>
1.2.1	DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	16
1.2.2	LOGEMENT :	
-	Données statistiques, types de logement (locatif, etc.)	
-	Evolution de la demande (quantitativement et qualitativement), PC et CU	
-	Capacité résiduelle du POS,	18
-	Logement des gens du voyage	
<b>1.3</b>	<b><u>FONCTIONNEMENT COMMUNAL</u></b>	<b>23</b>
1.3.1	EQUIPEMENTS: infrastructures, réseaux, équipements et services publics,	23
1.3.2	ECONOMIE : Activités, agriculture, zones artisanales	27
<b>1.4</b>	<b><u>FORME URBAINE, HABITAT ET PAYSAGE</u></b>	<b>28</b>
1.4.1	STRUCTURATION DU TERRITOIRE, évolution	28
1.4.2	LECTURE DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES : entités paysagères, typologies bâties, continuités boisées, interfaces...	30

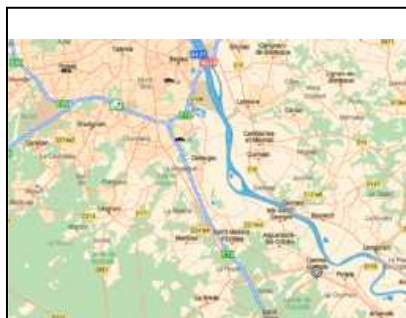
<b>2</b>	<b>LES ENJEUX DE L'URBANISATION</b>	37
<b>2.1</b>	<b><u>LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL</u></b>	
	Réflexion au niveau intercommunal, dans le contexte de la métropole et du développement des communes limitrophes	
	Problématique de déplacements, de transports et d'infrastructures	37
	Cohérence avec le développement socio-économique	
<b>2.2</b>	<b><u>LES HYPOTHESES D'OCCUPATION DU TERRITOIRE</u></b>	39
	<b>2.2.1 LES POSSIBILITES D'URBANISATION</b> : comparatif par rapport au schéma initial, traduction des objectifs démographiques, hypothèses et incidences	39
	<b>2.2.2 LES TYPES D'ORGANISATION DE L'HABITAT</b> : modes opératoires s'inscrivant dans les logiques du développement durable	40
<b>2.3</b>	<b><u>LES TYPES D'IMPLANTATION</u></b>	
	- Les <b>différentes implantations</b> possibles : dans les zones déjà bâties, dans le paysage boisé, dans le paysage viticole,	
	- les <b>exemples types</b> repérés sur la commune illustrant les enjeux de l'implantation des zones bâties :	42
	<b>2.3.1 LA GARENNE DE FAURES</b>	43
	<b>2.3.2 L'AIRIAL</b>	44
	<b>2.3.3 ROQUETON</b>	45
	<b>2.3.4 LE CHEMIN DU MOULIN</b>	46
	<b>2.3.5 L'HABITAT ANCIEN</b>	47
<b>2.4</b>	<b><u>LES LIAISONS, DEPLACEMENTS, ESPACES PUBLICS</u></b>	48
<b>2.5</b>	<b><u>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ET L'IDENTITE LOCALE</u></b>	49

# DIAGNOSTIC / ANALYSE URBAINE

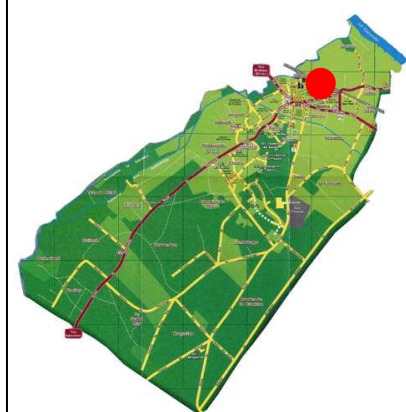
## PRESENTATION ET CONTEXTE

## 1.1

### PRESENTATION GENERALE, SITUATION ET HISTOIRE 1.1.1



Plan de situation



Plan de Castres-Gironde



#### CASTRES-GIRONDE

33 640  
2100 habitants  
697 ha

**Situation** : la commune de CASTRES-GIRONDE est située à 25 km au sud de BORDEAUX ; elle appartient au canton de La Brède, et est située au cœur du pays des Graves et des Landes de Cernès ; elle est limitée au nord par la Garonne, à l'ouest par le Gât-Mort, au sud et à l'est par les communes de Saint-Selve et Portets.

Elle couvre 697 hectares, dont environ 50% de bois et 30% de vignobles AOC Graves exploités par une dizaine de châteaux.

Lors d'une 1<sup>ère</sup> approche de la commune, à pied et en voiture, en regardant son cadastre ou une vue aérienne, on peut déjà observer un territoire aux paysages diversifiés, traversé et encadré par des frontières naturelles ou des infrastructures importantes : Castres est ainsi limitée par la rive gauche de la Garonne et son lit inondable et bocager au nord-est ; le village s'est construit au sud de la vallée verdoyante du Gât Mort, on reconnaît bien le bâti dense et compact du vieux bourg, qui s'est développé entre le port sur le cours d'eau et la voie nationale : cette ancienne voie royale aujourd'hui CD1113 fut une voie structurante avant de devenir une artère difficile à franchir ; à l'ouest et au sud, le bourg s'est étoffé, puis on trouve les vignobles, des châteaux et des parcs, et enfin la forêt du massif landais ; de part et d'autre du bourg, on note des développements plus récents, plus diffus, quelques lotissements ; on remarque, surtout, la ligne parfaitement droite de la voie ferrée coupant le territoire en 2 du nord-ouest au sud-est, entre la nationale et la Garonne.

Castres est un bourg et un territoire de caractère, dans un contexte historique, géographique, économique et humain particulier, celui de ces communes rurales entre Garonne et forêt, soumise à la forte pression de la métropole bordelaise.

#### **Rapide historique** : [Source : site internet de la commune de castres]

Castres-Gironde fut habitée par les hommes préhistoriques comme en témoignent quelques objets datant du paléolithique trouvés sur son territoire.

La proximité du fleuve Garonne et la géographie favorisèrent ensuite l'implantation d'un camp romain (56 avant J.C.) probablement situé sur l'emplacement de l'actuelle maison de retraite. Des fouilles effectuées sur la commune ont révélé quelques vestiges de cette époque.

Le nom de la commune viendrait du latin Castrum (camp fortifié). Castres a été le nom de la paroisse, puis de la commune pendant des siècles. En 1887 la commune demande la modification de son nom pour le différencier des autres Castres existant en France ; ainsi en 1888, Gironde sera accolé au nom de Castres.

Dans le bois de Savis, les ruines d'une construction très ancienne sont peut-être celles d'une chapelle qui servait de halte aux pèlerins sur le chemin allant de l'Isle-Saint-Georges à Saint-Michel-de-Rieufret, via Castres.

Un important relais de poste sur la route Bordeaux-Toulouse se trouvait autrefois entre la Poste et la boulangerie. Les bâtiments actuels ne datent que du XVII<sup>e</sup> siècle, mais ils furent bâtis sur l'emplacement de l'ancien relais qui comprenait écurie, réserve de fourrage, maréchalerie, sellerie, charron, boulangerie, taverne et hostellerie.

Le port sur le Gât-Mort permettait aux gabarres de charger des poteaux de mine, de la résine des Landes, des barriques et de rejoindre la Garonne. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, ce port était encore en activité, mais face au développement du chemin de fer

et du transport automobile cette activité déclina et s'arrêta.

MOTIVATION ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE,  
BILAN DU POS

## 1.1.2

La commune a mis en avant les grands objectifs ainsi résumés :

► **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 ;

► **développement urbain** : objectif d'augmentation démographique de 43 habitants environ par an, soit 3000 habitants en 2030, avec développement de l'habitat locatif et individuel, maîtrisé de manière à éviter le mitage paysager ;

► **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 ;

► **vie et 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.

Les enjeux majeurs vont se situer autour des thèmes suivants :

- L'équilibre du développement urbain et démographique,
- Le maintien de services et d'équipements et d'une vie locale de qualité en milieu rural,
- La préservation des espaces naturels et des zones agricoles, gages de qualité de vie,
- La prévention des risques et des nuisances notamment les risques d'inondation, de feu de forêt, le bruit,
- La pression foncière (influence forte de l'agglomération bordelaise),
- des réponses adaptées à la diversité de la demande de logement, y compris en ce qui concerne les gens du voyage,
- Les déplacements et la sécurité routière sur les axes à grande circulation.

Le POS en vigueur :

La commune est dotée d'un plan d'occupation des sols approuvé le 02/02/89, qui n'a pas connu de révision depuis 20 ans, seulement des modifications.

Sa révision et l'élaboration du PLU ont été décidées par délibération du Conseil Municipal du 04/12/08. Ceci permettra de se doter d'un document adapté intégrant les besoins nouveaux en terme d'habitat, de déplacement, la prise en compte de l'environnement, les politiques intercommunales, PLH, l'étude d'aménagement de bourg, etc...

La population au démarrage du POS était de 1100 habitants, l'objectif qui avait été fixé était de 3500 habitants.

► Des lotissements ont vu le jour avec le POS, remplissant largement les zones urbaines et une grande partie des zones NA (Faurès notamment, au sud du bourg) ; 3 plus petites zones NA du bourg n'ont pas bougées, occupées par de la vigne ; la zone NB de Roqueton au sud du territoire communal s'est également remplie ; une évaluation de la capacité résiduelle est présentée plus loin dans l'étude ; La ZAD mise au point au sud de l'école a permis comme prévu de réaliser des équipements publics (crèche, tennis, terrain de sport, espace public...) ; La zone d'activité artisanale NAI le long de la RN vers Portets ainsi que la petite zone industrielle NAY au sud-est du bourg se sont partiellement remplies ; L'emplacement réservé prévu a permis la réalisation d'une voie d'accès au-dessus de la voie ferrée vers la RN.

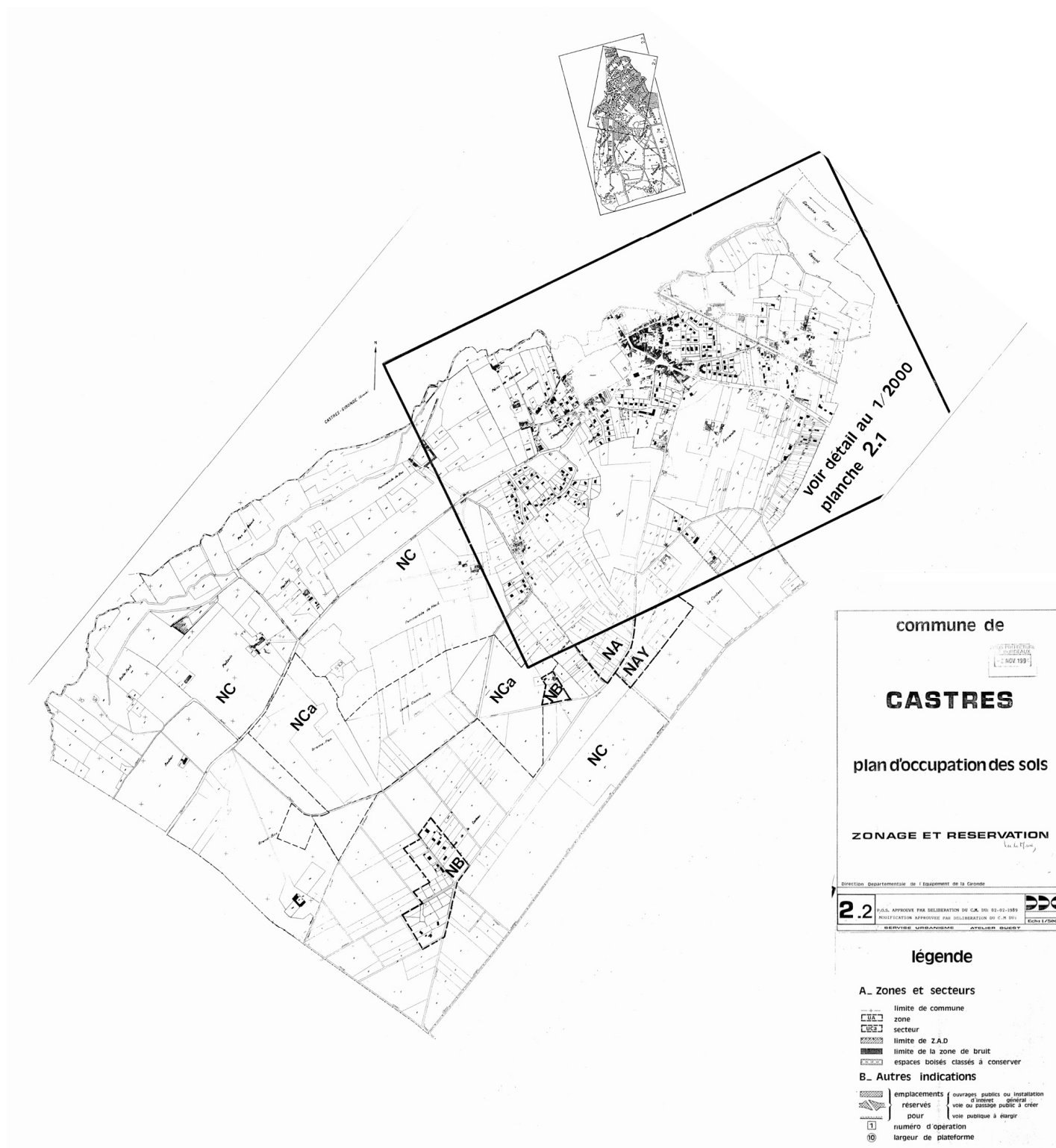


POS de CASTRES-GIRONDE



Détail du POS

(voir plans pages suivantes)



Plan d'Occupation des Sol de Castres-Gironde

**CONTEXTE REGLEMENTAIRE,  
PORTER A LA CONNAISSANCE**

**1.1.3**

**PAC**

*Porter à la Connaissance de  
l'Etat, le rapport et ses annexes*

**SDAU / SCOT**

*Schéma Directeur  
d'Aménagement et d'Urbanisme*

**CDC de Montesquieu**

**Lois SRU et UH**

*Loi relative à la Solidarité et au  
Renouvellement Urbain  
et Loi Urbanisme et Habitat*

**SDAGE**

*Schéma Directeur  
d'Aménagement et de Gestion  
des Eaux*

**SAGE**

*Schéma d'Aménagement et de  
Gestion des Eaux*

**ARPOCABE**

**CAPOAR**

**RD1113  
Voie ferrée**

**PAYSAGES**

**Procédure :**

- Le **POS** en vigueur a été approuvé le 02/02/89 ; n'ayant subi en 20 ans que des modifications, sa révision a été décidée par délibération du Conseil Municipal du 04/12/08.
- Le PLU devra être compatible avec le **SDAU** (Schéma Directeur de l'Aire Métropolitaine Bordelaise) approuvé par le SYSDAU en 2001, en révision depuis 2007 pour devenir **SCOT** (Schéma de Cohérence territoriale).
- Le PLU tiendra compte de la **coopération intercommunale** existante, la Commune de CASTRES-GIRONDE étant comprise dans le périmètre de la *Communauté de Communes de Montesquieu*.

**Rappel des lois et dispositions de portée juridique :**

- **Lois SRU** (Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000) et **UH** (Urbanisme et habitat de 2003), en bref autour des éléments forts suivants :
  - o *Développement durable*
  - o *Prospective relative à l'habitat et aux déplacements*
  - o *Mixité urbaine et sociale*
  - o *Maîtrise de l'étalement urbain*
  - o *Concertation*
- **Evaluation des incidences sur l'Environnement** (Décret n° 2005-608 du 27/05/05), avec notamment la **Loi sur l'Eau** de 1992 complétée en 2006 impliquant :
  - o la prise en compte du **SDAGE ADOUR-GARONNE** (approuvé le 16/11/2009), avec l'importance des zones vertes et des axes bleus, et du **SAGE** « nappes profondes de la Gironde » de 2003 ;
  - o la **gestion de l'eau potable**, la commune faisant partie du syndicat **ARPOCABE** et étant comprise (information DDAF) dans la zone de répartition des eaux pour les prélèvements et soumise aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 28/02/2005 ; notons que la commune est traversée par *l'aqueduc de Budos, ce qui implique des prescriptions applicables à la plantation de vignes* ;
  - o la **gestion de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales** : cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement (voir plus loin) le réseau public étant géré par le **CAPOAR** (CASTRES, PORTETS, ARBANATS) ; projet de démantèlement de la station d'épuration de Castres Gironde et d'extension de celle de Portets ; existence d'un SPANC (service public de l'assainissement non collectif) ;
- **Loi sur le bruit** (1992), avec les nuisances de la RD 1113 (amendement Dupont, article L111.1.4, arrêté préfectoral du 30/01/2003) et de la voie ferrée Bordeaux-Sète (classée dans la catégorie 1 des infrastructures de transport terrestre bruyantes) ;
- **Loi Paysages** de 1993 : le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine indique la qualité d'habitat ancien de CASTRES qui mérite d'être protégé, ainsi que l'intérêt de renforcer les noyaux urbains déjà construits ;



**- Loi Environnement de 1995 :**

- risque inondation (Plan de prévention du risque inondation -PPRI- 2005),
- risque majeur d'incendie de forêt, règles de débroussaillage ;
- intérêt de l'agriculture (vignoble AOC Graves et bordeaux) et de la forêt (57% du territoire couvert par la forêt) ;
- réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats et zone Natura 2000 « réseau de Garonne » ;
- Déplacements et sécurité routière : entre 2003 et 2007, 5 accidents sur la RD dont 3 en agglomération;
- La ligne LGV (ligne à grande vitesse) : en cours d'étude (2009-2011) ;

**- Programme Local de l'habitat (PLH) :** le diagnostic du PLH a été approuvé en 2006 et le dossier complet a été approuvé en 2010. Toutefois, 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 PLH, au vu des évolutions du contexte réglementaire, démographique, économique et social du territoire (voir les enjeux définis par le PLH plus loin dans le dossier) ;

**- Servitudes :**

- Réseau électrique RTE,
- Service Maritime : 1 digue de 600m, des zones humides,
- DRIRE : pas de carrières en exploitation, mais une ancienne carrière souterraine,
- DDASS : servitudes relatives aux questions d'hygiène, concernant la crèche, la maison de retraite, l'ESAT (établissement et service d'aide par le travail),
- Servitudes d'alignement des voies nationales, départementales et communales,
- Servitude de risque naturel : PPRI,
- Servitudes liées à l'aqueduc de Budos ;
- Servitude SNCF.
- Monuments historiques : l'abside de l'église est classée depuis 1913 ; le territoire est également impacté par les servitudes de protection des châteaux Coulomey à Beautiran et de Mongenan à Portets.

## STRUCTURES ET POLITIQUES INTERCOMMUNALES : CDC, SDAU, PLH

### 1.1.4

#### - La Communauté de Communes de Montesquieu :

##### *Construction urbaine du territoire :*

Le Canton de La Brède, couvert par la Communauté de Communes de Montesquieu a été jusqu'à récemment composé d'une part de communes de la banlieue bordelaise (Léognan et Cadaujac au Nord) et d'autre part de bourgs plutôt ruraux peu urbanisés, très marqués par le paysage viticole.

Aujourd'hui, ce découpage a évolué : la partie rurale du canton s'est progressivement également rattachée à la logique périurbaine, comme le montre son rattachement au SYSDAU, dans un espace en fort développement : les Landes et les Graves.

##### *Activités :*

Un couloir d'implantation d'activités s'est créé le long de l'autoroute et de la voie ferrée, avec des communes qui ont accueilli des actifs cadres et des professions intermédiaires, de Cadaujac à Castres, très liées à Bordeaux.

##### *La communauté de Montesquieu possède comme compétences obligatoires :*

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- La protection et mise en valeur de l'environnement ;
- La politique du logement social d'intérêt communautaire et l'action par des opérations d'intérêt communautaire ;
- La création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire.

##### *Les élus ont par ailleurs choisi les compétences optionnelles qui suivent :*

- Les équipements scolaires, sportifs et socio-culturels ;
- L'action sociale ;
- Le tourisme ;
- L'adhésion à des structures de coopération intercommunale ;
- La signature et la gestion des procédures contractuelles.

##### ***La charte de paysages établie par la Communauté de Communes de Montesquieu sera un document de référence pour le PLU :***

► La charte analyse le territoire de la communauté de commune, constitué de 3 grands paysages imbriqués :

- Le bocage, associé au fleuve, aux cours d'eau transversaux et visuellement aux coteaux de la rive droite ;
- Les clairières viticoles et urbaines, associées à leur écrin forestier et organisées par le système des cours d'eau transversaux ;
- La forêt, frange du massif forestier des Landes de Gascogne.

##### ► Objectifs soulignés par la charte paysagère :

**Objectif 1 :** Maîtriser l'image des secteurs de développement économique stratégiques, maîtriser le paysage du secteur de la RD 1113,

**Objectif 2 :** Maintenir une image paysagère de qualité du vignoble, maintenir en particulier la relation vigne/forêt confrontée au développement viticole,

**Objectif 3 :** Préserver l'identité rurale confrontée aux dynamiques péri-urbaines ; maîtriser le paysage de l'urbanisme,

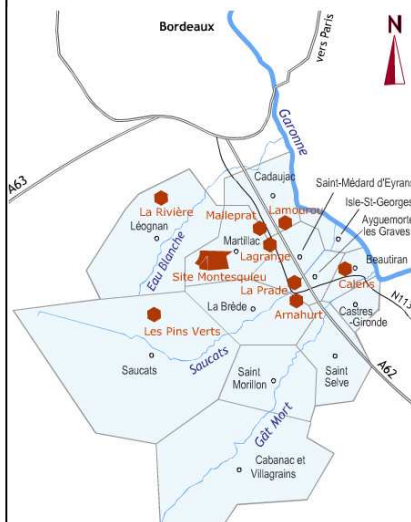
**Objectif 4 :** Favoriser le sentiment d'appartenance à une entité territoriale en valorisant les repères paysagers,

**Objectif 5 :** Deux grands paysages à gérer et à valoriser : les milieux humides de la vallée de la Garonne, et la forêt.

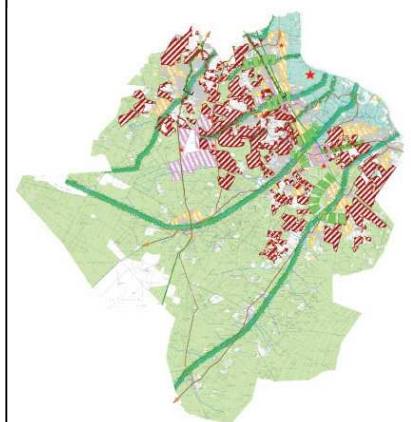
Equipements communautaires : sur Castres est implantée la Maison de la Petite Enfance (avec crèche et halte-garderie) ; un centre de loisirs est implanté sur Beautiran dans l'année, sur Castres l'été.



Carte de la Communauté de Communes Montesquieu



Carte des Zones Artisanales de la Communauté de Communes



Charte paysagère de la CDC (carte de synthèse)

**- Les orientations du PLH (Programme Local de l'Habitat) :**

Source : étude PLH (2005)

- **La situation du canton évolue entre l'espace de la CUB et celui des communes plus rurales** : les départs vers la CUB concernent une clientèle locative, jeune ou âgée, les primo accédants à la propriété s'orientent par contre vers les communes plus rurales au Sud.

- Le parc des logements des différentes communes de la communauté de communes a été construit par vagues ; la carte ci-contre montre les périodes pendant lesquelles les habitations ont été réalisées ;

La construction s'est d'abord concentrée le long de l'axe de la Garonne et de la RN 113. C'est dans cette zone que l'habitat est le plus ancien. L'ouverture du tronçon de **l'autoroute** entre Bordeaux et Ayguemorte les Graves-Beautiran fin des années 1970 **a déclenché une augmentation rapide** de la construction sur le sud de la Communauté de Communes : Ayguemorte les Graves, Beautiran et Castres Gironde, avant une densification sur le parcours autoroutier depuis l'agglomération bordelaise notamment à Saint-Médard d'Eyrans ;

La grande majorité de l'habitat de la zone des bords de Garonne et du sud de la Communauté de Communes : Isle-Saint-Georges, Beautiran, Castres-Gironde, Saint-Médard d'Eyrans, La Brède, Saint-Morillon, Saint-Selve a été réalisée **avant 1970**.

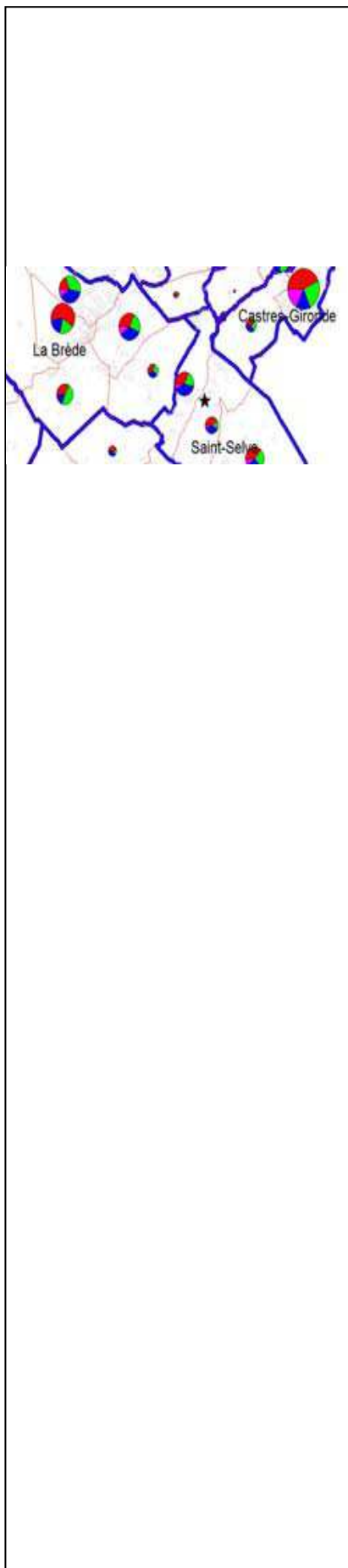
► Globalement, les **perspectives de population** envisagées par les communes permettent d'approcher de 40 000 habitants (39 743) en 2011, au terme probable du PLH, soit un **gain de 12 % en 6 ans**. Cette croissance est à peu près la même que celle des dernières années, soit 985 habitants par an contre 679 de 1999 à 2005 inclus. La commune qui envisage la croissance la plus forte est Saint-Selve, qui représente 1/7 de la croissance prévue ; puis les communes du « couloir de l'autoroute » envisagent une croissance supérieure à la moyenne. Les autres communes ont des objectifs proches de la moyenne, seules Léoignan (volonté de ne pas croître pour laisser la place aux autres communes) et l'Isle-Saint-Georges (entourée de zones inondables) seraient en très faible croissance.

► La **vacance augmente** légèrement depuis 1999 (+5%) dans sept communes. Pour certaines communes, notamment Castres-Gironde, l'augmentation est particulièrement importante, passant de 2,4% du parc de logements en 1999 à 7,4% en 2008 (source INSEE), alors même que la moyenne départementale est de 5,4%.

○ **Les besoins :**

► On note une **montée préoccupante des besoins en logement de certaines catégories de population**, qui ne peuvent faire face aux prix proposés pour le foncier et pour la location :

- les jeunes et les personnes âgées, pour lesquels une offre locative sociale de petits logements serait à envisager ;
- les familles monoparentales ou les ménages en échec d'une accession, pour lesquels une offre locative (en HLM ou en locatif privé) de taille moyenne est nécessaire ;
- hormis deux communes, plus rurales (Isle Saint Georges et Ayguemorte les Graves), toutes les communes sont confrontées à la présence de populations défavorisées, présentant de temps à autre des besoins d'urgence, qui ne peuvent que rarement être résolus faute de logements disponibles ;
- la demande d'achat de terrains, qui correspond à deux clientèles différentes : la clientèle locale en accession (qui a de plus en plus de difficultés à trouver sur place, en raison des hausses de prix) et les « secundo accédants » ou locataires plus aisés de l'agglomération bordelaise, qui cherchent à construire des maisons plus chères.



Source : étude PLH (2005)

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	709	100,0	545	100,0
1 pièce	5	0,7	3	0,6
2 pièces	23	3,2	24	4,4
3 pièces	73	10,4	97	17,8
4 pièces	249	35,2	197	36,1
5 pièces ou plus	358	50,5	224	41,1

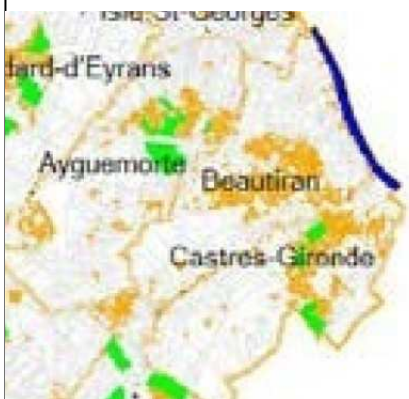
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2008	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6	4,4
- maison	4,8	4,5
- appartement	3,3	3,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La situation sur Castres-Gironde



Projets récents

► **L'offre en matière de logements locatifs et de logements sociaux**, et plus particulièrement de **petits logements locatifs, est largement inférieure à la demande** :

- le manque de petits logements, déjà important en 1999, caractérise toujours le territoire de la Communauté de Communes de Montesquieu. En effet, les petits logements ne représentent qu'une faible part de la production de logements depuis 1999 : seulement 1 % de T1, 12 % de T2 et 16 % de T3.

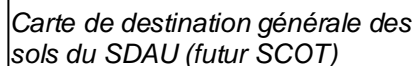
- depuis 1999, il y a eu 1 733 demandes pour un logement HLM (source : numéro unique) sur le canton. La demande provient majoritairement de l'extérieur du canton (62 %). Cependant, 2 014 demandes étaient déposées hors du canton par des ménages y résidant. Les demandes actives de Gironde Habitat sont très importantes et bien supérieure au nombre de logements dans les communes de La Brède, Léognan et Castres Gironde.

○ **Les enjeux du PLH** : (source étude PLH 2005)

► Les besoins en logement des cinq à six prochaines années peuvent être estimés à près de **350 logements par an**, principalement portés par l'**arrivée de ménages extérieurs**, mais aussi pour **le tiers par des besoins locaux** de logement, actuellement satisfaits hors du canton. Les besoins en logements sociaux peuvent être estimés hors loi SRU à 320 logements, plus le rattrapage du passé, soit près de 500 logements en tout. Les projets de plus de 10 logements connus à 5 ans des communes sont un peu au-dessous de ces besoins : près de 280 logements par an, dont 70 logements sociaux (25 %) et 45 locatifs privés (16 %). Une **diversification** est donc en cours, qui montre la sensibilisation des communes à cet enjeu. Mais il manque encore près de 150 logements sociaux à 5 ans et une part d'accession à prix maîtrisés.

► les communes situées autour de l'axe de l'autoroute doivent **développer des centres bourgs**,

► un effort d'**amélioration du parc de logements anciens diffus et dans le centre de Castres-Gironde** (ainsi que d'autres communes en moindre quantité) apparaît souhaitable pour substituer au parc inconfortable un parc conventionné, pour renouveler le parc de logements PST (Programme Social Thématique), pour répondre à la sous occupation en proposant des divisions de logements. Une **OPAH** (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui prenne en charge également un effort de réinsertion économique (chantiers d'insertion) pourrait porter sur près de 300 logements



Source : SYSDAU / SCOT / bilan du SDAU-rapport d'étape oct. 2008

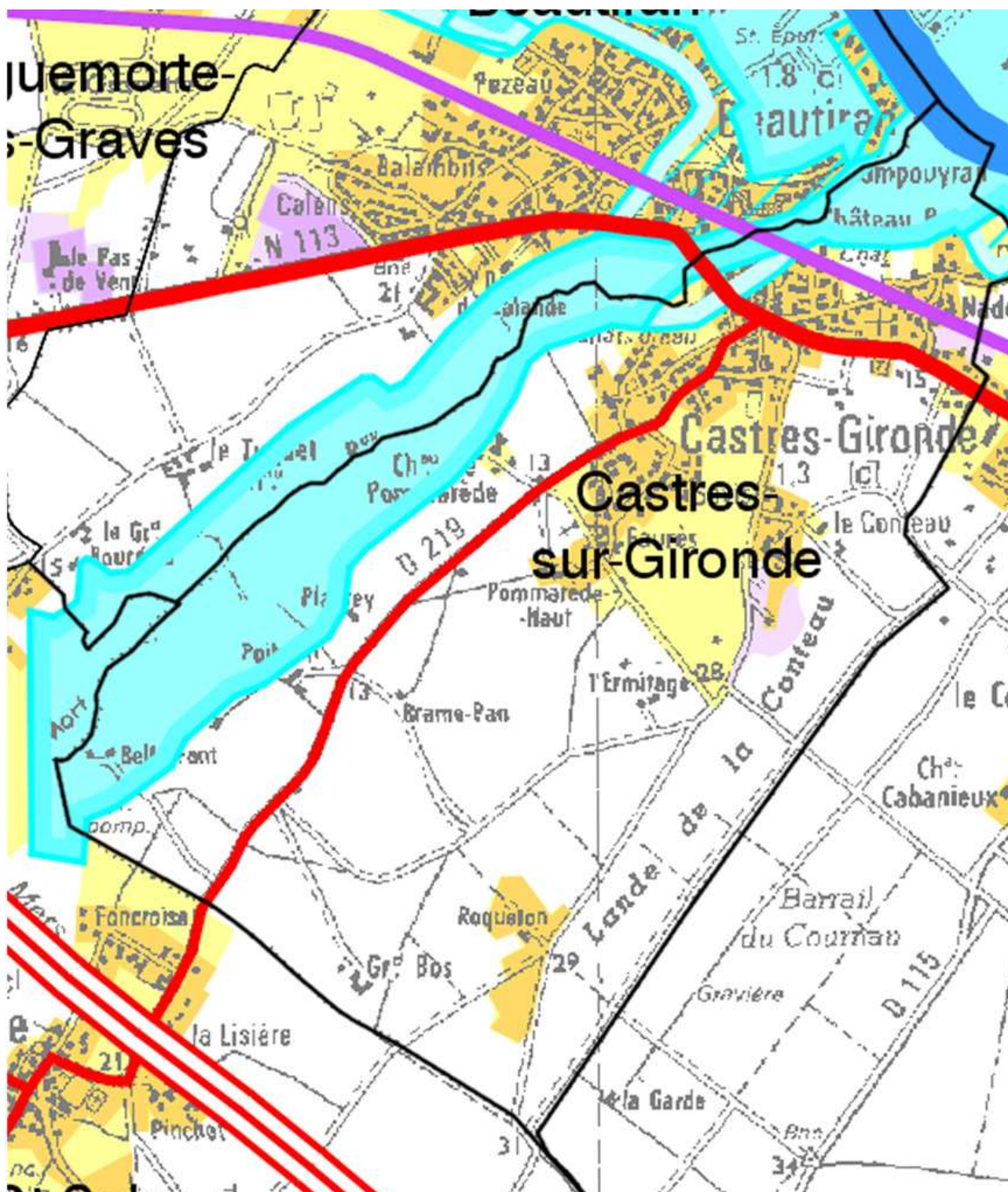
## Rappel des rythmes de production de logements et estimation des besoins de production annuelle 1999/2020

Secteur	Production de logements 1975/1982	Production de logements 1982/1990	Production de logements 1990/1999	Besoins estimés 1999/2020	Besoins estimés 1999/2020
				(P.M + H1)	(P.M + H2)
Bordeaux	1 367	1 507	1 447	1 202	1 335
Nord-Ouest	1 688	1 788	1 554	1 324	1 725
Sud-Ouest	1 245	1 184	1329	1 183	1 410
Rive Droite CUB	619	945	356	891	957
Médoc	207	228	145	216	166
Landes-Graves	603	690	386	445	473
Entre-Deux-Mers	506	502	393	512	380
Total CUB	4 920	5 424	4 686	4 600	5 427
Total hors CUB	1 315	1 420	924	1 173	1 019
Total SD	<b>6 235</b>	<b>6 844</b>	<b>5 610</b>	<b>5 773</b>	<b>6 446</b>

- Deux hypothèses de développement démographique, dites H1 et H2, avaient été retenues pour les différents secteurs, visant un **renforcement de l'attractivité de la CUB, le reste du territoire étant quant à lui appelé à se stabiliser** par rapport à la période 1975/1999. Dans cette perspective, un double objectif était affiché :

► **garantir les conditions d'accueil des populations** (selon l'hypothèse de croissance la plus forte) et **assurer les besoins** liés au renouvellement du parc et du desserrement des ménages :

► **équilibrer les poids de population entre les centres et les périphéries, les tissus urbains et périurbains.** Si le développement démographique reste plus fort sur les secteurs centraux, il y a une plus grande dynamique des territoires périphériques, en particulier de l'Entre-Deux-Mers ainsi que des Landes et Graves, par rapport aux territoires de la CUB, conformément à l'hypothèse H1. Les territoires périphériques précités ont bénéficié d'une forte attractivité essentiellement en raison d'un marché immobilier plus abordable, d'opportunités foncières et de conditions d'accessibilité relativement satisfaisantes à la différence du Médoc, où la dynamique est beaucoup plus modérée et à mettre en relation avec la faiblesse de l'offre foncière.

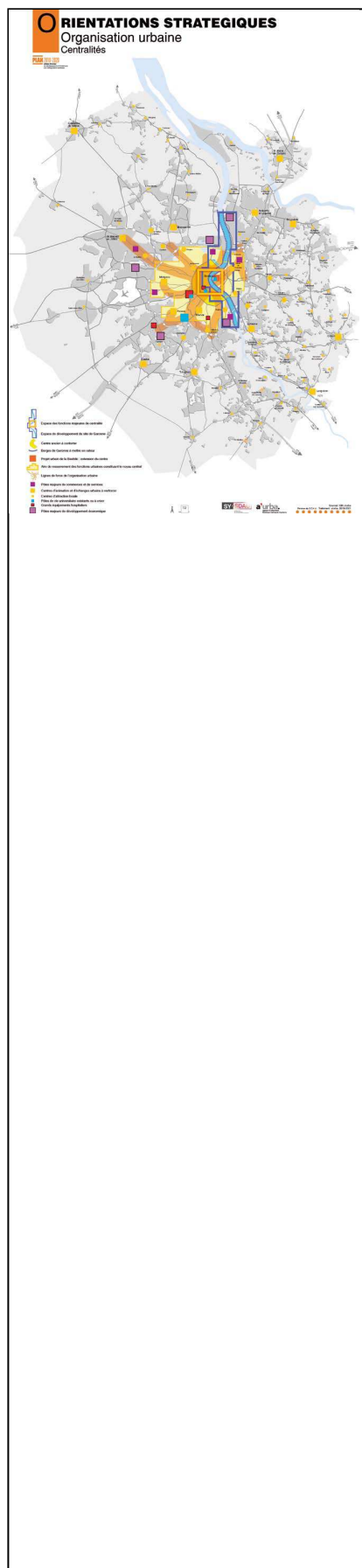


D'après la carte de destination générale des sols du SDAU (futur SCOT)

- Zones multifonctionnelles
- Zones artisanales
- Zone de PPRI

Source : SYSDAU / SCOT / bilan du SDAU-rapport d'étape oct 2008

Source : SYSDAU / SCOT / bilan du SDAU-rapport d'étape oct. 2008



○ **Bilan :**

► « **Les objectifs de production** de 5 800 à 6 500 logements/an sur la période 1999/2020 correspondant aux hypothèses démographiques H1 et H2 **ne sont pas atteints**. Au cours de la période 1999/2007, le rythme de construction global sur le territoire est estimé en moyenne à 5 300 nouveaux logements par an. Depuis 2004, la reprise de la construction a notamment été portée par les produits investisseurs. Une **diversification de l'offre encore trop faible** au regard de la diversité des besoins ; Si la diversification des formes d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif, etc.) s'est accélérée au cours des dernières années, elle reste encore insuffisante en terme de logements adaptés aux évolutions sociétales (vieillesse, décohabitation des jeunes, séparations de couples, etc.), de catégories de logements (accession aidée, locatif social ou privé, etc.), en particulier dans les secteurs péri-urbains périphériques. Concernant l'accessibilité interne et externe, la situation observée est moins favorable avec une mise en œuvre assez inégale entre l'ouest de l'agglomération bien desservi et l'est de l'agglomération et le Médoc qui restent enclavés. »

Le site de Montesquieu :

Sur Léognan, Martillac, La Brède et Saucats.

Bilan : Il ne semble pas s'être affirmé comme un site majeur à ce jour. L'affichage stratégique du site est aujourd'hui peu lisible.

Le cadencement du TER en Aquitaine en 2008-2010



Projets moins avancés que prévus, ou remis en cause, comme ceux concernant des déviations de bourgs.

► **Concernant les espaces naturels et agricoles**, deux axes fondateurs ont été retenus dans le Schéma Directeur de l'aire métropolitaine :

- la **sanctuarisation des terroirs viticoles et maraîchers de qualité** (y compris en milieu urbain dense) ;
- la protection des derniers reliquats de zones vertes interurbaines du Schéma Directeur, au travers de la nouvelle notion de « **coulées vertes** ».

► **Les espaces ruraux** « rassemblent les espaces naturels et agro-sylvicoles qui, lors de l'élaboration du Schéma Directeur, ne bénéficiaient pas de protection (Natura 2000, site inscrit/classé), de recensement qualitatif (ZNIEFF, ZICO) et de propriétés écologiques ou économiques particulières (terroirs viticoles AOC).

Les objectifs du Schéma Directeur ont été respectés. Cependant, d'une manière générale, le classement en zone A ou N dans les PLU n'assure pas systématiquement le maintien des boisements (cas de l'Entre-Deux-Mers en particulier) et de l'intégrité écologique de l'ensemble des sites concernés, puisque ces classements n'intègrent pas ces objectifs de manière précise. Certains peuvent en effet faire l'objet d'aménagements remettant en cause les équilibres naturels ».

Source : SYSDAU / SCOT / bilan du SDAU-rapport d'étape oct. 2008

► **Le renforcement des structures urbaines existantes, en particulier autour des centres-villes ou centres-bourgs :**

« L'objectif de recentrer le développement communal autour des centres-bourg est affiché dans un grand nombre de projets communaux, avec une volonté de densifier le bourg, d'urbaniser les dents creuses ou encore de renforcer les fonctions de centralités. Il existe, en revanche, peu d'éléments dans les PADD ou les orientations d'aménagement concernant l'offre commerciale de proximité, les services, les équipements. Une majorité de communes annonce, dans ses documents d'urbanisme, une volonté de limiter l'étalement urbain, de densifier le bâti existant, d'urbaniser dans les dents creuses, en optimisant les réseaux existants. Globalement, les communes qui prônent la densité ont réduit assez strictement le nombre et la surface des zones à urbaniser. D'autres communes, bénéficiant d'une marge plus importante, font plutôt le choix d'ouvrir plus largement de nouvelles zones à urbaniser, parfois de très grandes tailles et sans continuité systématique avec l'urbanisation existante. **Les objectifs de densification de l'existant, quand ils existent, sont des phénomènes à la marge par rapport aux extensions.** »

« De manière générale, les PADD des communes mettent en exergue la volonté de renforcer l'urbanisation sur les quartiers existants, en aménageant en priorité les dents creuses et les secteurs résiduels malléables, et le traduisent en terme de zonage en limitant l'impact des nouvelles zones à urbaniser. Pour autant, les documents réglementaires conduisent dans de nombreux cas à pérenniser la **structure « binaire » des bourgs** en fixant une densité assez soutenue, proche des tissus anciens, sur le périmètre très restreint du noyau central et en réduisant assez strictement les droits à construire sur l'ensemble des zones d'urbanisation nouvelle périphériques, en respect des tissus de pavillonnaire lâche ou de lotissements limitrophes. Quelques communes toutefois affichent un projet beaucoup plus hiérarchisé, et proposent des secteurs de densité moyenne qui favorisent **l'émergence d'opérations plus diversifiées de petit collectif, d'intermédiaire ou d'individuel groupé, en accroche des centralités.** »

► **Améliorer les relations entre la ville et le vignoble**

Développer le concept de « **campagne résidentielle maîtrisée** » dans les secteurs viticoles du Médoc, des Graves, de l'Entre-Deux-Mers et du Cubzagais

**- autres structures intercommunales:**

- le syndicat ARPOCABE pour l'eau potable,
- le CAPOAR pour l'assainissement,
- le SICAL pour le centre de loisirs.

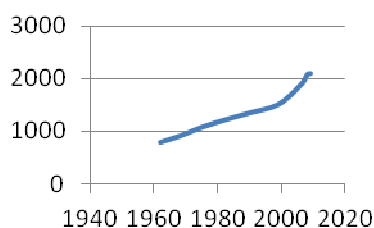
DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.2.1

Chiffre INSEE  
2008 : 1953

Chiffres commune  
2009 ≈2100

Les derniers chiffres



L'évolution démographique  
des 50 dernières années

- Evolution de la population :

année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2008
population totale	784	904	1074	1211	1349	1512	1953

(source : chiffres INSEE)

Entre 1975 et 1982, la population a augmenté de 137 habitants, soit une progression de 12,75% ou une moyenne de **1,82%** par an ;

Entre 1982 et 1990, la population a augmenté de 138 habitants, soit une progression de 11,39% ou une moyenne de **1,42%** par an ;

Entre 1990 et 1999, la population a augmenté de 163 habitants, soit une progression de 12,08% ou une moyenne de **1,34%** par an ;

Entre 1999 et 2008, la population a augmenté de 441 habitants, soit une progression de 29% ou une moyenne de **3,24%** par an ;

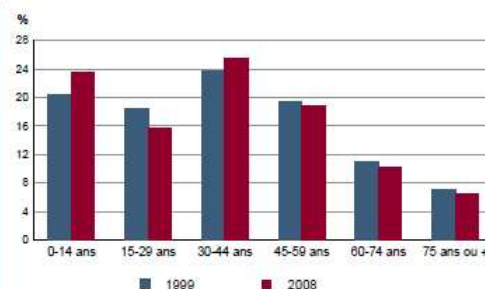
Entre 2008 et 2009, selon les chiffres de la commune, la population a augmenté de 147 habitants, soit une progression de 7,52% en un an.

POP T3 - Population par sexe et âge en 2008

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	966	100,0	987	100,0
0 à 14 ans	249	25,8	209	21,1
15 à 29 ans	154	15,9	151	15,3
30 à 44 ans	231	23,9	266	26,9
45 à 59 ans	189	19,6	180	18,2
60 à 74 ans	99	10,3	99	10,1
75 à 89 ans	37	3,8	64	6,4
90 ans ou plus	6	0,6	19	1,9
0 à 19 ans	309	32,0	263	26,7
20 à 64 ans	554	57,4	584	59,2
65 ans ou plus	102	10,6	140	14,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



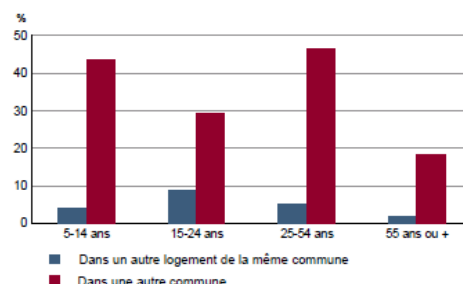
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	1 783	100,0
Le même logement	1 046	58,7
Un autre logement de la même commune	80	4,5
Une autre commune du même département	513	28,8
Un autre département de la même région	12	0,7
Une autre région de France métropolitaine	125	7,0
Un Dom	3	0,2
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	2	0,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

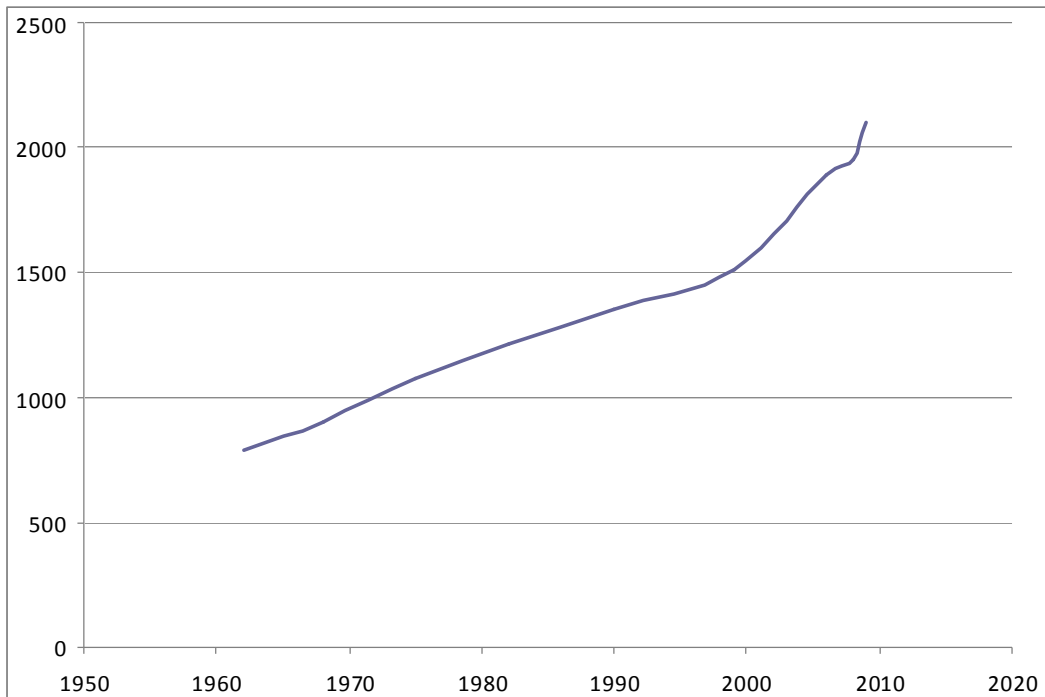
POP G3 - Part en 2008 des personnes qui résidaient dans un autre logement 5 ans auparavant selon l'âge



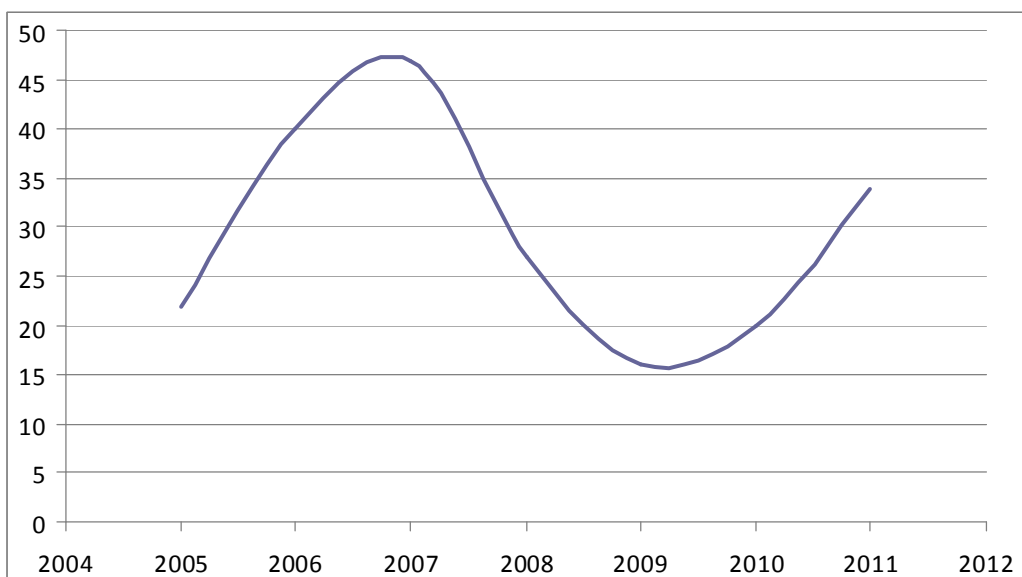
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

► Depuis 1962, l'évolution de la population de Castres-Gironde est quasi-continue. On constate une croissance plus forte de 1999 à 2006, confirmée jusqu'en 2009 avec une progression annuelle moyenne d'environ **3,8%**. Cette progression correspond à la réalisation de plusieurs lotissements sur la commune (voir en 1.2.2).

► en 2008, 37% de la population était arrivée dans les 5 dernières années, provenant principalement de la région. Le bassin d'emploi principal est la CUB.



***Evolution démographique des 50 dernières années***



***Rythme de la construction entre 2005 et 2011 (nombre de PC acceptés)***

## LOGEMENT

### 1.2.1

#### - Données statistiques, types de logements :

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

			2008	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes		Nombre	
Ensemble	709	100,0	1 870	13	545	100,0
Propriétaire	503	70,9	1 363	17	356	65,3
Locataire	181	25,5	450	5	161	29,5
dont d'un logement HLM loué vide	8	1,2	30	7	10	1,8
Logé gratuitement	25	3,5	57	11	28	5,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La commune est principalement composée de **propriétaires** (70,9%), leurs logements sont des résidences principales, majoritairement des **maisons individuelles**.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	1999	%
Ensemble	777	100,0	572	100,0
Résidences principales	709	91,3	545	95,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	10	1,3	13	2,3
Logements vacants	57	7,4	14	2,4
Maisons	708	91,2	511	89,3
Appartements	66	8,5	49	8,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La commune compte une part relativement importante de **logement locatif**, avec une proportion de **15 à 20%** de son parc de logement. La politique communale d'urbanisation des dernières années y a contribué, avec des programmes de logements locatifs, dont du locatif **social** (notamment 10 logements du Bois de Faurès).

On constate un nombre de **logements vacants** dans le bourg important et en augmentation (57 en 2008, soit 7% du parc de logements), supérieur à la moyenne départementale (5,4%) ; l'OPAH en cours permettra de répondre à cet enjeu important.

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	1999	%
Ensemble	709	100,0	545	100,0
1 pièce	5	0,7	3	0,6
2 pièces	23	3,2	24	4,4
3 pièces	73	10,4	97	17,8
4 pièces	249	35,2	197	36,1
5 pièces ou plus	358	50,5	224	41,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Comme sur le reste de la Communauté de communes, il existe sur Castres-Gironde un déficit de petits logements. Ainsi, entre 1999 et 2008, la part de logements de 1 à 3 pièces est passée de 23% à 14%, aggravant la situation. Cependant, avec l'urbanisation récente du lotissement de Savis (commencée en 2006 et toujours en cours), un rééquilibrage a été esquissé. Cet effort devra se poursuivre dans les années à venir.

**- Evolution de la demande :**

Les chiffres suivants exposent l'évolution des demandes de permis de construire de 2005 à 2008 ; n'ont pas été comptabilisés les permis refusés, annulés ou modificatifs.

**Permis de construire :**

- 2005 : **22** dont des habitations neuves dans le lotissement Rte de Pommarède et la réalisation de vérandas sur des existants,
- 2006 : **40** dont 24 dans le lot. Savis I et Rte Bois Savis,
- 2007 : **47** dont 26 dans le lot. Savis II, rte Bois de Savis et Rte de Verdun,
- 2008 : **27** dont 12 dans le lot. Savis II, rte Bois de Savis et Rte de Verdun ;
- 2009 : **16**, dont 5 logements neufs
- 2010 : **20**, dont 7 logements neufs, représentant 9 logements, dans la zone urbaine du POS
- 2011 : **24**, dont 15 logements neufs presque exclusivement dans la zone urbaine du POS

► On note bien la brutale **augmentation en 2006 et 2007** correspondant aux lotissements notamment de SAVIS.

Par la suite, le nombre de PC s'est stabilisé, et les constructions se sont faites essentiellement dans les « dents creuses » de la zone urbaine du POS, les lotissements de la zone NA ayant été bâtis en quasi-totalité.

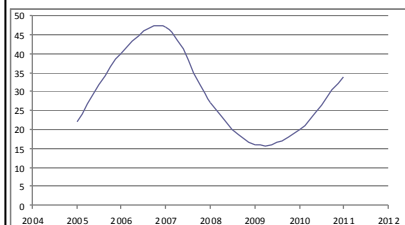
En 2011, 15 logements neufs ont été construits sur la commune, dont 3 appartements.

La lecture des certificats d'urbanisme complète l'analyse ; n'ont été comptabilisés que les CU concernant des projets d'habitations, sans les CU refusés ni annulés :

**Certificats d'Urbanisme :**

- 2005 : **6**
- 2006 : **6**
- 2007 : **7**
- 2008 : **34**

Ces CU concernent des habitations et des détachements de parcelles, ainsi que des informations relatives au droit du sol ; le chiffre de 2008 concerne beaucoup de donations, ventes et divisions ; la modification de la loi des PC explique aussi ce chiffre important.

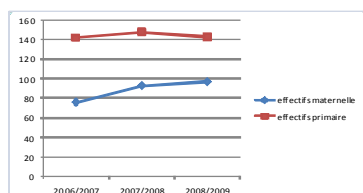


Rythme de la construction de 2005 à 2011

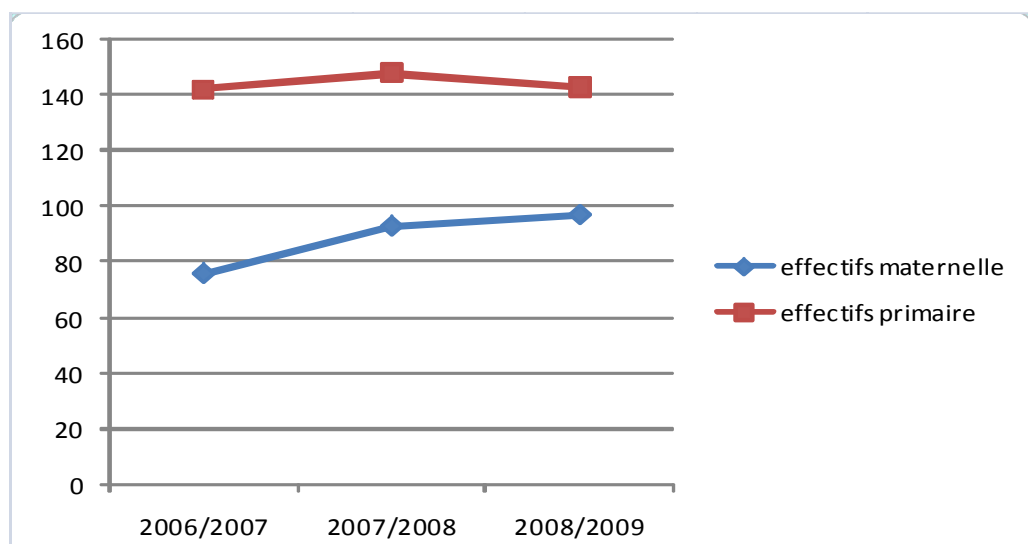
► **Rappel des objectifs du PLH** : poursuivre la construction de logements, les besoins étant importants, en affirmant la diversification en cours ; conforter le centre bourg et améliorer l'habitat ancien diffus et dans le centre (notamment vacant).

- **Analyse de l'évolution des effectifs scolaires** : le groupe scolaire de CASTRES-GIRONDE dispose de 4 classes maternelles et 6 classes élémentaires, recevant 240 élèves.

On note actuellement une **augmentation des effectifs en Maternelle**, liée à la réalisation des lotissements récents, augmentation qui arrive en élémentaire cette rentrée 2009. La commune estime la capacité de l'équipement existant satisfaisante pour répondre à une poursuite de l'augmentation de la population sur plusieurs années.



Evolution des effectifs scolaires



Evolution récente des effectifs scolaires sur la commune

- **Analyse de la capacité résiduelle du POS (voir carte ci-après) :**

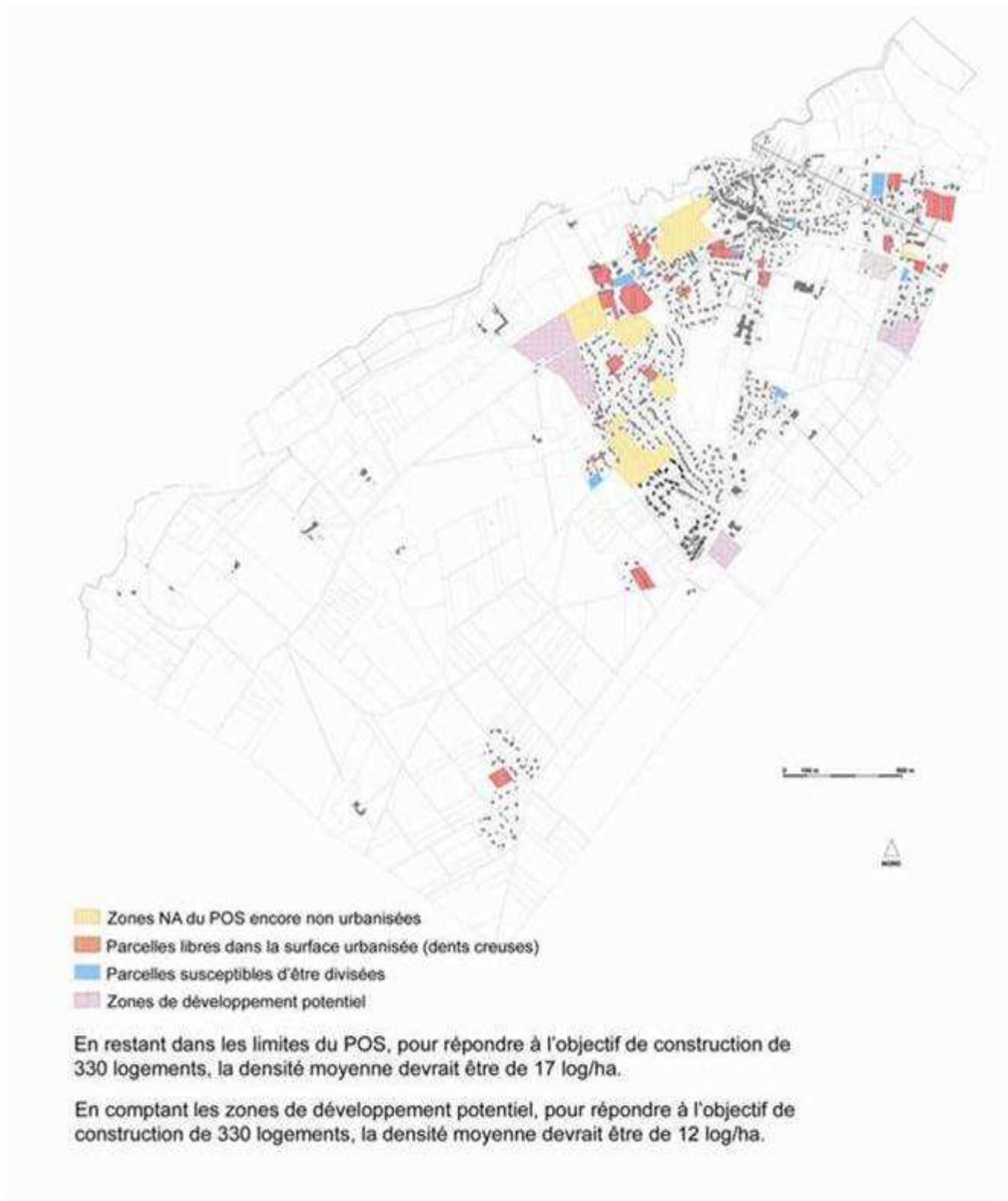
- Parcelles vides ou « dent creuses » en zones urbaines = 65 000m² environ
- 7 grandes parcelles susceptibles d'être divisées = 16 000 m² environ
- 3 zones NA (habitat futur) non construites :  
 $33\,000\text{ m}^2 + 37\,600\text{ m}^2 + 42\,800\text{ m}^2 = 113\,400\text{ m}^2$

Compte tenu d'un taux de rétention foncière prévisible (environ 30%) sur les dents creuses et parcelles divisibles, ces surfaces non encore bâties pourraient au total permettre la construction de 137 maisons individuelles environ, si l'on se base sur une hypothèse classique et moyenne de lots de 1000m² sur le modèle observé dans le POS. Ce calcul nous servira de base de travail mettant en exergue la nécessaire densité que devra prôner le PLU, afin d'être économe en terme de consommation d'espace notamment. Cette analyse donnera lieu à des hypothèses de travail exposées plus loin dans le paragraphe 2.2.1.



Capacité résiduelle du POS  
(voir page suivante)

CAPACITE RESIDUELLE DU POS



*Nota : ce repérage a pris en compte les constructions récentes non encore inscrites sur le cadastre, ainsi que la présence de zones inondables.*

### - Le logement des gens du voyage

La commune de CASTRES-GIRONDE compte sur son territoire un nombre important de gens du voyage ; ils sont implantés au sud-est du territoire, le long d'une piste boisée, en limite de PORTETS, sur des terrains qui ne leur appartiennent pas et de fait inappropriés (sans eau ni électricité) ; une grande partie d'entre eux sont sédentarisés (avec un emploi, saisonnier voire permanent et des enfants scolarisés) ou en phase de sédentarisation ; on compte environ 16 à 17 enfants scolarisés sur la commune ; un certain nombre de personnes travaillent dans les domaines viticoles alentour.

Cependant ces personnes, qui sont ou souhaitent se sédentariser, ont les plus grandes difficultés à se loger, notamment à trouver des terrains pour s'installer ; c'est une problématique importante qui sera à traiter dans le cadre du PLU, qui devra lui apporter une solution appropriée.

D'autre part, 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 la mise à disposition des gens du voyage d'un certain nombre d'aires d'accueil et de sédentarisation, aménagées et entretenues, réparties sur l'ensemble du Département.

Dans le cadre de la révision de ce schéma directeur (approuvée le 24/10/2011), le Département et l'Etat ont augmenté leurs objectifs. Il prévoit globalement pour la Communauté de Communes de Montesquieu : 30 emplacements en aire d'accueil et 30 emplacements de sédentarisation ; soit 60 emplacements au total.

Au niveau intercommunal, le PLH (programme local de l'habitat) a attribué à la commune de CASTRES-GIRONDE la réalisation de 6 emplacements en aire de sédentarisation. De plus, le PLH, en accord avec l'association des voyageurs de la Gironde, consultée dans le cadre de l'étude, préconise la réalisation d'aires comprenant des terrains familiaux qui répondraient mieux à la demande des gens du voyage du secteur. Les terrains familiaux sont des terrains locatifs sur lesquels la caravane reste le lieu de vie ; ils répondent à une demande des gens du voyage qui ne pratiquent plus systématiquement le voyage pour des raisons économiques ou autres. Le PLH précise que les familles pourraient éventuellement devenir propriétaires de leur terrain. En effet, le terrain familial correspond à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété (cf. *Circulaire N°2003-76/UHC/26 du 17 décembre 2003*).

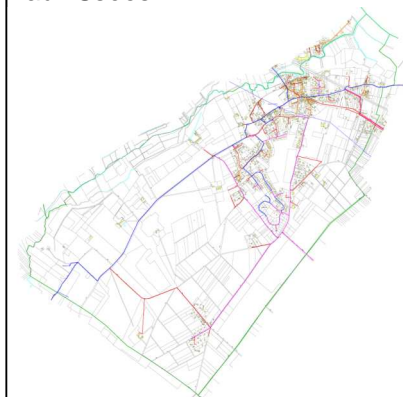
*La réalisation d'un espace adapté, dans sa localisation, dans sa conception et dans sa gestion, s'impose donc, de par l'obligation faite par le Schéma Départemental, mais également dans l'intérêt de la commune : il y va de la bonne gestion de ses équipements et espaces publics et de l'absence de conflits de voisinage.*



## PLANS DES RESEAUX

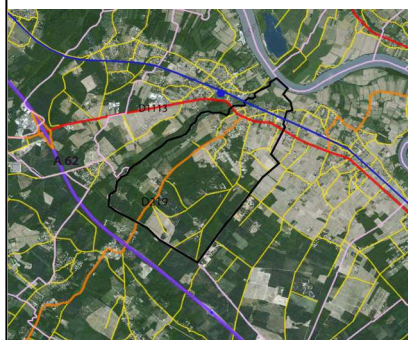


Eaux Usées



Eau Potable

## INFRASTRUCTURES



Axes de circulation

EQUIPEMENTS :  
INFRASTRUCTURES, RESEAUX

## 1.3.1

- Réseaux :

- Assainissement : voir le diagnostic environnemental ; notons le projet de démantèlement de la station d'épuration de Castres et d'extension de celle de Portets.
- L'ensemble des zones urbaines du POS est desservi par tous les réseaux, y compris d'assainissement collectif.

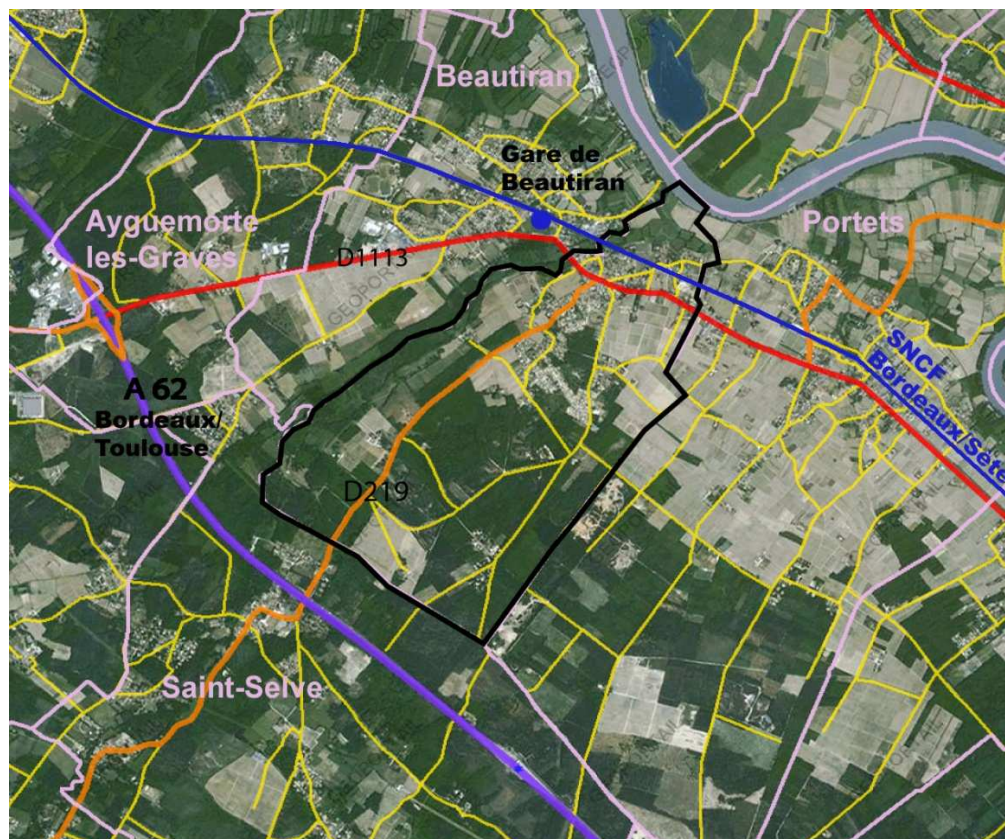
- Infrastructures routières et ferrée :

- RD1113 (ancienne Nationale 113) traversant le bourg, parallèle à la Garonne,
- Voie ferrée Bordeaux-Sète, avec **gare** sur BEAUTIRAN, très utilisée, atout important en termes de déplacement quotidien vers BORDEAUX. Un projet pilote sur la halte de PORTETS prévoit de construire une station « Ecodurable ». Le but de cette halte sera d'offrir aux voyageurs un stationnement vélos sécurisé, un parking voiture plus important, et une station en accord avec des principes d'éco construction. Aujourd'hui les gares sont desservies par 1 à 2 trains en heures de pointe. Une augmentation du volume est prévue, mais la ligne est saturée. La création de la LGV permettra de libérer la ligne pour les TER. Le cadencement simplifiera la circulation et l'utilisation (horaires et politique d'arrêt fixes). Le but serait d'atteindre 2 à 4 trains en heure de pointe à Beautiran.

Le temps de trajet jusqu'à Bordeaux est de 10 à 15 minutes suivant que le train est direct ou s'arrête à toutes les gares.

La gare de Beautiran est fréquentée par environ 350 à 400 voyageurs par jour dont les deux tiers en heures de pointe et la halte de Portets (sans personnel, avec guichet automatique) par 175 voyageurs par jours environ.

*Ces données nous ont été communiquées par la Région Aquitaine.*



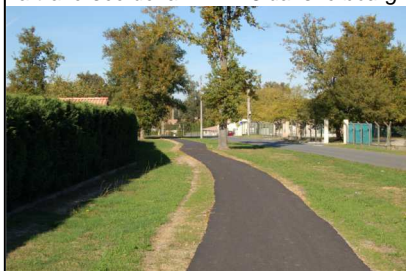
*Plan des infrastructures à l'échelle de la Commune et des communes voisines.*



Voie récente et projet de contournement du bourg



La traversée de la RD1113 dans le bourg



La piste cyclable toute neuve



Sentier dans le Bois de Savis



La passerelle effondrée



Cheminement le long du Gât-Mort

- Autoroute Bordeaux-Toulouse au sud sur la commune de SAINT-SELVE,
- Voies départementales perpendiculaires,
- Projet de ligne à grande vitesse (LGV) : le dernier tracé pressenti passerait sur Ayguemorte et tangenterait l'A62 côté Castres.
- Une voie a été construite (prévue au POS) raccordant la RD115 vers PORTETS et la RD219 vers SAINT-SELVE via CASTRES ; signalons un projet éventuel de contournement du centre-bourg par la RD 1113 (il y a eu de nombreuses hypothèses dans le passé déjà) ; cela peut présenter un intérêt et il s'agira donc de l'examiner dans le cadre du projet de PLU.
- La RD1113 constitue un point noir pour la **sécurité routière**, notamment dans sa traversée du bourg : entre 2003 et 2007, 5 accidents ont été recensés, dont 3 dans l'agglomération.

- **Cheminements doux et sécurisés** : la commune a commencé récemment l'aménagement d'une **piste cyclable** reliant le dernier lotissement aménagé aux équipements scolaires et sportifs du bourg. L'itinéraire de cette piste dessert plusieurs lotissements récents du sud-est et passe le long du **Bois de Savis** ; ce dernier est également traversé par des sentiers raccordés aux autres lotissements et quartiers du sud-ouest (des passages ont été ménagés) ; ceci pourra s'améliorer et se prolonger encore. Une liaison piétonne et cycliste sécurisée **vers la gare** de Beautiran serait intéressante.

► ainsi un **maillage de déplacement alternatif à la voirie automobile est en train de se mettre en place.**

- Côté Garonne et **cheminements de loisirs**, une continuité de parcours le long du fleuve est souhaitable, mais la passerelle en partie effondrée sur le Gât-Mort entre Castres et Beautiran et les anciens chemins de halage grignotés par la Garonne posent problème : le projet de passerelle sur le Gât-Mort apparaît comme plus réaliste que l'utilisation de ces chemins de halage ; un prolongement de chemin de promenade, plein de charme, existe de plus le long du cours d'eau, reliant le bourg (le port) au bord de la Garonne.

► entre les sentiers du Bois de Savis, la promenade le long du Gât-Mort, son petit port et les bords de Garonne, la piste cyclable et les chemins de randonnées, la commune présente un fort potentiel pour les déplacements piétons et la promenade ; des espaces publics et des espaces verts et boisés sont desservis, c'est dans le cœur du vieux bourg et surtout le long de la RD1113 qu'il va falloir porter des efforts afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers.

## EQUIPEMENTS : EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

### 1.3.1

La commune est bien équipée en services publics, commerces de proximité, services de santé et artisans :

#### - Equipements et services publics

Mairie,  
Poste,  
Groupe scolaire de 10 classes (maternelle et élémentaire), avec restauration scolaire,  
Bibliothèque communale,  
Foyer communal

Equipements sportifs extérieurs : terrain de foot, tennis, boulodrome  
Espaces publics : place entre mairie et foyer, aire de stationnement, port, Cimetière

Trésorerie et Gendarmerie,

Maison de la petite enfance intercommunale avec crèche et halte-garderie sur Castres,  
Centre de loisirs intercommunal (à Beautiran dans l'année),  
Permanence du Centre médico Social sur Castres 2 jours par mois.

#### - Autres équipements et services

Maison de retraite (EHPAD Agora)  
ESAT (établissement et service d'aide par le travail)

#### - Commerces de proximité

Poissonnerie, boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie, bar, maison de la presse, pizzeria et vidéo club, pressing

#### - Services de Santé

1 ambulancier, 3 dentistes, 1 infirmier, 1 kinésithérapeute, 4 médecins, 1 orthophoniste, 1 pédicure-podologue, 1 pharmacien

#### - Artisanat et entreprises

Environ 25 entreprises dont un petit centre commercial (bâtiment, coiffeurs, service informatique, garage...)

#### - Associations

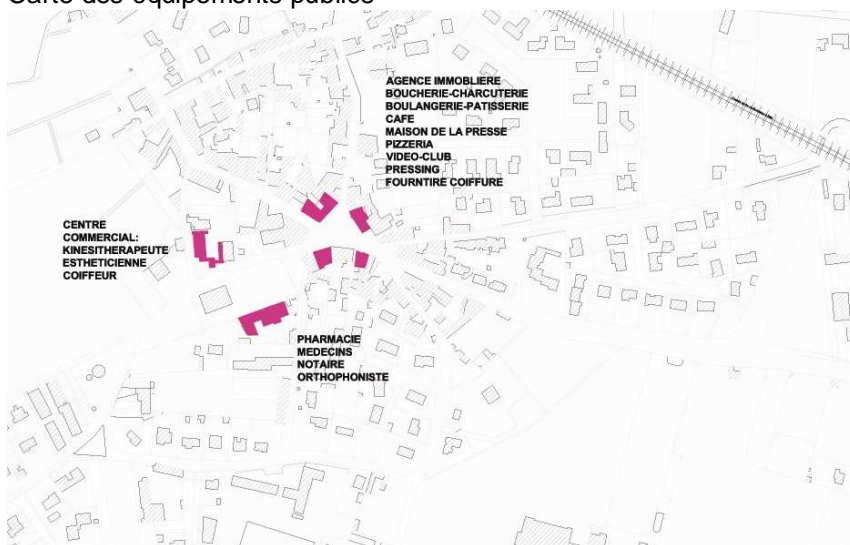
17 associations dont sport, musique, arts plastiques, parents d'élèves, anciens combattants et sauvegarde du patrimoine.

Carte des équipements publics

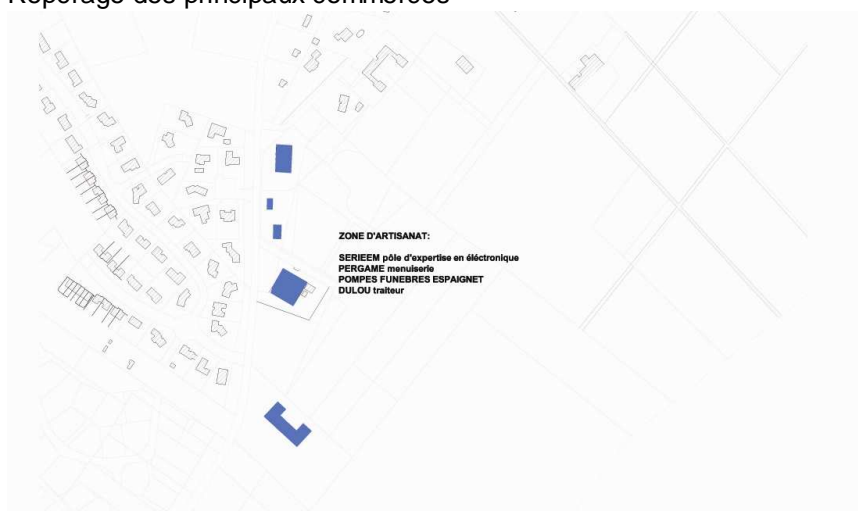
Carte des commerces et de la  
Zone Artisanale



Carte des équipements publics



Repérage des principaux commerces



Carte de la zone artisanale NAY

## ECONOMIE : ACTIVITES, AGRICULTURE, ZONE ARTISANALE

### 1.3.2

#### - Activités : commerces et artisanat :

Un tissu commercial et artisanal important : voir le recensement pages précédentes en 1.3.1.

1 petit centre commercial dans le bourg (coiffeur, institut de beauté, magasin) ;  
 1 zone artisanale au sud-est du bourg, une autre le long de la RD1113.

#### - Tourisme :

On recense une offre en hébergement avec 1 établissement proposant 3 chambres d'hôtes, ainsi qu'un gîte pour 6 personnes.

#### - Agriculture

On recense sur le terroir 2 appellations d'origine contrôlées : AOC Graves et AOC Bordeaux. 7 châteaux viticoles sont recensés, ainsi qu'une société de négoce.

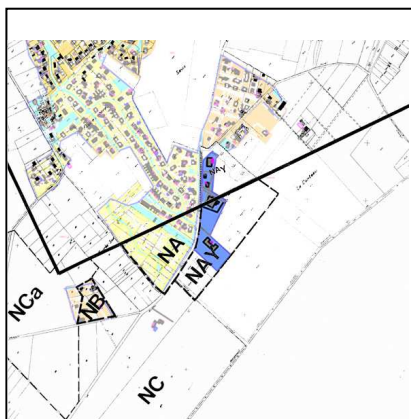
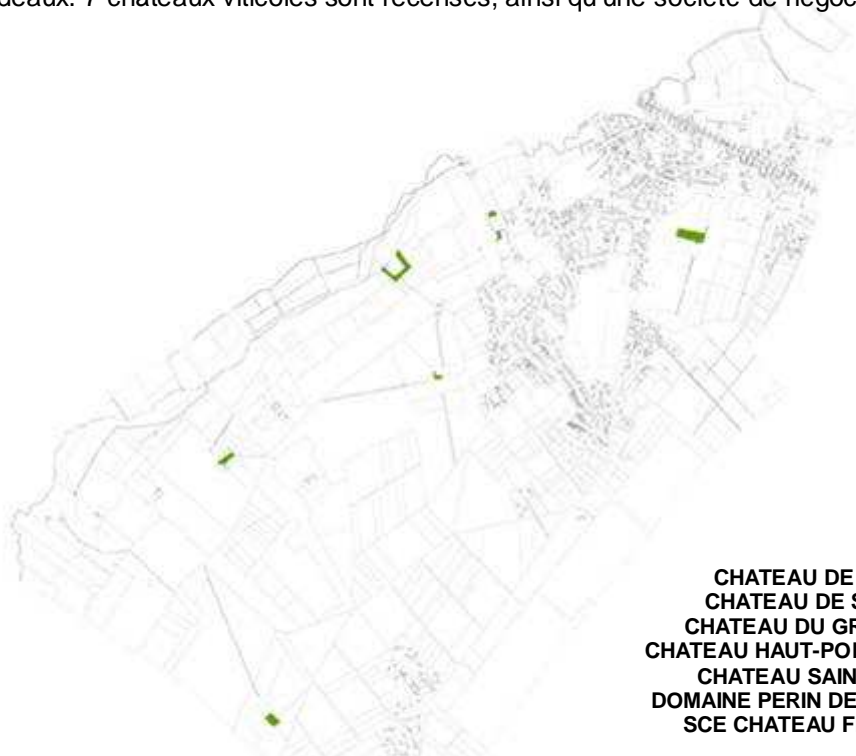


Schéma de la capacité résiduelle  
 de la Zone Artisanale



Carte des châteaux



CHATEAU DE CASTRES  
 CHATEAU DE SANSARIC  
 CHATEAU DU GRAND BOS  
 CHATEAU HAUT-POMMAREDE  
 CHATEAU SAINT HILAIRE  
 DOMAINE PERIN DE NAUDINE  
 SCE CHATEAU FERRANDE

La surface agricole utilisée sur la commune est de 130ha (sur 607ha), la superficie totale utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune étant de 178ha.

Le nombre des exploitations était passé entre 1979 et 2000 de 24 à 15 (mais de 6 à 9 pour les exploitations professionnelles), tandis que la taille moyenne des exploitations était passée de 6 à 12ha (16 à 18 pour les exploitations professionnelles).

La viticulture occupe de loin la 1<sup>ère</sup> place : la superficie occupée par la vigne a augmenté, elle était en 2000 de 156ha (sur les 178). On trouve également 17ha de fourrages et des volailles.

La main d'œuvre familiale a largement diminué, les emplois salariés ont légèrement augmenté ; on notait en 2000 35 UTA (unités de travail annuel), dont 18 salariés permanents, plus 6 chefs d'exploitation à temps complet.

## STRUCTURATION DU TERRITOIRE, EVOLUTION 1.4.1



Le bourg ancien de CASTRES s'est tout d'abord développé autour du port sur le Gât-Mort, puis de la voie royale, devenue route nationale puis départementale ; des châteaux se sont établis par ailleurs au centre de leurs domaines viticoles, sur le territoire communal ; c'est ce que l'on retrouve sur l'ancien cadastre napoléonien et que retracent les 2 1ers schémas ci-contre et page suivante, avec un bâti majoritairement du 19<sup>ème</sup> siècle.

L'évolution plus récente, depuis les années 60 s'est faite par vagues successives jusqu'à aujourd'hui, avec le développement du pavillonnaire ; l'urbanisation s'est ainsi développée le long des axes routiers et par poches en lotissements surtout vers le sud du bourg.

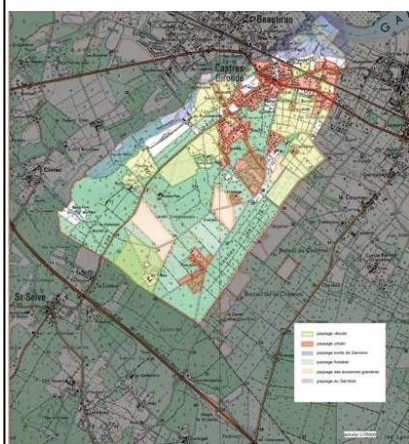
Les zones inondables et les propriétés viticoles ont limité l'urbanisation dans certains secteurs.



- Surface actuellement urbanisée
- Bâti ancien (19eme siècle)
- Habitat pavillonnaire et divers
- Lotissements
- Lotissement récent
- Équipements public
- Zone artisanale

## LECTURE DES CARACTERISTIQUES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES : entités paysagères, typologies bâties, continuités boisées, interfaces...

### 1.4.2



Plan des grandes entités paysagères

L'identité communale repose essentiellement sur l'importance des boisements, percés par les domaines viticoles et une typologie urbaine très diversifiée.

#### Au Nord de la commune

Les barrières naturelles et anthropiques organisent le paysage urbain selon une orientation Ouest/Est

#### Au Sud de la RN

Le paysage urbain se développe dans l'épaisseur du territoire communal, en partie médiane, le long de la D 219, vers le Sud.

#### Au bord de la Garonne

Orientations paysagères Est/Ouest

Selon des organisations parallèles : Ripisylve, chemin, friche, prairies bocagères  
Paysage cloisonné

#### Paysage du bourg

Orientations Nord/Ouest, Sud/Est

Limité par la courbe de niveau et la forte déclivité du relief au Nord

Traversé par la voie ferrée dans sa partie médiane,

Articulé de part et d'autre le long de la 113 au Sud,

L'agglomération au début de la D 219 oriente le développement urbain vers le Sud

#### Le rôle du boisement et du vignoble face au développement urbain

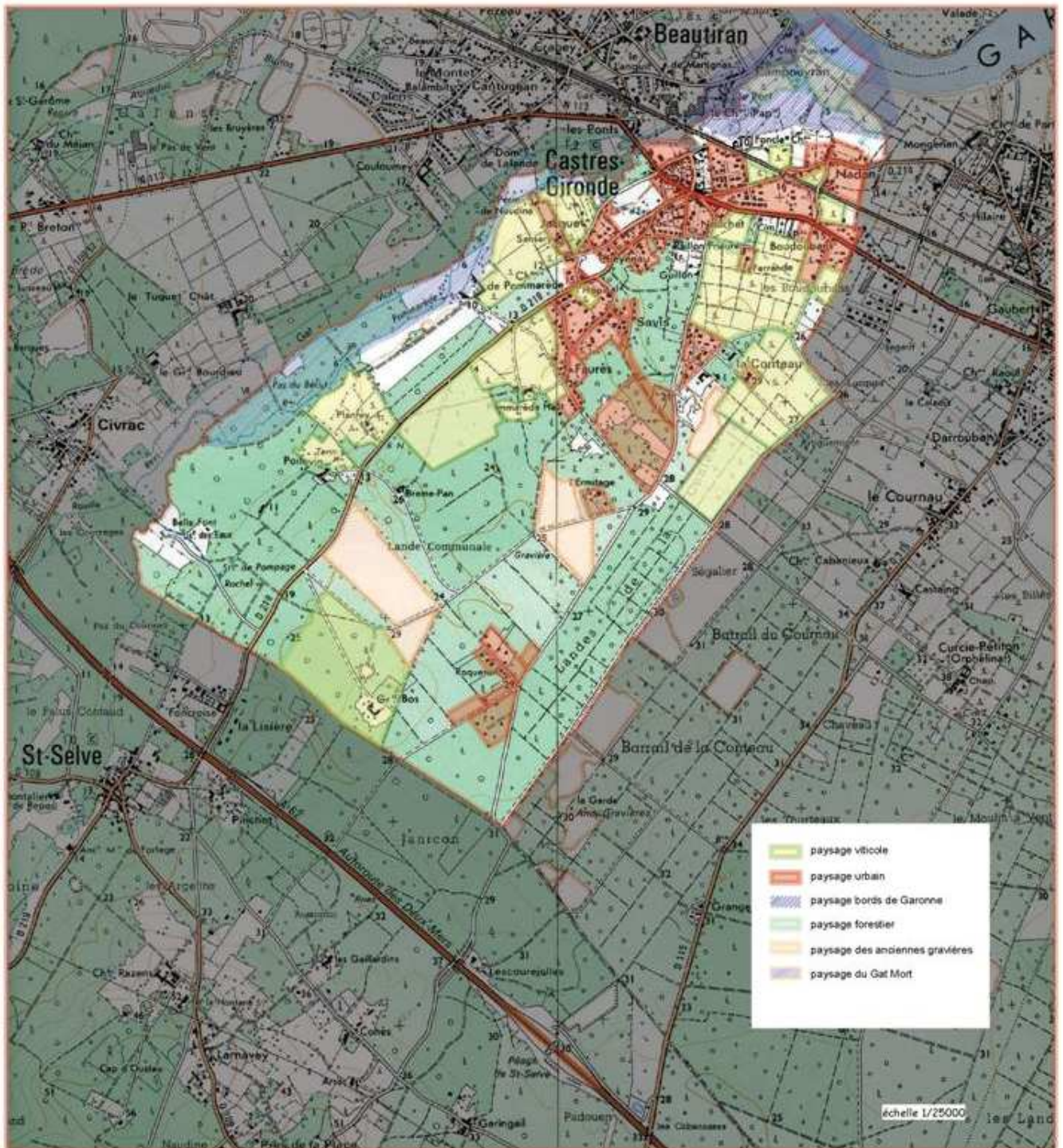
Quelques parcelles de vigne percent la trame bâtie de part et d'autre de la voie ferrée. Ces parcelles confèrent de rares ouvertures paysagères aux limites visuelles proches.

Le domaine de Ferrande contient l'extension du bourg au sud de la RN et garantit l'ouverture visuelle sur le paysage viticole.

Dans la continuité vers l'Ouest, l'espace boisé de Guillon et Savis contient également le développement urbain aux abords des grandes voies de communication.

#### Le paysage de lotissements

Des quartiers aux caractères identitaires très variés.



PAYSAGE DE CASTRES-GIRONDE : les grandes entités paysagères

**ENTITES PAYSAGERES**

**Le paysage viticole**

Des unités paysagères ouvertes  
dans l'espace boisé



**Le paysage forestier**

Vastes espaces au Sud  
pin, châtaignier, chêne, robinier,  
ajonc, bruyère  
Anciennes gravières réinvesties  
par une végétation pionnière.



**Paysage de la RD 1113**



**DES AMBIANCES BATIES  
DIVERSIFIEES**

**Place de village**



**Bâti traditionnel  
lié à la vigne**



**Maisons de quartier**



**Maison de ville,  
type échoppes**



**Maisons de bourg**



**Maisons individuelles/  
Pavillons**



**Lotissements : pavillons**

**Pavillons sur terrains nus**



**Pavillons dans un contexte boisé**



**DES MODES D'INSERTION  
DIVERSIFIES DU TISSU BATI**

**Insertion du bâti groupé,  
dissimulé dans le paysage  
boisé**



**Tissu bâti sur terrain nu  
La zone construite, limitée par  
la route, est juxtaposée au  
boisement. Cette implantation  
contre le boisement confère au  
quartier une ambiance  
confidentielle et intime  
(sensation de protection)**



**La surface bâtie est adossée,  
calée contre la lisière du  
boisement**



**Frange bâtie confidentielle,  
fermée, vis-à-vis rapproché  
face au paysage viticole,  
derrière les murets en pierre et  
la végétation arborescente**



**Poche bâtie dans le clairière : la  
découverte est possible en  
lecture rapprochée**



**Constructions isolées inscrites  
dans le paysage rural des  
bords de Garonne, adossées au  
pied du talus**

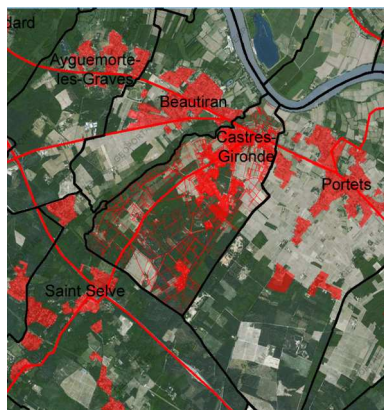




# DIAGNOSTIC / LES ENJEUX DE L'URBANISATION

## LE DEVELOPPEMENT URBAIN DANS LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

2.1



Surface urbanisée à l'échelle supra-communale  
(voir page suivante)

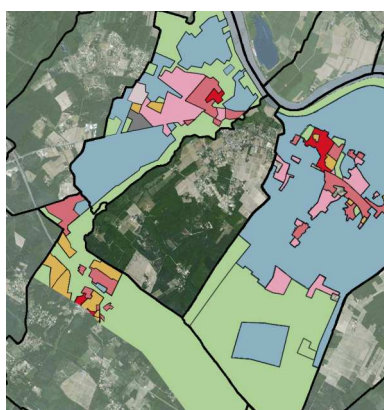


Schéma simplifié des PLU des communes limitrophes  
(voir page suivante)

### ► Importance de la réflexion au niveau intercommunal, dans le contexte de la métropole et du développement des communes limitrophes :

CASTRES n'est plus un village, mais s'inscrit dans le contexte de la métropole, et doit tenir compte des objectifs de développement démographique et urbain définis par le SDAU (et bientôt par le SCOT), par la Communauté de Communes et les politiques mises en place, transcrites dans le PLH, la Charte paysagère... :

Conforter le bourg, réhabiliter l'habitat ancien et vacant, accentuer la diversification de l'offre en logement et la densification, y compris dans les zones pavillonnaires existantes ; gérer l'accueil des gens du voyage ;

Préserver l'identité paysagère du territoire, en cohérence avec les territoires voisins : relation vigne/forêt, clairières viticoles et urbaines, qualité des abords de la RD1113 et des zones d'activités, préservation des éléments identitaires...

Le développement de l'habitat sur CASTRES devra impérativement tenir compte de ce qui se passe en limite sur les **communes voisines** :

- du côté de SAINT-SELVE au sud, dont le PLU de 2005 prolonge la zone urbanisée par une zone AU en limite de CASTRES
- du côté de BEAUTIRAN où une continuité urbaine est pratiquement établie le long de RD1113 avec des zones naturelles de part et d'autre
- du côté de PORTETS qui présente la même configuration.

Les objectifs d'urbanisation de ces communes feront partie des facteurs à prendre en compte.

### ► Problématique de déplacements, de transports et d'infrastructures, contraintes et potentiel :

Les déplacements quotidiens vers le bassin d'emploi et d'activités de la CUB sont assurés par l'infrastructure routière : RD1113 et A62 surtout ; des problèmes de nuisances, de sécurité, de qualité du cadre de vie s'ensuivent ; des choix sont à faire sur l'implantation des zones d'habitat ;

Le train est une opportunité importante, avec la proximité de la gare de BEAUTIRAN ;

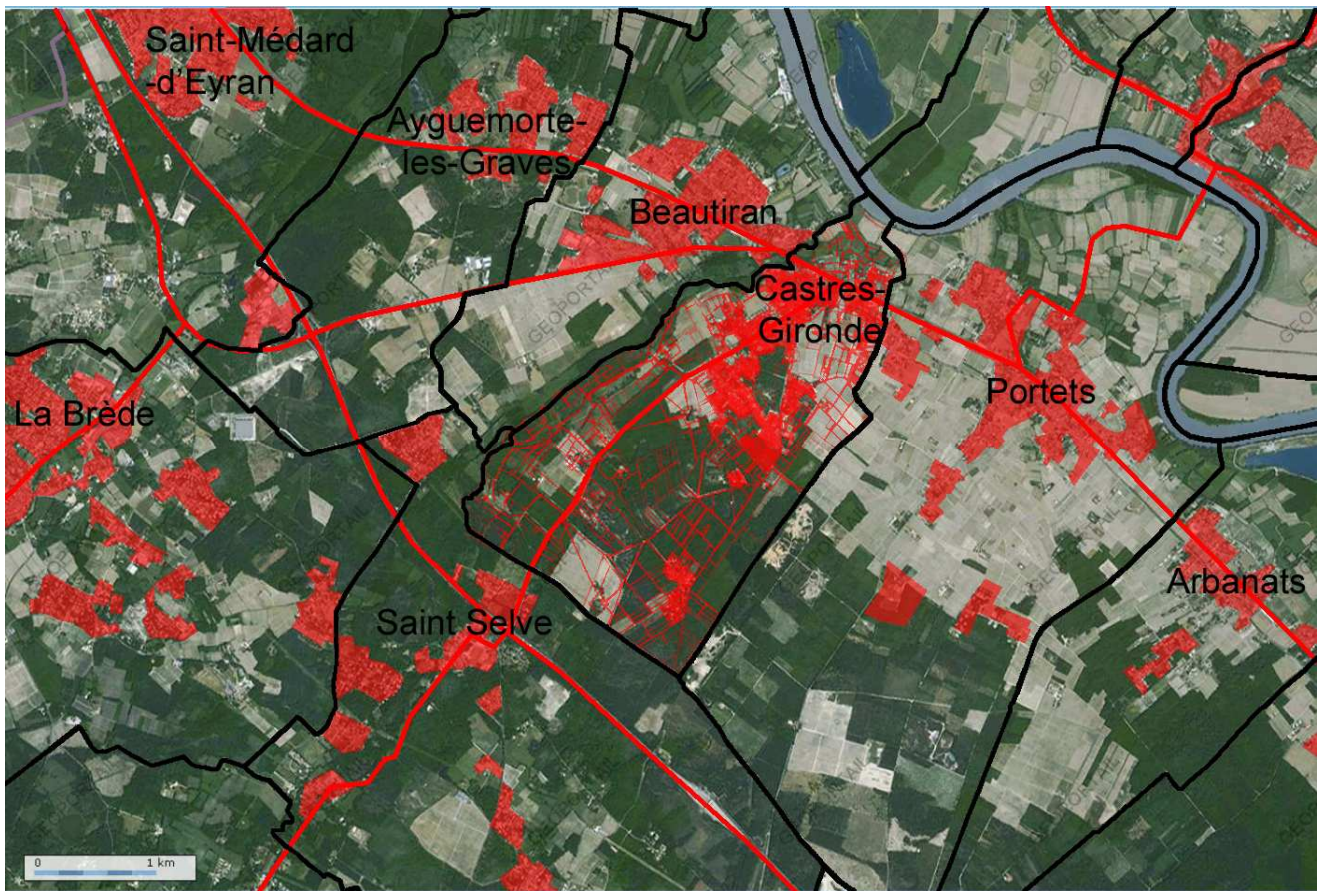
Les possibilités de liaisons entre quartiers, et vers le centre bourg, sont un critère pour l'implantation de l'habitat et des équipements publics ; le développement d'un réseau de piste cyclable et chemins piétons, amorcé, constitue un potentiel intéressant.

### ► Cohérence avec la situation socio-économique

L'implantation des zones d'activités, leurs vocations spécifiques et complémentarités, leur desserte, sont à mettre en cohérence au niveau intercommunal ;

CASTRES possède un tissu commercial et artisanal important ; le bassin d'emploi est essentiellement sur la CUB ;

La situation viticole gagnera à une prise en compte des relations habitat-vigne, à un développement du tourisme vini-viticole et à une qualité d'image paysagère.



Surface urbanisée à l'échelle supra-communale

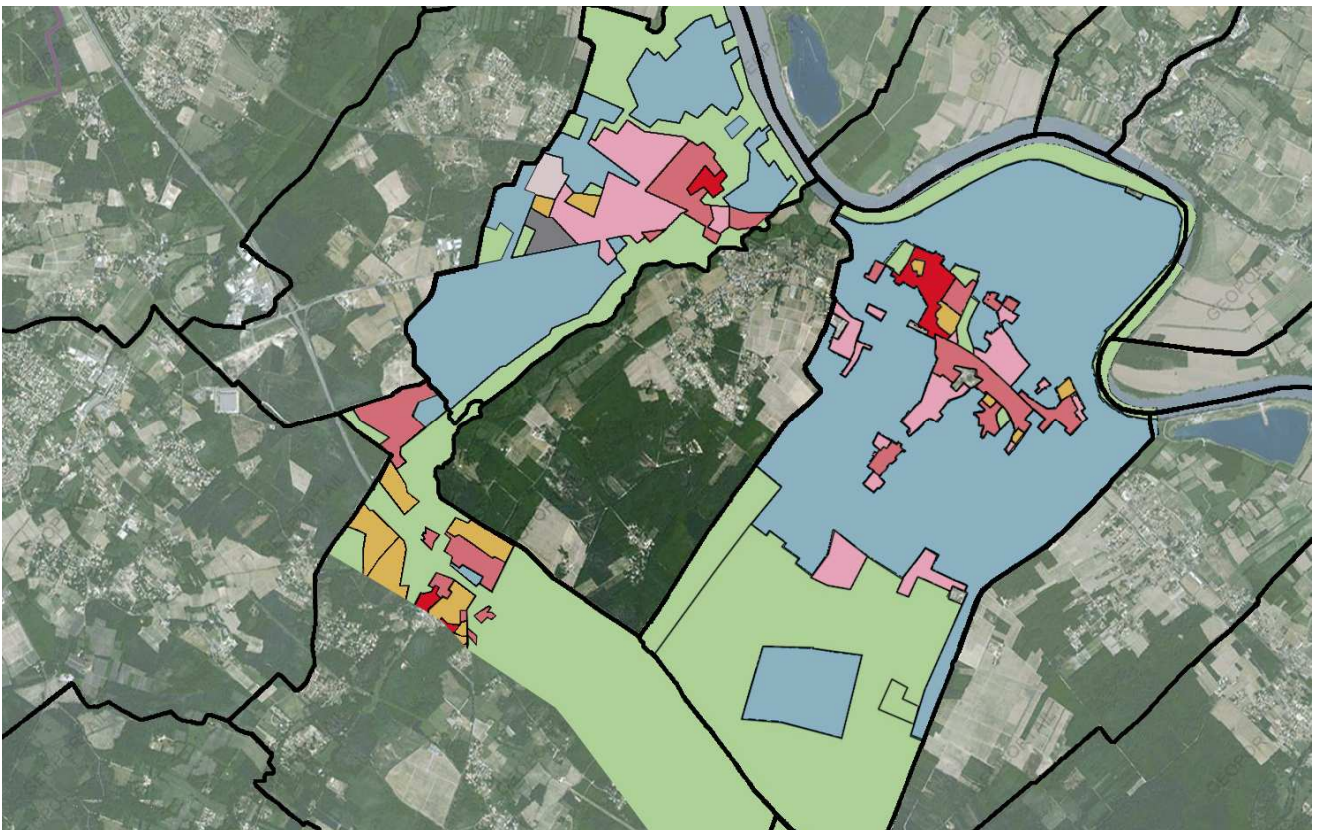


Schéma simplifié des PLU des communes limitrophes

## LES POSSIBILITES D'URBANISATION : comparatif de surfaces, hypothèses et incidence

### 2.2.1

a) SURFACE  
ACTUELLEMENT  
URBANISEE  
91 ha environ

b) SURFACE DE 45 à 50 ha  
A URBANISER pour  
atteindre 3000 habitants  
(+900) d'ici 2030, en se  
basant sur la surface moyenne  
utilisée par logement sur les  
dernières opérations

► correspond au cercle dessiné

c) SURFACE de 22  
« DENTS CREUSES »  
65 000 m<sup>2</sup>, soit environ 46  
logements potentiels

► en rouge

d) SURFACE de 8  
PARCELLES susceptibles  
d'être divisées :  
16 000 m<sup>2</sup>, soit environ 11  
logements potentiels

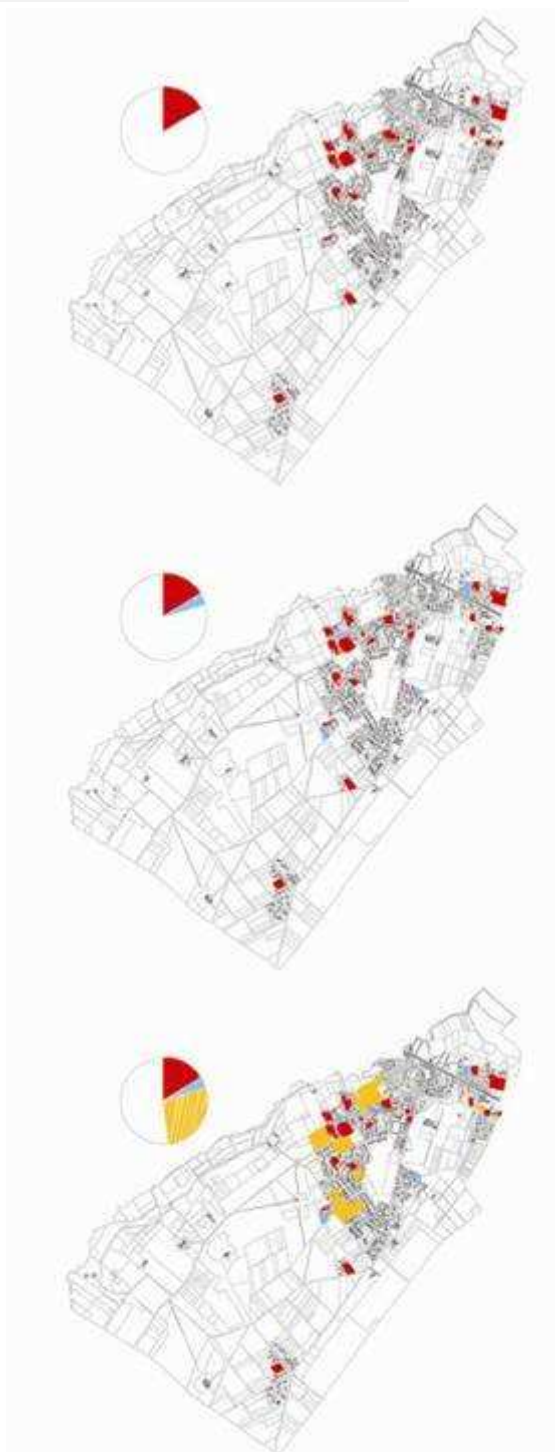
► en bleu

e) SURFACE encore  
constructible sur les zones  
NA du POS :  
113 400 m<sup>2</sup>, soit environ 80  
logements potentiels

► en jaune

Ces schémas illustrent le rapport entre l'espace encore disponible dans la zone constructible du POS, et le besoin théorique en surface à urbaniser, compte tenu des objectifs démographiques annoncés, et en partant sur une hypothèse de surface par logement identique à celle des opérations récentes sur la commune (soit environ 1000m<sup>2</sup>), avec un taux de rétention foncière prévisible d'environ 30% sur les dents creuses et parcelles divisibles. Cette hypothèse de travail reprend les logiques de l'urbanisation en cours dans le POS, afin de montrer quelle serait la surface nécessaire pour l'accueil de la nouvelle population. Cela permet de définir des enjeux en terme de densité et de consommation d'espace pour le PLU.

► Ceci met en évidence l'enjeu important en terme d'urbanisation et d'impact sur le territoire communal.



Comparaison des densités existantes sur la commune, selon des formes urbaines différentes, à la même échelle.

## LES TYPES D'ORGANISATION DE L'HABITAT : modes opératoires s'inscrivant dans les logiques de développement durable

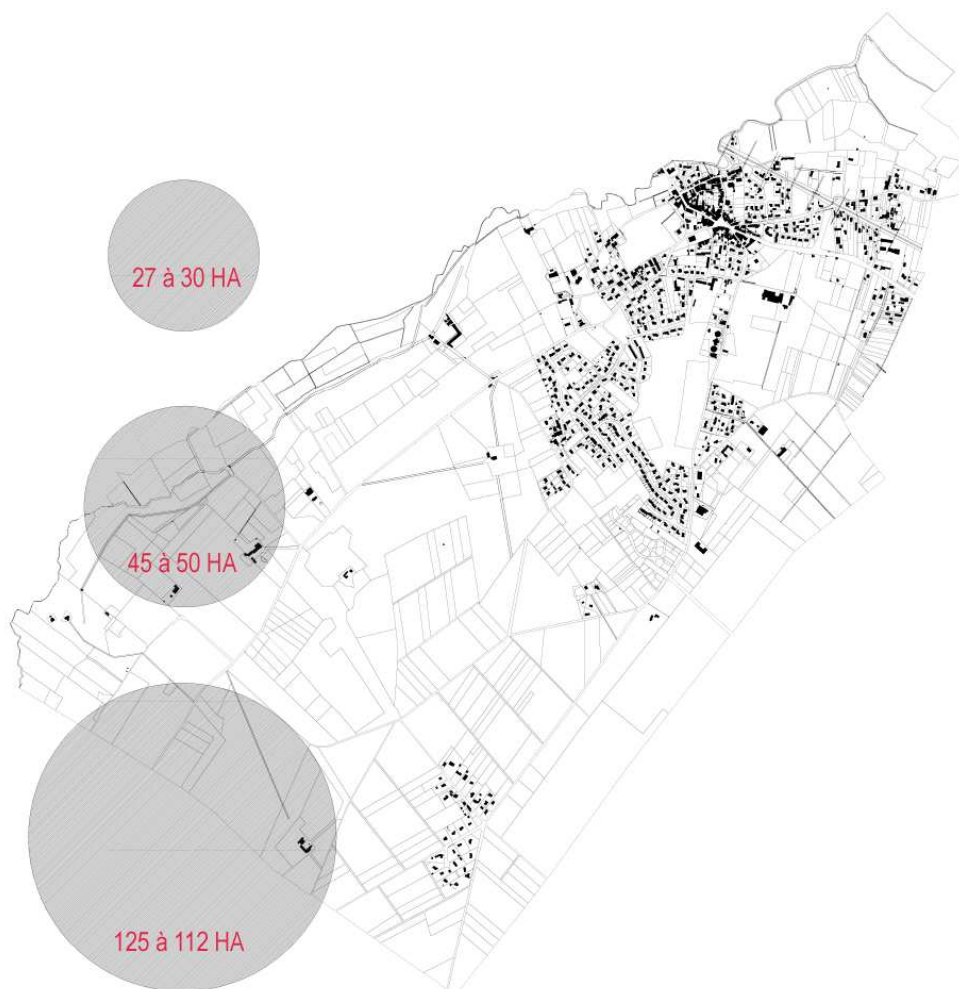
2.2.2



Dans le bourg ancien



Dans une opération d'habitat groupé



Ces 3 cercles permettent d'évaluer l'impact en terme de surface à urbaniser de différents modes d'organisation de l'habitat : le cercle du centre (45 à 50ha) sert de référence, il est basé sur la consommation d'espace classique des lotissements ; le cercle du haut (27 à 30 ha) est basé une consommation constaté dans l'habitat ancien ou dans l'opération d'habitat groupé ; le cercle du bas (125 à 112 ha) est basé sur une consommation similaire à celle de *Roqueton* .

► ceci permet l'importance de l'organisation de l'habitat et la hauteur de l'enjeu en terme de gestion de l'espace ; ce travail théorique met à notre disposition des outils d'évaluation qui vont être utiles en phase d'élaboration du projet.

► **l'urbanisation est relativement "décousue" et étirée** sur le territoire communal, avec une densité faible sur les zones pavillonnaires, plus importante dans le bâti ancien et les quelques récentes opérations d'habitat groupé ; elle présente également la caractéristique de zones de respiration valorisantes (bois de Savy et propriétés viticoles).

**Deux hypothèses de travail théoriques et opposées peuvent être formulées :**

► **hypothèse 1 : étirement de l'urbanisation**

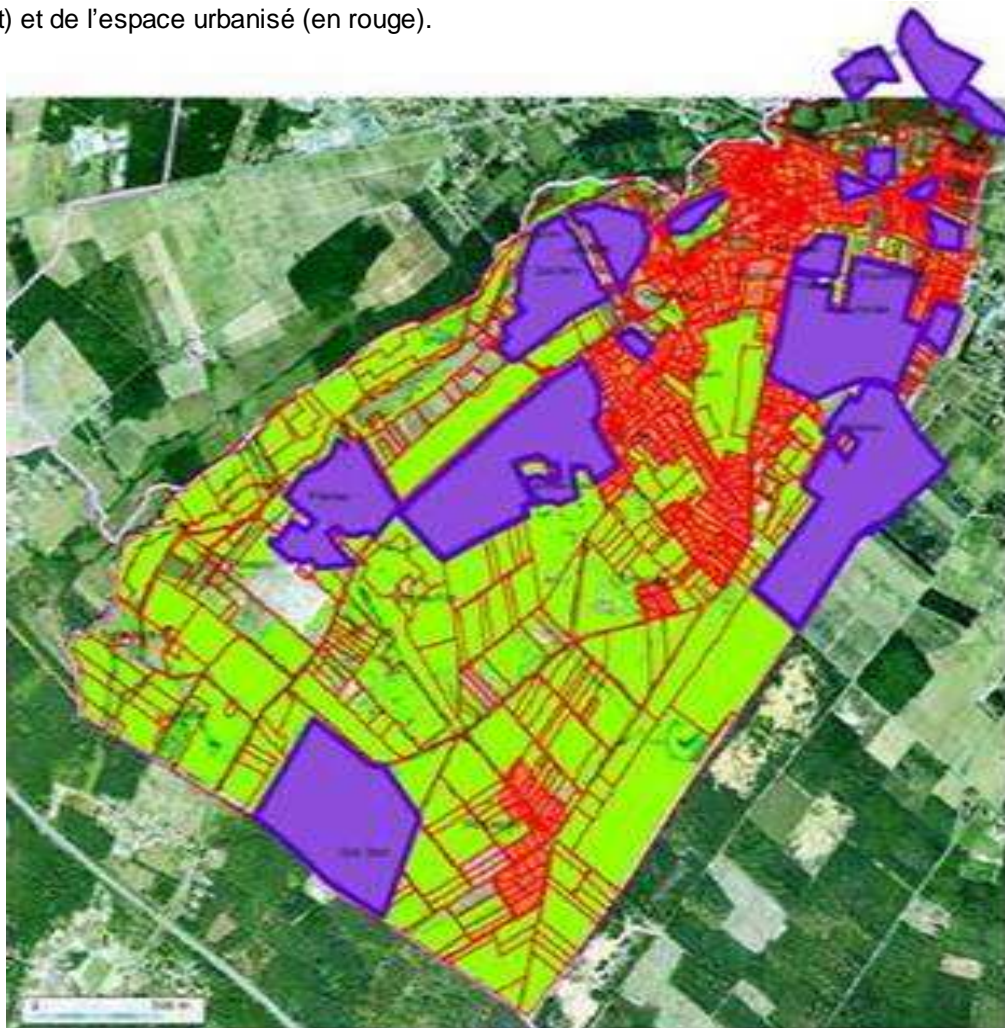
=> accentuation de l'éloignement du bourg, complication des déplacements, des réseaux, de l'image ; impact sur le paysage, sur les couloirs écologiques, sur l'agriculture.

► **hypothèse 2 : densification à l'intérieur**

=> diminution des respirations vertes, élimination des points de rencontre, perte du repérage urbain, complication de la lecture urbaine ; perte des espaces de transition, d'articulation, de liaison qui confèrent une qualité de vie essentielle dans les "quartiers".

⇒ **un équilibre sera à trouver entre ces deux hypothèses : où mettre les critères, les niveaux d'arbitrage ?**

**Le territoire de CASTRES** est ainsi organisé autour de l'espace boisé et forestier (en vert), de l'espace viticole (en violet) et de l'espace urbanisé (en rouge).



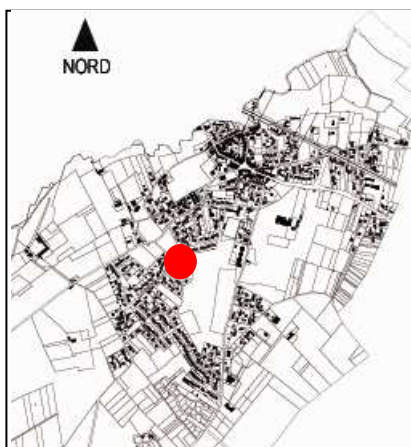
**L'analyse des types d'implantations de bâti** que l'on rencontre dans le paysage de CASTRES, en permettant de dégager le potentiel et les contraintes, peuvent indiquer les pistes suivantes pour de futures implantations :

- Dans les zones déjà bâties : utiliser les espaces vides, réhabiliter l'habitat vétuste et vacant, selon des logiques qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable ; étudier les possibilités de densification des zones pavillonnaires et de l'habitat diffus, véritable enjeu de l'urbanisation de demain.
- Dans les espaces en friche à l'intérieur ou aux abords de la zone urbanisée: organiser l'urbanisation selon les principes paysagers représentatifs de l'identité communale, greffée sur l'existant et en harmonie avec le paysage agricole ou naturel ;
- Dans le paysage boisé : l'ambiance du paysage boisé existant peut être préservée par le maintien de franges arborées (existantes ou à planter). Le vocabulaire architectural et paysager des aménagements publics et mitoyens (voie, bas-côtés, stationnement, clôtures) gagnera à conserver un caractère champêtre.
- Dans le paysage viticole : L'identité paysagère tient à la largeur de l'emprise de l'espace public (voie et bas-côtés), à la nature de la voie, aux bas-côtés enherbés, à l'ouverture, aux constructions basses, en recul ; noter aussi les repères et fils conducteurs marquantes que sont les murs et murets.

Les fiches des pages suivantes mettent en évidence au travers d'exemples concrets situés sur la commune les enjeux de l'urbanisation.

## L'EXEMPLE DE LA GARENNE DE FAURES

2.3.1



**Typologie** de logement social, petit collectif de 9 logements en bande



### CARACTERISATION :

- Le tissu bâti est **adossé** contre les **boisements**
- Organisation de 2 trames bâties en **vis-à-vis**, avec desserte centrale
- Façade **arborée**
- Espace **collectif** urbain de façade à façade
- **Longueur limitée** de ce type d'aménagement (9 ou 10 maisons)

### ANALYSE :

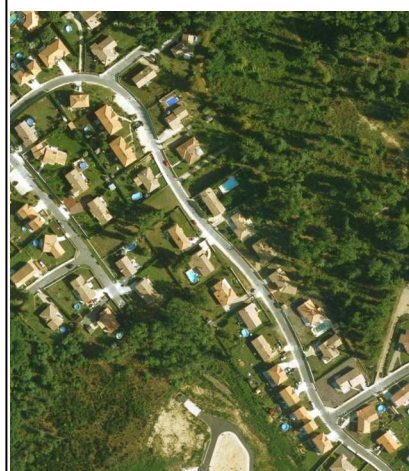
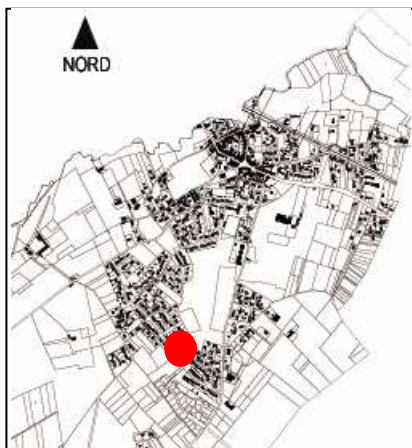
- Intégration paysagère et sociale, opération à dimension humaine
- Préservation et gestion économique de l'espace communal
- S'appuie sur un caractère identitaire de la commune
- Proximité des équipements publics, scolaires, commerciaux
- Présence de tous les réseaux
- Stationnement possible organisé dans l'espace public

### IMPACT :

- Cette organisation participe à l'identité communale
- Solution économique qui s'inscrit dans les objectifs du développement durable.
- Convivialité
- Economies des déplacements automobiles, qualité de vie, mixité...
- Economies

### CONCLUSIONS/ ENJEUX

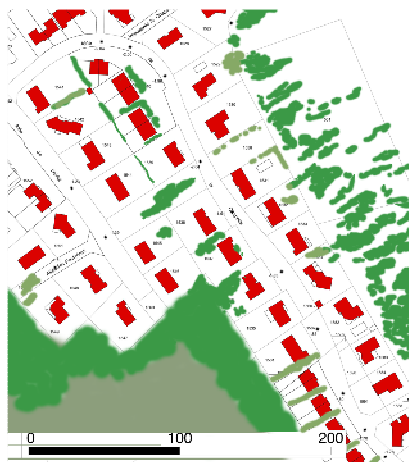
- Opération à échelle limitée (9 maisons).
- Implantation stratégique et caractéristique en lisière du bois.
- Modèle d'urbanisme économe en espace.
- Identité paysagère communale valorisée par cette organisation urbaine.
- Le caractère de cette organisation doit être garanti par la préservation d'une bande boisée à l'arrière des parcelles.



Habitat individuel en accession,  
avec maisons en RDC,  
une partie en locatif semi-groupé  
(2 à 2) et R+1

### L'EXEMPLE DU LOTISSEMENT « L'AIRIAL »

2.3.2



#### CARACTERISATION DE L'ESPACE VU DEPUIS LA ROUTE DU BOIS DE SAVIS :

- Terrain entièrement déboisé, mis à nu.
- Organisation paysagère d'ensemble selon des bandes parallèles (route, réserve foncière à végétaliser bi-latérale, piste cyclable, parcelles.
- Parcelles de surface limitée.
- Implantations indifférentes par rapport au soleil
- Présence du bois de Savis

#### - ANALYSE :

- L'ambiance paysagère ne sera lisible que dans le temps (5 à 10 ans).
- Ambiance remarquable du bois de Savis au centre d'une zone bâtie importante.
- Présence de la piste cyclable
- Liaisons potentielles avec les autres lotissements.
- Proximité des équipements publics.
- Proximité des réseaux.

#### IMPACT :

- Conception souhaitable d'une liaison paysagère vers le centre, à caractère urbain.
- Accès au centre facilité. La végétalisation de la piste garantira la continuité paysagère de la façade urbaine (cohérence, signalétique).
- Economie

#### CONCLUSIONS/ ENJEUX

- le caractère urbain des liaisons (abords de la route et de la piste, frange boisée) à affirmer par un aménagement paysager adapté et à renforcer par des équipements publics (détente, loisirs ...).
- Caractère de l'organisation du bâti, linéaire, bas, implanté en recul ne facilitant pas une évolution ultérieure, sauf dans les parties de locatif mitoyen, qui libère d'autre part un espace public favorisant l'effet de rue.

### L'EXEMPLE DE ROQUETON

#### 2.3.3



#### CARACTERISATION :

- Hameau excentré
- Ambiance forestière dominante : route forestière, larges bas cotés enherbés,
- Opération noyée dans la masse arborescente.
- Grandes parcelles arborées.
- Clôtures essentiellement végétales.
- Découvertes ponctuelles et successives des entrées de parcelles.
- Echelle modeste favorisant le repérage ; insertion optimale dans l'espace boisé.
- Large trame du parcellaire.
- Présence du bois de Savis à proximité.



**Résidences principales, habitat individuel, grandes parcelles**

#### ANALYSE :

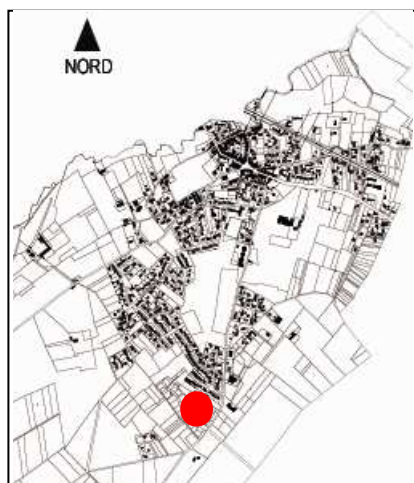
- Eloignement du bourg (commerces et équipements)
- Qualité paysagère remarquable
- Cadre de vie privilégié
- Réseaux : assainissement individuel, voirie forestière

#### IMPACT :

- ▶ Déplacement, transport, dépendance à l'automobile.
- ▶ Risque d'isolement de personnes à mobilité réduite.
- ▶ Risques d'incendies et chutes d'arbres
- ▶ Economies dans les infrastructures.
- ▶ Peu de renouvellement de population, peu de mixité.
- ▶ Caractère paysager garanti par la présence arborescente en façade des zones bâties.

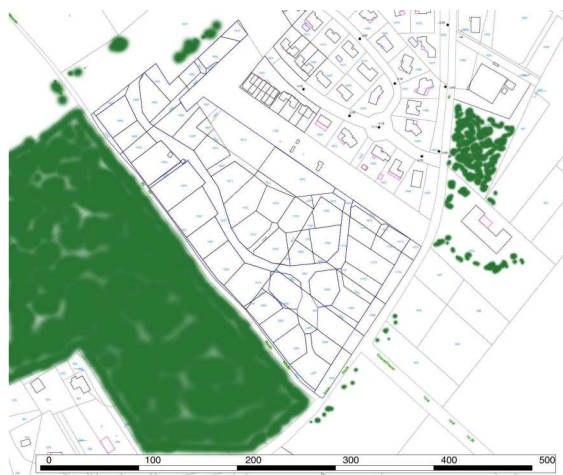
#### CONCLUSIONS/ ENJEUX

- Qualité d'intégration dans l'ambiance paysagère représentative de la commune.
- Importance du rôle paysager des boisements en façade de la voirie
- Identité paysagère communale valorisée par ce type d'organisation urbaine
- Forte consommation d'espace, très faible densité
- Dépendance automobile



### L'EXEMPLE DU CHEMIN DU MOULIN

2.3.4



#### Des modes d'insertion diversifiés du tissu bâti

La zone construite, limitée par la route, est juxtaposée au boisement. Cette implantation contre le boisement confère au quartier une ambiance confidentielle et intime (sensation de protection....)

#### CARACTERISATION DE L'ESPACE VU DEPUIS LE CHEMIN DU MOULIN (Sud/Ouest du lotissement) :

- Juxtaposition : La zone bâtie est juxtaposée à l'arrière du boisement, séparée par la piste forestière (axe de découverte secondaire du paysage).
- Ambiance forestière dominante malgré le caractère minéral et urbain du lotissement.
- Ambiance paysagère confidentielle
- Bâti discontinu avec des coupures de bouquets d'arbres.

#### ANALYSE :

- Fragilité de ce mode d'insertion.
- Orientation indifférente par rapport au soleil.
- La masse boisée continue constitue une protection par rapport aux vents.
- Présence des clôtures grillagée et végétalisées.
- Importance du chemin forestier dans ce mode d'implantation

#### IMPACT :

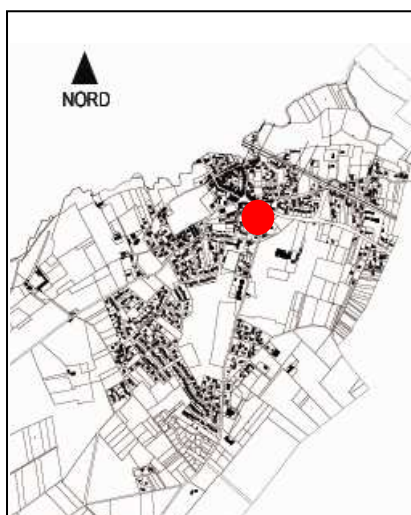
- Le caractère repose sur le maintien de la bande boisée contre la piste.
- Caractère de confidentialité, d'intimité et de protection.
- La piste forestière recule la zone d'implantation à une distance convenable par rapport aux risques (incendie, chutes d'arbres ...).
- La présence des bas cotés enherbés et un débroussaillage suivi renforcent cette protection.

#### CONCLUSIONS/ ENJEUX

- L'orientation Sud du bâti est à privilégier.
- Le maintien de la bordure boisée est indispensable pour garantir l'effet paysager représentatif.
- le caractère de la piste forestière favorise la proximité avec la forêt ; un aménagement de type urbain avec bordure, caniveau ... gommerait le caractère champêtre du site.

## L'EXEMPLE DE L'HABITAT ANCIEN

### 2.3.5



Maisons de Bourg



Maison de ville, type échoppe

#### CARACTERISATION DE LA FORME URBAINE ET DE L'ARCHITECTURE :

- Différentes typologies d'habitat :
  - o maisons de bourg, souvent mitoyennes, alignées le long des axes de circulation, à 1 étage, façades sur rue ordonnancées, parfois porche et annexes latérales ;
  - o habitat plus modeste du port, en pierre, avec cour ou jardin, 1 ou 2 niveaux, petite ruelles et escaliers ;
  - o maisons en bande à RDC de type échoppe, avec un léger recul sur rue ;
  - o demeures bourgeoises avec parc et dépendances.
- L'ensemble présente une densité plus importante que dans le tissu pavillonnaire, tout en dégagant des espaces verts privatifs importants en cœur d'îlots, utilisés en jardin, parc, parfois délaissés ;
- Constitution de rues, avec un caractère urbain, vivant et convivial affirmé.
- Mixité urbaine avec présence d'habitat, de commerces, services, équipements publics.

#### CONCLUSIONS/ ENJEUX

- Intervention sur le bâti existant (préservation et mise en valeur) et opération neuves ponctuelles dans les dents creuses existantes ou selon les opportunités ;
- Densification dans les dents creuses et certaines parties de cœur d'îlots inutilisées ;
- Prévention des risques et nuisances (sécurité routière, protection sonore) ;
- respecter des modes constructifs qui s'inscrivent dans la logique du développement durable.

- **Les liaisons, les connexions et les espaces publics :**

- des choix seront à faire pour définir les endroits stratégiques, les principes, les aires de stationnement, un traitement économique en terme d'aménagement et d'espace, et le respect de l'identité locale.
- Un maillage de déplacements doux, alternatif au tout automobile, basé sur l'inter-modalité (vélo, train, bus, voiture) et la qualité urbaine de l'aménagement de l'espace, pourra se développer en s'appuyant sur les réalisations et l'existant : piste cyclables, liaisons piétonnes, bois de Savis, gare, liaisons entre quartiers, etc...

- **Le Bois de Savis:** au centre de la zone habitée, le grand bois de Savis présente une qualité remarquable d'espace naturel et de lieu de promenade et de détente, ainsi qu'un potentiel majeur de liaisons piétonnes entre quartiers, et vers les équipements et services publics du bourg, notamment le groupe scolaire et les équipements sportifs. Des entrées et sentiers existent déjà, il s'agira d'accompagner ces aménagements, en conservant la qualité naturelle du bois.



*Liaisons entre le bois de Savis et les zones urbanisées périphériques*

## LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER ET L'IDENTITE LOCALE : repérage des éléments identitaires

### 2.5



Patrimoine ancien dont l'église classée monument historique pour son abside, le bâti typique du port, constituant un bourg vivant, dense, varié ;



Châteaux viticoles, avec leurs chais, leurs portails, leurs parcs ;



Murs et murets de pierre, caractéristiques du paysage viticole qu'ils soulignent ;



Bords de Garonne, carrelets et ponts ;



Bois de Savis, patrimoine communal dans la zone habitée, avec de vieux arbres (chênes) et des sentiers ;



Haies champêtres des vallées bocagères (Gât-Mort, Garonne) ;



Vignoble et forêt, clairières viticoles, bosquets d'arbres dans le vignoble, autour des châteaux.