

SAINT-PEY DE CASTETS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du 13/03/2007
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 22/04/2013
Dossier soumis à Enquête publique du 23/09/2013 au 26/10/2013
PLU approuvé par D.C.M. du 18/02/2014

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET d'AMENAGEMENT et de DEVELOPPEMENT DURABLE

Projet initial réalisé par :	Projet repris et finalisé par :
■ AGENCE ESCOFFIER Immeuble Pont d'Aquitaine Rue Cautelaudette 33 310 LORMONT ■ RIVIERE ENVIRONNEMENT Sarl 32 rue du préche 33 130 BEGLES	■ METROPOLIS, atelier d'urbanisme 18 rue Quintin 33 000 BORDEAUX ■ BIOTOPE, Agence Sud-Ouest 2 boulevard J-J Bosc 33 130 BEGLES

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de Saint-Pey de Castets.

Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme) :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,

2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,

3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Pey de Castets s'inscrit résolument dans une logique de développement durable par la juste prise en compte du cadre qualitatif, quantitatif et technique de la commune et l'émergence d'un projet raisonnable privilégiant et garantissant le cadre de vie des habitants actuels avant d'envisager la venue de nouvelles populations.

Dans ce cadre le projet répond pleinement à la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».

Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté et débattu au sein d'un comité de pilotage rassemblant les élus et différents services de l'Etat ou associés.

1- DONNER UNE LECTURE CLAIRE DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR LES ANNEES A VENIR

a- Recentrer les orientations de développement autour du bourg

Du fait d'une urbanisation historiquement diffuse sur l'ensemble du territoire, et de surcroît entretenue par l'urbanisation des dernières décennies (Verneuil, Caussade,...), Saint-Pey de Castets n'a pas de bourg qui constitue une centralité « forte ».

Partant de ce constat et des logiques de développement de l'urbanisation qui prévalent aujourd'hui à la mise en œuvre des politiques d'aménagement du territoire, l'objectif est de faire du Plan Local d'Urbanisme le premier outil qui permettra à la commune d'affirmer pleinement le centre de gravité communal dans le bourg.

Le choix du développement du bourg n'est pas le choix le plus facile à mettre en œuvre mais il est devenu le choix de la raison pour préserver les autres composantes communales (contraintes réglementaires, agriculture,...). Le renforcement du bourg se fera donc progressivement dans le temps en donnant la priorité :

- A la structuration du bourg dans l'« épaisseur », et ce, dans les limites imposées par le coteau au sud et la zone inondable au nord. Cela voudra donc dire la recherche systématique d'une organisation de l'urbanisation en s'appuyant sur des emprises publiques structurantes (rues, places, organisation du stationnement...)
- A l'organisation du bourg autour de ses équipements publics et autour des projets de valorisation des emprises publiques (sécurisation de la traversée de bourg,...). Dans ce cadre, le PLU sera dans la continuité des objectifs visés par la ZAD.
- A la possibilité de conforter la mixité fonctionnelle notamment en complétant l'offre en service, amorcée par le pôle bien-être et loisir.
- A la mise en place de cheminements alternatifs à l'automobile dans le cadre de l'accompagnement du développement urbain futur.
- A la préparation d'une extension à long terme du Bourg vers l'ouest, lorsque des étapes préalables de préparation à la structuration future du bourg auront été réalisées (emplacements réservés,...).

Le renforcement à long terme du bourg passera nécessairement par un rattachement du hameau de Mouton. Cette perspective à long terme est nécessaire pour anticiper dès aujourd'hui les actions à entreprendre et les rendre cohérentes : modalités de renforcement de l'école, futur maillage des espaces publics, connexion possible aux équipements numériques,...

En règle générale, l'urbanisation future du bourg devra être étudiée de façon attentive. En particulier, les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation dans le futur devront bénéficier d'orientations d'aménagement et de programmation. Celles-ci proposeront une intégration de l'urbanisation dans un contexte de bourg à densifier, mais aussi une compatibilité du projet avec l'environnement du coteau et les grandes perspectives paysagères vers le coteau et l'Eglise.

b- Maîtriser l'urbanisation de Caussette, Viduc et Mouton

Si la mise en place du premier document d'urbanisme communal vise donc des objectifs urbains clairs en donnant la priorité au renforcement du bourg, elle ne peut néanmoins « tourner la page » d'un seul trait sur plusieurs décennies d'urbanisation disséminée sur le territoire. De ce fait, le Plan Local d'Urbanisme doit également tenir compte de quelques hameaux qui se sont développés et qui doivent à minima être gérés, voire confortés, afin d'y finaliser l'urbanisation de manière cohérente. Plusieurs secteurs sont dans ce cas :

- Caussette est un quartier d'habitats résidentiels. Il est excentré du bourg. S'il ne représente pas un lieu à enjeu pour le développement futur de la commune, les dernières parcelles vides d'urbanisation sous formes de « dents creuses » peuvent être bâties pour achever les contours urbains du quartier.

- Viduc est un hameau ancien qui s'est développé au fil du temps de part et d'autre de la RD 18. L'urbanisation y est suffisamment conséquente (au moins aussi importante que celle du bourg) pour y légitimer un confortement de l'urbanisation.
- Le cas de Mouton est symptomatique de l'urbanisation historique de Saint-Pey de Castets qui s'est constamment réalisée sous forme de desserte par bandes d'accès. Ce processus s'est poursuivi jusque très récemment au point de créer de nombreuses espaces résiduels de fait. Le document d'urbanisme doit donc s'attacher à permettre le comblement des dernières dents creuses tout en essayant de rationaliser l'urbanisation autant que possible.

Par ailleurs, s'appuyant sur le constat d'une trop grande consommation d'espace par logement ces dix dernières années (1 700 m² en moyenne), la matérialisation de son premier document d'urbanisme est l'occasion pour la commune de se fixer pour objectif de faire diminuer cette surface moyenne de 20%.

c- Procéder à une simple gestion de l'urbanisation sur le reste de la commune

Mise à part les entités urbaines évoquées précédemment, la commune s'inscrit dans une démarche de gestion économe de l'espace. A ce titre, il ne s'agira que de procéder à une simple gestion de l'urbanisation existante sur le reste du territoire : en ce qui concerne la vocation résidentielle, seules les extensions, annexes et piscines des constructions existantes seront autorisées.

2- PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

a- La valorisation des paysages

La commune bénéficie de qualités paysagères et patrimoniales indéniables qui s'appuient notamment sur un contexte topographique qui apporte des panoramas valorisants sur les espaces naturels et agricoles des coteaux et réciproquement sur le secteur de plaine.

En ce sens, conserver les vues lointaines sur le paysage de plaine et les coteaux au sud constituent un objectif à part entière qui peut se décliner :

- En interdisant le développement de constructions agricoles sur les espaces les plus sensibles des coteaux ;
- En stoppant la poursuite de l'urbanisation disséminée (de manière linéaire et en fond de parcelle) dans la plaine.

Les panoramas dégagés depuis la plaine sur le coteau et la flèche de l'Eglise représentent une marque identitaire forte de la commune. Le développement de l'urbanisation qui figurera en premier plan et en particulier autour du bourg devra donc bénéficier d'une attention particulière en termes d'intégration pour ne pas bouleverser cette image.

b- La prise en compte de l'eau et des espaces naturels

La commune bénéficie également d'un réseau hydrographique très développé qui doit être préservé de toute atteinte compte tenu du rôle joué. Le document d'urbanisme doit être également le garant des équilibres environnementaux qui accompagnent les ruisseaux et les fossés drainants par la préservation des ripisylves et des espaces boisés. A ce titre, la prise en compte des espaces identifiés en ZNIEFF et Natura 2000 sont des éléments non exhaustifs de la trame verte et bleue communale qui doit être maintenue.

Les boisements sont relativement peu nombreux sur le territoire communal. Leur maintien relève d'un véritable enjeu paysager et environnemental, en particulier dans le secteur de coteau où leur rôle dans le maintien des sols est primordial.

c- Intégrer l'urbanisation future dans son contexte

Le patrimoine bâti est également présent sur la commune. Au-delà de la prise en compte de ces éléments particuliers qui ponctuent parfois le paysage urbain ou naturel de la commune (Château de Basse-Cour), une attention particulière sera portée sur les modalités d'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs où l'objectifs d'intégration de l'urbanisation future dans leur environnement sera déterminante (le Bourg). Cette attention doit toucher aussi bien la forme du bâti que la covisibilité des espaces privatifs depuis les espaces publics (clôtures,...).

3- PROPOSER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EN TENANT COMPTE DES BESOINS

Le lien entre gestion du patrimoine et habitat constitue une passerelle importante à laquelle le Plan Local d'Urbanisme doit apporter des réponses pour prendre pleinement la mesure du contexte communal. A ce titre, le document d'urbanisme doit permettre la restauration et la valorisation du patrimoine bâti anciennement agricole en permettant notamment les changements de destination du bâti à forte valeur patrimoniale.

Aucun Programme Local de l'Habitat (PLH) ne s'impose à la commune, néanmoins, il y a un objectif de diversification de l'offre en logement sur le territoire. Dans l'attente de documents directeurs supra-communaux (PLH et/ou Scot) Saint-Pey de Castets met en place une zone de réserve foncière 2AU au nord du bourg. Dans le futur, cette zone pourra être le lieu privilégié pour y renforcer l'urbanisation avec une recherche de taille diversifiée de logement.

4- SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE ET DE LA VIE LOCALE

a- Maintenir et renforcer l'activité agricole

L'objectif premier reste de garantir le maintien de l'activité agricole sur la commune, en préservant au mieux les espaces naturels et agricoles. Il s'agit également de s'assurer que le développement de l'urbanisation résidentielle ne tende pas vers une relation conflictuelle avec l'activité agricole. A ce titre, il conviendra d'éviter le renforcement de l'urbanisation autour des sièges d'exploitations.

Le projet agricole communal s'appuie sur l'identification de zones agricoles générales permettant un développement de cette activité. Il s'appuie également sur l'identification de secteurs de la commune plus sensibles (les coteaux) où l'activité agricole contribue à valoriser le paysage rural de la commune et où il est souhaitable que seule la vue sur les espaces cultivées soit privilégiée.

Enfin, en lien direct avec l'activité agricole, la cave coopérative présente sur la commune doit pouvoir mener à bien ses projets de développement. Entre autre, la valorisation de nouveaux produits par la cave nécessite de nouvelles installations que le PLU doit permettre pour garantir le développement de cette activité.

b- Favoriser l'émergence d'un projet touristique autour du Lac de St-Pey de Castets

Le projet de développement communal intègre également un projet économique porté sur le volet touristique. En effet, le lac de Saint-Pey de Castets (ancienne gravière) fait l'objet d'un projet de valorisation touristique tourné vers l'hébergement, la nature et l'ouverture sur les produits du terroir (vin, produits locaux,...). Ce projet présente l'intérêt de diversifier l'offre touristique de la Communauté de Communes, en particulier en proposant un autre mode de requalification d'anciennes gravières par rapport au lac de la Cadie située sur la commune voisine de Mouliets-et-Villemartin. Le document d'urbanisme doit donc être le garant à la fois d'un développement du site mais aussi de sa gestion raisonnée vis-à-vis de ces qualités environnementales.

c- Revitaliser et améliorer les cheminements dans et vers le bourg

Le renforcement du Bourg de Saint-Pey de Castets doit être accompagné de la possibilité d'accueillir de nouveaux commerces de proximité et d'équipements publics et d'intérêt collectif. A ce titre, la réflexion doit conduire à l'amélioration de la convivialité et de l'attractivité du bourg :

- L'accueil d'un pôle regroupant dans le bourg les services de proximité sera un atout pour favoriser le rôle de centre de gravité que doit jouer le bourg dans la vie du village.
- La réalisation de cheminements alternatifs à l'automobile entre Caussette, Viduc et le Bourg.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Commune de Saint-Pey de Castets

Légende

-  Pôle urbain du bourg à renforcer progressivement
-  Quartiers d'habitations à conforter
-  Zone d'extension d'urbanisation à long terme
-  Raccrochement à long terme du Bourg et de Mouton
-  Projet touristique du Lac
-  Espaces agricoles à préserver
-  Boisements à préserver
-  Panoramas à préserver
-  Site patrimonial à préserver
-  Réseau hydrographique à préserver
-  Développement de l'activité de la cave coopérative
-  Développement de Cheminements "doux"

