

COMMUNE DE TARGON



POS approuvé par D.C.M. du 06/07/1995
POS modifié par D.C.M. du 10/07/2000
Révision du POS en PLU prescrite par D.C.M. du 03/09/2002
Projet de PLU arrêté par D.C.M. du 20/08/2007
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du 07/04/2008 au 07/05/2008
PLU approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SARL METROPOLIS, urbanistes
18 rue Quintin
33 000 BORDEAUX
Tél. 05.57.81.74.83
Fax. 05.56.24.64.27

Fabien CHARLOT, paysagiste dplg
75 rue Paul Camelle
33 100 BORDEAUX
Tél. 0556947735

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Préambule : Le contexte législatif : la loi SRU et la loi UH

Conformément à la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU) et à l'article R.123-3, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

D'autre part, le PADD peut :

- Identifier les espaces ayant une fonction de centralité et préciser les mesures envisagées pour les préserver, les développer ou pour créer de nouveaux ;
- Préciser les actions et opérations destinées à favoriser le renouvellement urbain, localiser et caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter et indiquer la nature des interventions projetées, notamment pour lutter contre l'insalubrité, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- Préciser les caractéristiques et le traitement des principales rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Préciser les actions et opérations d'aménagement envisagées pour assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville en prenant notamment en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- Préciser les mesures envisagées pour la préservation des paysages, de la qualité architecturale et de l'environnement.

Depuis la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus opposable au tiers, mais il demeure le document définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune

Chapitre 1 : Les enjeux de développement de la commune de TARGON

Le diagnostic validé par les élus a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux et d'éléments particuliers à la commune pouvant contribuer à enrichir la démarche de développement durable dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire.

Ce projet de territoire porté par les élus et traduit dans ce document a pu prendre forme à l'issue de réunions thématiques organisées entre les élus, le bureau d'étude et les autres partenaires du comité de pilotage.

Les échanges réalisés durant ces réunions ont pu mettre en avant 4 enjeux majeurs pour le développement de la commune de Targon :

- *le rôle central du bourg dans le fonctionnement de la commune.*
- *des développements urbains périphériques (quartiers et des hameaux).*
- *des sites majeurs de la commune (vallée de l'Oeuille, boisements, crêtes, vignes...).*
- *La connexion des quartiers au bourg.*

Au travers de ces quatre enjeux majeurs devant déterminer l'action à mener sur la commune, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon trois problématiques globales :

- **la logique de croissance et d'urbanisation souhaitée à Targon, les objectifs sont :**

- La commune souhaite atteindre une population de **2500 habitants**, grâce à l'accueil d'une population composée notamment de jeunes ménages.

- La vocation d'habitat doit donc être privilégiée dans le secteur du bourg, et cela pourra passer notamment par la recherche d'une plus grande mixité sociale dans le cadre des extensions urbaines, et ce dans des proportions raisonnables.

- La mise en connexion des différents quartiers de la commune est un objectif à atteindre par
 - la restructuration et le renforcement du réseau existant,
 - la création de voies automobiles,
 - la création de réseaux de cheminements « doux » (piétons et cyclables).

- **la prise en compte de l'environnement et du patrimoine à Targon, les objectifs sont :**

- La création de cheminements permettant de profiter du patrimoine bâti et paysager de la commune de Targon.

- La préservation du patrimoine naturel et agricole en entretenant un savant équilibre entre urbanisation et conservation des zones naturelles.

- **le développement de l'économie de Targon, les objectifs sont :**

- La création d'une zone artisanale doit être réalisée, répondant ainsi à l'importante demande de la part des professionnels. Plusieurs possibilités sont offertes :

- à proximité de la RD 671 au niveau du lieu-dit Fonbonne,

- au niveau de l'entrée Nord du bourg, au lieu-dit « Grand Pré » le long de la rue de Thuir.

- Le maintien des différents secteurs d'activités dans le tissu urbain au niveau du bourg (entrée nord, entrée nord ouest, entrée est)

- Le rôle central du bourg dans le fonctionnement global de la commune est une caractéristique à préserver et à renforcer ; les activités commerciales et de services devant avoir une mixité avec l'habitat.

- La commune souhaite pouvoir assurer sa position de chef lieu en terme d'activités commerciales, de services et d'équipements.

Chapitre 2 : Les orientations générales du PADD

1- Préserver et renforcer la fonction centrale du bourg dans le fonctionnement global de la commune

→ Inciter à la remise en état et à la revitalisation du bourg.

Le Bourg constitue l'un des éléments identitaires majeurs de la commune de Targon. Sa requalification est nécessaire non seulement pour la préservation de l'image de la commune mais aussi pour continuer à donner au centre un rôle attractif et moteur de dynamisme pour la vie locale.

L'objectif est de parvenir à un maintien de l'activité commerciale et des services dans le bourg grâce au maintien et au développement de sa fonction d'habitat.

La revitalisation du bourg repose sur plusieurs interventions volontaristes :

- La mobilisation des bailleurs (essentiellement des propriétaires privés) afin d'intervenir sur leur patrimoine immobilier et produire des projets locatifs, par des informations sur les dispositifs financiers existants (subventions ANAH, subventions et prêts du Conseil Général, prêt 1% patronal, amortissement Besson,...) et renvoyés sur les organismes de conseil comme l'ADIL, le CAUE, l'ANAH ...

- Les actions auprès des bailleurs et des investisseurs privés : incitation et intervention directes sur les immeubles et le foncier,

- Les interventions publiques sur des secteurs particuliers du bourg :

 - Mise en place du droit de préemption,

 - Développement de l'offre locative par la production de logements présentant toutes les normes d'habitabilité à des loyers modérés orientés principalement vers les jeunes ménages et les personnes âgées.

 - Mobilisation des organismes sociaux sur quelques immeubles ou secteurs vide de toute occupation (terrain en face de la place du 11 novembre par exemple).

→ Faciliter le développement des activités à vocation commerciale et de services au sein du bourg (en lien avec les aménagements prévus dans le cadre de la CAB).

→ Intégrer le périmètre de protection des monuments historiques de 500m pour l'église classée.

→ Requalifier les espaces publics majeurs du centre (ensemble des places de la mairie et de l'église, place du 11 novembre....) pour revaloriser le bourg (actions traités dans le cadre de la CAB).

→ Renforcer les connexions urbaines et conforter le bourg comme pôle commercial.

→ Trouver des connexions vers le sud et le lieu dit de Perpignan, à l'arrière d'une façade relativement « imperméable ».

2- Restructurer et développer de manière raisonnée les quartiers périphériques

Les quartiers périphériques existants

→ Mener une politique volontaire en faveur d'une restructuration et d'une densification des cœurs d'îlots.

Le développement d'un certain nombre d'îlots périphériques du bourg ne s'est pas toujours effectué de manière rationnelle conduisant à une urbanisation diffuse le long des voies laissant des cœurs d'îlots vierges de toute construction.

La notion de développement durable pousse désormais à investir ces sites dans le souci d'économiser les espaces naturels.

De ce fait, la commune doit se donner les moyens de parvenir à une urbanisation plus raisonnée de son territoire en utilisant ses cœurs d'îlots et en les connectant aux réseaux (Emplacements réservés).

→ Préserver les coulées vertes que forment les 2 vallées humides de l'Oeuille et du Perpignan pour qu'elles retrouvent leur lisibilité spatiale dans les zones urbaines et de développement urbain.

→ Aménager les îlots cernés par l'urbanisation existante, en favorisant les plans d'ensembles pour les structurer (exemple du secteur de Pidoc).

→ Gérer le "développement" du lotissement du Bois de Chartres éloigné du bourg.

→ Eviter le mitage et limiter l'étalement des constructions le long des voies notamment au niveau des hameaux en utilisant les dents creuses encore disponibles dans le tissu.

Les quartiers à créer dans le cadre du développement urbain

→ Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation progressive et programmée:

Pour les secteurs les plus importants à ouvrir à l'urbanisation, la municipalité souhaite imposer l'élaboration de schémas d'orientations d'aménagement de secteur pour rationaliser la consommation de ces espaces.

Le principe d'urbanisation peut se lire en cercles, en couronnes concentriques.

Le principe d'urbanisation peut être le suivant. Les anneaux d'urbanisation (le Bourg, sa première couronne ancienne, les quartiers pavillonnaires plus récents) se remplissent au fur et à mesure des besoins, et ce de manière radioconcentrique, en favorisant les opérations groupées. Ceci évite les phénomènes de mitage et de développement de l'urbanisation le long des voies.

Plusieurs principes présideront à l'aménagement des nouveaux quartiers : ils seront repris systématiquement sur chacun des secteurs afin de permettre de créer une qualité de vie intéressante et d'intégrer ces espaces dans leur environnement naturel et urbain :

- conservation des éléments naturels qualitatifs : cours d'eau et masses boisées,
- création et intégration des voies dans le système viaire existant,
- hiérarchisation des voies en au moins deux types :
 - Axes structurants les futurs quartiers : séparation des circulations douces par création de pistes cyclables, alignement d'arbres, voies sécurisées.
 - Voies de desserte des futurs quartiers : connexion aux espaces environnants, trottoirs, plantations ponctuelles.
- création d'espaces publics ou d'équipements publics ayant vocation à accueillir des manifestations collectives de quartier, espaces spontanés d'échange. Ces espaces seront aménagés, plantés et rendus lisibles dans le tissu urbain. Ils constitueront éventuellement des réserves foncières pour les équipements futurs de la commune.
- Organisation d'un réseau de circulations douces, connecté aux équipements et au bourg, aux différents cheminements de la commune (Cf. paragraphe sur la connexion entre quartiers).

Mobiliser les organismes sociaux dans l'aménagement des ces nouveaux secteurs pour permettre le développement des logements locatifs de qualité présentant toutes les normes d'habitabilité à des loyers modérés et orientés principalement vers les jeunes ménages.

Cette offre doit porter sur des produits conventionnés qui constituent une étape dans la trajectoire résidentielle des jeunes ménages en décohabitation.

De plus, cette mobilisation des organismes HLM permettrait de répondre à l'enjeu de mixité sociale prôné par la loi SRU dans l'élaboration des PLU.

→ Définir des réserves foncières pour de futurs équipements publics (réseaux, bâtiments publics, espaces publics,...), notamment au niveau des nouveaux quartiers sous-équipés ou à créer. En particulier, un espace conséquent de 3 hectares doit être réservé pour l'implantation d'un collège.

Le développement des pôles d'activités

→ Procéder à la constitution d'une zone dédiée aux activités artisanales répondant ainsi à l'importante demande de la part des professionnels. Diverses hypothèses sont avancées :

- à proximité de la RD 671 au niveau du lieu-dit Fonbonne,
- au niveau de l'entrée Nord du bourg, au lieu-dit « Grand Pré » le long de la rue de Thuir.

3- Valoriser les sites majeurs (paysagers ou urbains) de la commune, préserver l'environnement et tenir compte du cadre de vie

Le territoire targonnais associe de nombreux éléments naturels qui participent à l'identité paysagère locale. Ainsi la municipalité souhaite :

Pérenniser et préserver la viticulture

→ Préserver la valeur économique et patrimoniale de l'agriculture en les maintenant en zone agricole.

→ Préserver les paysages et des vallons viticoles, les pentes et les points hauts.

Préserver l'environnement

→ Préserver les milieux humides et le réseau hydrographique

- les « bas fonds » des vallées des différents cours d'eau (l'Oeuille, le Perpignan, le Toutigeac au sud, ruisseau de la Forêt...), avec un recul minimal de l'urbanisation de 20 m de l'axe du cours d'eau et la préservation de bandes enherbées de part et d'autre de son cours

- A l'approche du bourg, les vallées et en particulier la vallée de l'Oeuille prennent la forme d'une « vallée / coulée verte » équipée, où se retrouvent des équipements type terrain de sport, zone de promenade et cheminements, station d'épuration, le futur camping municipal... Ces vallées vertes doivent retrouver leur lisibilité spatiale dans les zones urbaines ou à urbaniser.

- Préserver les cours d'eau et leurs abords pour permettre l'écoulement des eaux vers la Garonne.

- Favoriser l'accès au cours d'eau pour permettre l'entretien du cours d'eau et la gestion de l'écoulement des eaux.

→ Préserver les boisements remarquables

- les bois et ensembles forestiers déjà classés (les garennes des châteaux (Pey de Faure et les parcelles boisées classées au sud de la commune), ainsi que l'ensemble forestier à l'est de la commune (Bois du Puch, Bois de Calonge), l'ensemble boisé à l'ouest du bourg (Le Gourdin), les parcelles boisées au nord de la commune le long de la D671.

- protection d'écosystèmes remarquables ou particuliers (vallée de l'Oeuille classée en Natura 2000...)

Protéger les sites et les paysages

→ Protéger les sites et monuments historiques classés

→ Protéger les zones agricoles et les vues qui s'y rattachent (perception des reliefs, perception des vallées de l'Oeuille et du Perpignan).

→ Protéger et préserver :

- Les crêtes le long de la D 671 Créon – Sauveterre : maintenir et préserver l'équilibre vignes-forêts et les larges perspectives vers le sud et la vallée de l'Oeuille.

- Les points hauts à l'ouest du bourg : Préservation des paysages et des vallons viticoles, de la vigne sur les pentes et les points hauts, les boisements sur les terres humides en fond de vallée.

- Les paysages de polyculture au sud de la commune (vignes, céréales et élevage), le long de la vallée de l'Oeuille.

→ Porter une attention sur la limite d'urbanisation entre l'existant, les nouvelles zones à urbaniser et le vignoble alentour notamment au nord du bourg (crête de Berthoumieu) à l'est (en évitant le développement de l'urbanisation le long des voies).

Tenir compte du cadre de vie

→ Traiter l'interface entre « ville, vignoble et campagne », en utilisant ces éléments qualitatifs comme écrin à l'urbanisation (exemple des hameaux de Bérard ou Peyrey à l'est de la zone urbaine avec vue sur les étendues viticoles), et en traitant les entrées de ville.

→ Valoriser les éléments et espaces naturels qualitatifs à forte valeur collective (bois, ruisseaux, vignes...) et éléments du patrimoine communal.

→ Créer des cheminements pédestres et cyclables, en s'appuyant sur les éléments qualitatifs du patrimoine naturel (bois, ruisseaux,...) convergeant vers le bourg, à la fois réseau de desserte quotidienne et cheminements de promenades, permettant la découverte du patrimoine naturel.

4- Faciliter la mise en connexion des quartiers

Orientations concernant le réseau routier

- Sécuriser la circulation de l'axe majeur de transit constitué par la RD671
- Renforcer la sécurité sur les axes secondaires de desserte (routes départementales 11, 237 et 238) en améliorant les conditions générales de circulation.
- Traiter les futures entrées de ville sur les routes départementales en tenant compte notamment des circuits alternatifs de déplacement et des aménagements développer dans le bourg (CAB).
- Aménager la traversée du bourg le long des RD11, 237 et 238 (traités dans le cadre de la Convention d'Aménagement de Bourg) pour la rendre plus conviviale.
- créer de nouvelles voies de desserte permettant :
 - de « rapprocher » les quartiers périphériques de l'est (Peing, Roux, Jean Blanc, Peyrey, Caulet, Bérard...), du nord (Petit Roux, Vimeney, Au Goutey, Berthoumieu, Charbonnière, David), de l'ouest (Grand Pré, Pidocq, Listrac, Roustaing, Le Buisson) ;
 - d'améliorer la connexion de ces différents pôles

Orientations concernant les déplacements doux

Parallèlement au traitement du réseau routier, la municipalité souhaite créer, développer et valoriser un système de circuits spécialisés pour les modes de déplacements alternatifs à l'automobile (volonté de transformer une partie des trajets motorisés en trajets piétons ou cyclables) assurant les liaisons :

- entre les quartiers périphériques entre eux,
- entre les quartiers périphériques et le bourg et ses équipements, notamment, la mairie, l'école, les commerces ...,
- entre le cœur de bourg et son environnement et notamment les vallées humides de l'Oeuille et du Perpignan
- le long de ces zones naturelles

De plus, ce réseau de déplacements doux doit s'appuyer sur l'aménagement de pistes et de bandes cyclables, d'espaces publics d'accompagnement lors de rénovations de voies urbaines existantes (routes départementales) et sur la trame de chemins de vignes, de chemins vicinaux et d'éléments paysagers existants comme les cours d'eau de l'Oeuille et du Perpignan.

Objectifs du PADD :

1- Préserver la centralité et développer le Bourg

Renforcement de la vocation d'habitat, de commerce et de services du bourg de Targon ; préservation du patrimoine bâti et remplissage des dents creuses (densification)

Requalification des espaces publics (CAB)

Gestion et densification des zones urbaines existantes, Maintien des activités existantes

Création de réserves foncières pour accueillir des équipements structurants

2- Restructurer et développer les quartiers périphériques

Secteur de développement urbain phasé en plusieurs étapes
Extension hiérarchisée de l'urbanisation (mixité) : en faveur principalement de l'habitat et des activités dans une moindre mesure

Limite schématique d'urbanisation

Secteur potentiel de création de zones d'activités destinées à l'artisanat

Maintien des activités existantes

Gestion du développement des hameaux

Gestion du lotissement du Bois de Chartres

3- Valoriser les sites majeurs de la commune

Préservation des zones naturelles agricoles et Maintien des activités existantes

Préservation des boisements existants

Préservation et mise en valeur des espaces naturels aux abords de l'Oeuille et des affluents : rçoulées vertes

Préservation et mise en valeur des espaces naturels aux abords de l'Oeuille et du Perpignan dans la zones urbaine : ruptures d'urbanisation

4- Faciliter la mise en connexion des quartiers

Renforcement et sécurisation de l'axe majeur de la commune (RD670)

Renforcement et sécurisation des axes secondaires de desserte

Création de liaisons "douces" (piétonnes et cyclables) servant à irriguer les différents secteurs de la commune

Création de nouveaux axes de desserte liés à l'extension de l'urbanisation

Echelle : 500 m

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

