

Commune de CESTAS

Révision du Plan d'Occupation des Sols

30 Mai 2016

créham

BKM

La démarche du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document qui planifie et oriente l'aménagement du territoire communal. Il exprime et met en œuvre le projet de la commune en matière d'urbanisme et de développement, de préservation des espaces naturels et agricoles, et d'organisation des équipements publics.

Il est destiné à remplacer l'actuel Plan d'Occupation des Sols (POS) à partir de Mars 2017.

L'élaboration du PLU est l'occasion de réfléchir au développement durable et aux évolutions du cadre de vie de la commune. Cette réflexion est menée par phases avec « le Diagnostic, les Orientations pour le Projet d'Aménagement et de Développements Durables, et les Traductions Règlementaires »

La Concertation Publique sur le PLU

La concertation se déroule tout au long des phases d'études du PLU. **Elle permet aux habitants de s'informer sur l'avancement de la démarche, d'exprimer leurs avis sur les besoins et les orientations générales d'aménagement de la commune. Elle est distincte de l'enquête publique future où les observations pourront concerner les cas particuliers sans remettre en cause toutefois le projet global arrêté par la collectivité.**

Plusieurs modalités d'information et de concertation sont prévues:

- la diffusion d'information dans la presse locale, les bulletins municipaux et sur le site internet de la commune,
- une exposition de panneaux explicatifs,
- un registre ouvert en Mairie,
- l'organisation de 2 réunions publiques.

Le contenu du dossier de PLU

Rapport de présentation

diagnostic, justifications et évaluation environnementale du projet

Le Rapport de Présentation expose le diagnostic territorial, l'évaluation environnementale et explique le contenu du PLU

P.A.D.D.

Projet d'aménagement et de développement durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet global de la commune

Règlement et Plan de zonage

Le Règlement et le document graphique de zonage définissent les vocations et les règles applicables dans les différentes zones du PLU.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP fixent des objectifs particuliers pour les sites à aménager et à développer.

Annexes

assainissement, servitudes, ...

Les Annexes comprennent les éléments d'information et de prescriptions générales sur le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une **pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. C'est sur la base des orientations générales inscrites au PADD, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage et le règlement,
- les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain,
- les dispositifs de protections et de maîtrise foncière.

Le PADD et ses traductions dans le PLU tiennent compte **des documents et des normes qui constituent le cadre national et local des politiques d'aménagement et d'urbanisme** :

- le socle législatif et les différents dispositifs qui s'imposent à la Commune,
- les schémas et plans définis par le SYSDAU (SCOT) et la CdC Jalle-Eau-Bourde(PLH),
- les outils opérationnels et les programmations mis en œuvre par la Commune avec ses partenaires (projets urbains, schémas d'eau et d'assainissement ...).

La procédure d'élaboration du PLU prévoit **un débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD**. Cette étape doit permettre de fixer **le cadre pour l'aménagement et l'évolution du territoire**.

LE CADRE LÉGISLATIF DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) doit être réalisé dans le respect de l'article L.123-1 (ancienne codification) ou de l'article L.151-5 (nouvelle codification) du nouveau Code de l'Urbanisme de 2016

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles »

- **Maîtriser l'évolution démographique** de la commune en luttant contre l'étalement urbain
- **Permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités** (Centre-Bourg, Gazinet, Réjouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants
- **Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles** afin d'éviter une surdensification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services)
- **Favoriser un développement urbain équilibré au sein des centralités** mais économe en matière de consommation d'espaces
- **Encourager la diversité de l'habitat et favoriser l'accroissement du parc locatif social** dans le respect du principe de mixité sociale afin d'atteindre à l'horizon 2025 le taux de 25% de logements locatifs sociaux, imposé par la loi Duflot de 2014
- **Préserver le caractère « périurbain »** de la commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant
- **Préserver l'équilibre entre les zones à densifier (centralités) et les espaces naturels à protéger**
- **Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur, les éléments caractéristiques du patrimoine bâti de qualité**

ORIENTATION N°1 : URBANISME ET HABITAT



Près de Pinguet 1



La Houssaie - COLIGNY



Clos des Pratviel



La Petite Vallée - MESOLIA

ORIENTATION N°1 : URBANISME ET HABITAT



Maison Agard



Relais Poste Cazaux



Château de Trigan



Pigeonnier de l'Estelle



*Château d'eau,
Château de Cestas
(Haussmann)*



Ferme Tronqueyra



Château de Lestaules

ORIENTATION N°1 : URBANISME ET HABITAT



- **Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire** (ripisylve et boisements associés, ZNIEFF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS
- **Prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles**
- **Conserver l'identité forestière** de la commune par un aménagement raisonné et durable
- **Ajuster la classification des espaces boisés à conserver** (EBC) en fonction de leurs qualités et de leur intérêt notamment suite aux dégâts occasionnés par les diverses tempêtes
- **Respecter les objectifs de développement durable**

ORIENTATION N°2 : ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE



Pinède et lande à fougères



Espaces agricoles

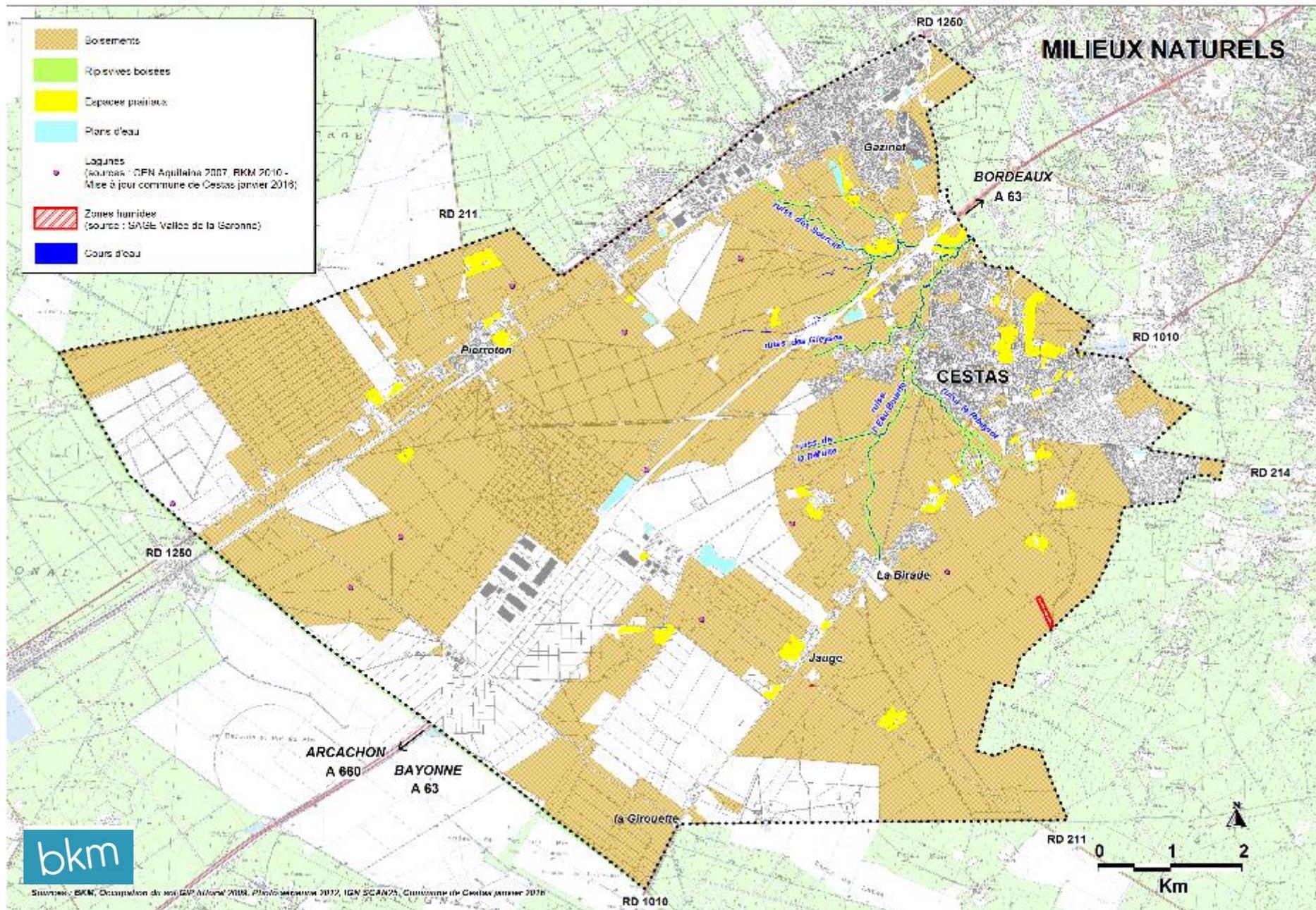


Etang de Monsalut



Parc de Monsalut

ORIENTATION N°2 : ENVIRONNEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

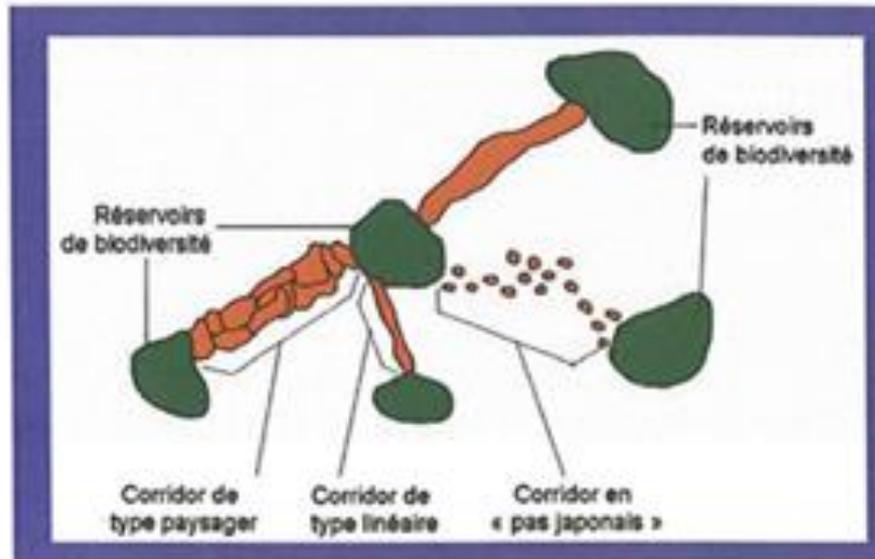


▪ La trame verte et bleue

Un vocabulaire spécifique dédié

La Trame verte et bleue est composée de :

- Réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée,
- Corridors écologiques : voies de déplacement/dispersion empruntées par la faune/flore entre les réservoirs.



- **Améliorer l'organisation des différentes formes de déplacements** notamment les transports en commun (Prox'bus, lignes TRANS GIRONDE en liaison avec les transports TBC de la Métropole, transports ferroviaires)
- **Favoriser l'écomobilité** par le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage, ...
- **Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés**

ORIENTATION N°3 : TRANSPORTS ET MOBILITE



Piste cyclable entre Cestas et Canéjan



Piste cyclable



Aire de covoiturage



Arrêt de bus



Arrêt de bus



Carrefour sécurisé

- **Favoriser un développement économique équilibré centré sur les pôles économiques identifiés** sur la commune (zones industrielles et artisanales d'Auguste, de Toctoucau, zone technologique de Marticot, pôle logistique de Pot au Pin, zone agro technologique de Jarry)
- **Préserver le commerce local de proximité**
- **Diversifier et conforter l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas Bourg, de Gazinet et de Réjouit**

ORIENTATION N°1 : URBANISME ET HABITAT



Gazinet



Bourg



Réjout

ORIENTATION N°4 : ECONOMIE ET COMMERCE



ZA Marticot



ZA Marticot



ZA Jarry



ZA Pot-au-Pin



ZA Auguste - Toctoucou



ZA Auguste - Toctoucou

- **Adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique** par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie mobile, ...)
- **Valoriser et préserver les parcs communaux forestiers de promenade**
- **Adapter les équipements sportifs** en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âge du public

ORIENTATION N°5 : COMMUNICATION NUMERIQUE ET LOISIRS



Complexe sportif de Bouzet



Fronton, centre-bourg



Guinguette des Sources



Les Sources Monsalut