



# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....

• Le Maire,

• Bureau d'études :      CREHAM  
202 rue d'Ornano  
33000 Bordeaux  
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM  
8 place Amédée Larrieu  
33000 Bordeaux  
Tel : 05 56 24 20 94



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE - Le cadre général du débat sur les Orientations du PADD dans l'élaboration du PLU.....</b>	<b>1</b>
<b>Orientation 1 : Urbanisme et habitat.....</b>	<b>3</b>
<b>Orientation 2 : Environnement et Développement Durable.....</b>	<b>9</b>
<b>Orientation 3 : Transports et Mobilité.....</b>	<b>13</b>
<b>Orientation 4 : Economie et Commerce.....</b>	<b>14</b>
<b>Orientation 5 : Communication numérique et Loisirs.....</b>	<b>16</b>



## **PREAMBULE - Le cadre général du débat sur les Orientations du PADD dans l'élaboration du PLU**

### ➤ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

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 tient 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**.

### ➤ **Les objectifs généraux de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU**

Le droit des sols sur la commune de Cestas est régi par un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 23/11/1979, puis au terme d'une procédure de révision du 19/07/2001. Depuis cette date, il a été révisé et modifié à plusieurs reprises sans pour autant que son économie générale n'ait été modifiée.

Par délibération du 18/12/2014, le Conseil Municipal de Cestas a décidé la mise en révision de son plan d'occupation des sols en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme (PLU). Ce nouveau document de planification devra s'inscrire dans une perspective de 15 à 20 ans, en cohérence avec le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Les principaux objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- actualiser le document de planification datant de 1979 qui a bien répondu à la politique d'urbanisme communale mais nécessite aujourd'hui une évolution en fonction du contexte règlementaire et des enjeux locaux actuels. La réflexion devra s'appuyer sur le POS actuel, document qui a permis d'atteindre tous les objectifs définis mais qui aujourd'hui doit être complété par les prescriptions de la loi ALUR notamment au regard de l'obligation de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025.
- confirmer une politique d'urbanisme et d'aménagement dynamique mais maîtrisée et respectueuse de l'environnement, tout en préservant le caractère périurbain « Villageois » spécifique de la commune, tant sur le plan économique que sur le plan démographique.

- favoriser une maîtrise de l'urbanisation cohérente dans le principe du respect de mixité sociale imposé par les lois SRU, DUFLOT et ALUR et du PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire sans modifier les acquis fondamentaux. Dans cet objectif, il sera notamment tenu compte de la capacité des divers réseaux, des niveaux d'équipement et services de la commune ainsi que des transports.
- préserver le cadre environnemental notamment en prenant en considération certains secteurs remarquables sur le plan du patrimoine naturel et bâti tels que les espaces naturels à protéger (anciennes zones NDA du POS), les berges des cours d'eau, les lagunes remarquables, les bâtiments anciens...).
- tenir compte du potentiel des espaces agricoles et sylvicoles de la commune, en tenant compte des sensibilités écologiques et des risques naturels.
- moderniser le document tant dans le fond que sur la forme en tenant compte de l'ensemble des nouvelles réglementations.
- assurer la compatibilité du PLU avec les autres documents de planification urbaine notamment le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

### ➤ 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 ».*

## Orientation 1 : Urbanisme et habitat

### ➤ Maîtriser l'évolution démographique de la Commune en luttant contre l'étalement urbain :

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2016, la **population légale municipale 2013 de la Commune de Cestas est estimée par l'INSEE à 16.438 habitants.**

Après une période de très forte croissance démographique dans les années 70, la Commune a connu un ralentissement progressif de son rythme de croissance de population. Depuis le début des années 2000 le solde migratoire était devenu négatif et s'était accompagnée d'une lente et légère baisse de population. **Depuis 5 ans, sur la période 2008-2013 il y a une quasi-stabilisation de la population municipale.**

**Dans le contexte du SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise les besoins d'accueil de population demeurent importants** avec une croissance démographique de l'ordre de + 0,77% par an. Pour les communes périphériques hors CUB la pression démographique est encore plus marquée, avec un taux de croissance de + 0,93% par an.

**L'enjeu pour la commune de Cestas est de jouer son rôle de centralité périphérique au sein de l'agglomération en maîtrisant les évolutions démographiques et l'offre d'habitat.** Il s'agit à la fois de :

- ⇒ répondre aux besoins locaux de l'habitat, notamment pour l'accueil des ménages actifs, pour pallier le vieillissement de la population et le desserrement des ménages,
- ⇒ satisfaire les obligations légales de 25 % de logement locatif conventionné par une production soutenue sur la période 2016-2025,
- ⇒ maintenir le niveau dynamique des équipements, des services et des commerces sur la commune,
- ⇒ lutter contre l'étalement de l'urbanisation sur les secteurs agricoles, naturels ou excentrés des pôles de vie.

**L'objectif d'évolution démographique est de rester sur un niveau maîtrisé et modéré sur la Commune de Cestas pour être en cohérence avec les besoins locaux et avec le rôle de centralité périphérique au sein de l'agglomération. La prévision est d'environ 0,9% de croissance annuelle de population sur Cestas** (taux compatible et inférieur au taux prévisionnel du SCOT de 1,55%). Pour la commune la prévision démographique établie sur ce taux correspondrait à **une population d'environ 18.200 habitants à l'horizon 2025 - 2030.**

**Pour répondre aux exigences de lutte contre l'étalement urbain, l'accueil de cette population nouvelle devra se faire au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.** De plus, elle visera à se faire sous des formes d'habitat correspondant à une certaine densification par rapport à l'existant, liés à la diminution de la taille moyenne des ménages et aux besoins d'habitat locatif conventionné et d'habitat à prix abordable.

➤ **Permettre un développement urbain maîtrisé dans les centralités (Centre-Bourg, Gazinet, Réjouit, Toctoucau) en adéquation avec la capacité des réseaux existants :**

Entre 2004 et 2013, 718 logements ont été réalisés sur Cestas, soit un rythme moyen de construction neuve de 72 logements par an.

**Sur la période 2016-2025 les prévisions de constructions (notamment pour répondre aux nouvelles exigences légales) qui correspondent aux évolutions démographiques sont d'environ 110 logements/an et seront réparties pour favoriser leur intégration dans le développement urbain maîtrisé des centralités.**

Le développement urbain de la Commune s'est historiquement et principalement organisé autour de 4 centralités qui marquent l'identité des quartiers : le Centre-Bourg, Gazinet, Réjouit et Toctoucau. Aujourd'hui ces quartiers offrent chacune une véritable diversité fonctionnelle (habitat, services et commerces de proximité, équipements publics, équipements de mobilité, ...). Avec ces attributs historiques et fonctionnels qui leur sont propres, ils se positionnent comme de véritables centres fédérateurs pour organiser des cadres de vie de proximité distincts et complémentaires au sein de la Commune. Le développement urbain sera prioritairement orienté pour maintenir, équilibrer et renforcer ces 4 centralités en fonction de leur environnement, de leurs potentialités foncières en matière de renouvellement ou de densification urbaine, et en adéquation avec les capacités des réseaux et des équipements déjà existants. Dans l'éventualité où les réseaux ou équipements devraient être renforcés, la Commune établira ses priorités et proposera l'échelonnement dans le temps des secteurs ouverts à l'urbanisation.

➤ **Maîtriser et contrôler les divisions foncières de parcelles afin d'éviter une sur-densification et une imperméabilisation des sols préjudiciables à la capacité des équipements publics (réseaux, équipements scolaires et services) :**

La Commune de Cestas doit faire face à un phénomène recrudescant de division parcellaire, lié notamment aux prix élevés du foncier et à l'entrée en vigueur des mesures d'application immédiates de la loi ALUR (notamment avec la suppression des exigences antérieures de taille minimale des terrains et de limitation du COS pour les terrains constructibles). Il s'en suit un risque de sur-densification du tissu urbain et de conflits fonctionnels ou sociaux. Cette sur-densification à la parcelle au gré des opportunités foncières et sur laquelle la collectivité a peu de visibilité à moyen et long terme, peut être préjudiciable avec des effets induits dommageables de façon directe ou indirecte sur le cadre de vie.

En effet, avec la multiplication des divisions parcellaires excessives et non maîtrisées, la collectivité et les usagers du voisinage pourraient subir notamment:

- des saturations de capacité des réseaux divers (eau potable, défense incendie, assainissement des eaux usées ou pluviales),
- des problèmes d'accès, de stationnement,
- des gênes de la tranquillité au cœur des lotissements et des quartiers avec des risques de conflits d'usages et de voisinages,
- la diminution excessive des espaces privés de jardins et de nature qui contribuent à la biodiversité en ville,
- l'aggravation de la carence des logements sociaux avec la perte de contrôle sur les efforts de mise en conformité au regard des obligations de 25% des Résidences Principales en parc locatif social d'ici 2025.

L'objectif sera de maîtriser et de contrôler les divisions foncières, afin d'éviter, ou de réduire les effets dommageables prévisibles sur l'environnement existant. Cette contextualité sera recherchée notamment par des règles combinées et réadaptées aux formes urbaines (accès, reculs, emprise au sol, coefficient de biotope) en fonction de la sensibilité fonctionnelle ou paysagère des différents quartiers et lotissements préétablis.

➤ **Favoriser un développement urbain équilibré au sein des centralités mais économe en matière de consommation d'espaces :**

Les évolutions législatives récentes (lois Grenelle et ALUR) ont pour objectif de réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) et le PADD doit *fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

**La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers pour les usages d'habitat multifonctionnel a été en moyenne d'environ 7 hectares par an sur la dernière décennie.**

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de développer une part prédominante des nouvelles constructions d'habitat avec des typologies plus compactes et plus économes en consommation foncières pour l'offre logements intermédiaires ou individuels groupés en locatif conventionné,
- ⇒ de privilégier les centralités pour l'accueil des nouveaux logements,
- ⇒ de s'inscrire en compatibilité avec les niveaux de consommations foncières moyennes définies par le SCOT (540 m<sup>2</sup> / logement individuel et collectif ou 750m<sup>2</sup> par logement individuel uniquement hors mixité),
- ⇒ de rechercher les sites potentiels de renouvellement ou de densification urbaine pour diminuer la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers dans le respect du principe de mixité sociale tout en favorisant l'organisation des déplacements alternatifs dans les centralités.

Les opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 1500 m<sup>2</sup>/logement. Les opérations d'habitat social récentes montrent une consommation foncière plus réduites d'environ 250 - 300m<sup>2</sup> / logement. Dans le cadre du SCOT de l'Aire métropolitaine bordelaise, la commune de Cestas devra s'inscrire dans un objectif de consommation moyenne limitée à 540 m<sup>2</sup> /logement.

**L'objectif de modération de la consommation foncière fixée par le PADD en tenant compte à la fois des prévisions d'évolution démographiques (+ 0,9% an) et des besoins de construction neuve d'habitat (110 log/an ) est fixé à 30%.** Le besoin foncier annuel pour l'habitat est évalué à environ 5 ha /an.

➤ **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 2013 :**

L'évolution de la structure de la population de Cestas entre 2007 et 2012 témoigne d'un vieillissement de la population. L'ambition visée par la commune de redynamiser raisonnablement sa croissance démographique et de permettre l'implantation sur son territoire d'une population plus jeune nécessitera aussi l'offre d'une typologie d'habitat diversifiée, notamment avec des logements locatifs conventionnés.

En termes de logements sociaux, au 1<sup>er</sup> Janvier 2015, 893 logements locatifs sociaux sont recensés, sur 7.015 résidences principales. Cela représente un taux de logements locatifs sociaux de 13%, porté à 16% à l'achèvement des programmes en cours. La Loi Duflot prescrit un objectif à atteindre d'ici 2025, de 25% de logements locatifs sociaux sur le parc des résidences principales.

Les objectifs de la commune sont une mise en conformité avec une production d'habitat social cadencée sur les programmations du PLH, ce qui représentera un effort considérable jusqu'en 2025-2030 :

- ⇒ prévoir les localisations et les réserves foncières nécessaires pour permettre la réalisation des logements sociaux,
- ⇒ mettre en place des servitudes de mixité sociale au sein des opérations,
- ⇒ éviter les divisions foncières inopportunes aggravant la carence en logement social.

➤ **Préserver le caractère « péri-urbain » rural de la Commune en favorisant la qualité architecturale des constructions et leur inscription dans le paysage existant :**

La qualité du cadre de vie résidentiel de Cestas repose sur l'image « ville à la campagne » aux portes de l'agglomération Bordelaise. Cette image a su être préservée au fil des années. La diversification de parc résidentiel avec des opérations plus denses a su s'inscrire dans ce souci de préservation de cette image « nature » voulu par la commune.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ Respecter la signature architecturale locale et poursuivre des aménagements de qualité dans les opérations nouvelles ou de renouvellement urbain en encadrant notamment leur aspect architectural pour une insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant ou dans ses extensions,
- ⇒ Structurer et valoriser les espaces publics ou privés des lisières entre les franges bâties et les espaces agricoles, naturels et forestiers, dans les projets d'extension urbaine ou de renouvellement,
- ⇒ Prévoir des aménagements paysagers au sein ou aux abords des futurs secteurs de développement pour participer à leur meilleure insertion dans leur environnement et les relier aux corridors de biodiversité intra-urbains,

➤ **Préserver l'équilibre entre les zones à densifier (centralités) et les espaces naturels à protéger :**

La Commune de Cestas comprend sur son territoire des périmètres de protections réglementaires. Il s'agit notamment de trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type 1 et d'un Espace Naturel Sensible.

La Commune comprend également sur son territoire des milieux naturels de sensibilités environnementales différentes (forêts de pins maritimes, boisements de feuillus et/ ou mixtes, espaces prairiaux, plans d'eau, cours d'eau, lagunes, zones humides), déclinés en sensibilités moyennes et en sensibilités fortes.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ Protéger strictement les milieux naturels faisant l'objet de protections réglementaires,
- ⇒ Protéger prioritairement les milieux naturels de sensibilités fortes (cours d'eau, lagunes, boisements de feuillus d'intérêt antérieurement identifiés dans le POS, dont certaines zones ND, ripisylve, zones humides significatives),
- ⇒ Définir des secteurs de développement urbain futurs autour des centralités du centre-bourg, Gazinet, Réjouit et Toctoucau qui impactent le moins possible les milieux qualifiés de sensibilités moyennes.

➤ **Identifier en vue de leur préservation et mise en valeur, les éléments caractéristiques du patrimoine bâti de qualité :**

Cestas bénéficie d'un patrimoine bâti de qualité disséminé sur son territoire qui se traduit par la présence de protections patrimoniales :

- un édifice protégé au titre des Monuments Historiques (le Château Haussmann),
- des zones de protection archéologique.

Cestas se qualifie aussi par la présence d'un panel d'héritages architecturaux multiples et diversifiés, témoins du passé de la Commune. On peut notamment y recenser les bâtiments à l'architecture remarquable (châteaux et maisons de maîtres, maisons rurales identitaires, ...), le patrimoine lié aux activités agricoles, sylvicole et viticole (pigeonniers, fermettes de style girondins, ...), le patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, sources, moulins ....).

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de prendre en compte l'identification des périmètres de zone archéologique proches des secteurs de centralité, dans la définition des secteurs de développement urbain,
- ⇒ d'identifier les éléments patrimoniaux bâtis de qualité pour leur assurer une portée réglementaire de préservation,

- ⇒ d'identifier le patrimoine bâti de qualité situé en zone agricole pour lesquels seraient permis les éventuels changement de destination, à condition de ne pas compromettre l'exploitation,

## Orientation 2 : Environnement et Développement Durable

### ➤ Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables du territoire (ripisylve et boisements associés, ZNIEFF, lagunes remarquables) dans la continuité du POS

La commune de Cestas dispose de plusieurs espaces naturels d'intérêt qu'elle souhaite préserver au travers de son PLU :

- **les lagunes remarquables** : elles apportent de la diversité au sein du milieu forestier et abritent des espèces végétales et animales rares. Ce sont des milieux très fragiles car ils ont tendance à s'assécher et à se refermer progressivement.
- **les zones humides d'intérêt** : ce sont des milieux naturels singuliers accueillant des espèces spécifiques. Par leurs différentes fonctions, ces zones humides jouent un rôle primordial dans la régulation de la ressource en eau, l'épuration et la prévention des crues.
- **les cours d'eau et leurs boisements rivulaires**. Sur le territoire, le ruisseau des Sources et le Ruisseau de l'Eau Bourde constituent des cours d'eau d'intérêt pour la Loutre et le Vison d'Europe. L'Eau Bourde est également un axe à migrateurs amphihalins. Les ripisylves qui les bordent jouent un rôle important dans le fonctionnement de l'écosystème : maintien des berges, filtre naturel, régulation des débits, corridors écologiques...
- **la ZNIEFF de type 1 « Landes humides des Arguileyres »** : Elle accueille deux papillons rares, protégés en France : l'Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*) et le Fadet des laïches (*Coenonympha oedippus*) ainsi qu'une espèce végétale patrimoniale : la Gentiane pneumonanthe (*Gentiana pneumonanthe*).

### ➤ Préserver et renforcer les continuités écologiques sur la commune

Sur la commune de Cestas, plusieurs continuités écologiques (ensemble de réservoirs et de corridors) ont été identifiées. Le ruisseau des Sources et le ruisseau de l'Eau Bourde constituent deux continuités majeures des milieux aquatiques. Concernant les continuités terrestres, une est identifiée au nord de l'autoroute et traverse quasiment toute la commune. Plusieurs sont présentes au sud de l'autoroute et traversent partiellement le territoire.

La commune souhaite maintenir ces continuités et lutter contre leur fragmentation, notamment en maintenant les espaces et motifs naturels et semi-naturels contribuant à leur fonctionnalité.

### ➤ Prendre en compte le potentiel des grandes exploitations agricoles et sylvicoles

Les exploitations agricoles et sylvicoles présentes dans la commune jouent un rôle important dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource forestière et les surfaces agricoles en limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées.

➤ **Conserver l'identité forestière de la commune par un aménagement raisonné et durable**

La forêt est un marqueur identitaire fort de la commune avec près de 60 % du territoire en couvert forestier. Elle constitue une filière économique importante et revêt une dimension environnementale toute particulière grâce à l'accomplissement de nombreux services : protection des sols contre l'érosion, puits de carbone, protection et régulation de la ressource en eau...

L'objectif du projet communal est donc de maîtriser spatialement son développement urbain sur la forêt en se limitant aux enveloppes d'extension limitées définies par le SCOT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Par ailleurs, la commune est exposée au risque feux de forêt, avec des enjeux élevés dans les zones d'interface forêt-urbain. Le projet communal propose de prévenir l'exposition des biens et des populations face à ce risque :

- en assurant une bonne défendabilité des secteurs urbanisés et à urbaniser,
- en préservant l'intégrité des aménagements et des installations DFCI,
- en gérant les interfaces entre les lisières forestières et les zones bâties.

➤ **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**

Les espaces boisés de la commune ont été successivement touchés par les tempêtes notamment celles de 1999 et 2009. La commune dispose néanmoins de nombreux espaces boisés (Parc des Sources, Parc de Monsalut...) comprenant de beaux boisements de feuillus et mixtes utiles à la préservation de la faune et de la flore ainsi qu'aux loisirs et à la détente des habitants. Le PLU préservera les espaces de qualité et d'intérêt élevé en espace boisé classé.

➤ **Respecter les objectifs de développement durable**

La commune affirme sa volonté de respecter les objectifs de développement durable dans son projet d'aménagement. Parmi les objectifs de développement durable figurent : l'accès à l'eau salubre et à l'assainissement en garantissant l'accès de tous à des services d'approvisionnement en eau et d'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau, le recours aux énergies renouvelables, la lutte contre le changement climatique, la protection de la faune et de la flore aquatiques, la protection de la faune et de la flore terrestres.

▪ **Une gestion durable de la ressource en eau potable :**

Au regard des perspectives de développement du territoire, les captages sollicités à l'heure actuelle pour l'eau potable sont en mesure de répondre à la demande en eau potable future de la commune.

Néanmoins, la commune de Cestas se situe au sein :

- de la Zone de Répartition des Eaux au titre de l'aquifère supérieur de référence « Oligocène à l'ouest de la Garonne (230) ».

- de l'unité de gestion « centre » du SAGE nappes profondes de la Gironde, dans laquelle les nappes de l'Eocène et du Crétacé sont « déficitaires » et pour lesquelles le retour à une situation équilibrée est prioritaire. A noter que ces nappes ne sont pas sollicitées sur la Commune de Cestas.

Dans ce contexte, la commune s'inscrit pleinement dans les démarches visant à préserver la ressource en eau et souhaite poursuivre les actions visant à une utilisation économe de l'eau potable : récupération des eaux de pluie, utilisation prioritaire des nappes du plio-quatenaire du miocène, sensibilisation de la population aux économies d'eau, maintien d'un bon rendement du réseau d'adduction d'eau potable.

- Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides

Le ruisseau de l'Eau Bourde dispose d'un état écologique médiocre et fait l'objet de nombreuses pressions dont des pressions liées aux rejets domestiques entre autres. La commune se situe en zone sensible aux pollutions, dans la nouvelle classification. La gestion de l'assainissement est donc un enjeu important.

Le réseau est très sensible aux intrusions d'eaux parasites lors de fortes pluies. Ces entrées pourraient être dans le futur un frein au bon fonctionnement de la station d'épuration. Des travaux et contrôles seront poursuivis pour limiter, au mieux, les eaux parasites.

Enfin, afin de garantir la qualité de la ressource en eau, l'urbanisation sera privilégiée dans les zones desservies par l'assainissement collectif ou dans les secteurs raccordables. Lorsque le raccordement n'est pas possible, des dispositifs d'assainissement individuel seront permis, conformément au Schéma d'Assainissement sauf lorsque les contraintes de sols sont trop fortes, qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne, ou lorsqu'un risque d'atteinte aux milieux naturels est présent.

- Gérer les eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau pour préserver la qualité de la ressource en eau et réduire le risque inondation en aval

L'imperméabilisation de surfaces naturelles ou agricoles conduit à un accroissement du ruissellement des eaux pluviales qui, faute de mesures correctrices, augmente le risque d'inondation en aval et risque de mettre en péril la qualité des milieux récepteurs et la sécurité des personnes et des biens. Pour réduire ces incidences, le projet communal souhaite :

- limiter l'imperméabilisation des sols au sein d'une opération afin de garantir des possibilités d'infiltration des eaux,
- mettre en place une gestion quantitative des eaux en surface sur l'assiette des opérations, avec une infiltration prioritaire, ou à défaut une rétention des eaux avec l'instauration d'un débit de fuite,
- développer la récupération des eaux pluviales, et la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues,...) dans les projets d'aménagement.
- maintenir la présence du végétal (maintien de haies, d'espaces enherbés) au sein des opérations d'aménagement.

La Commune dispose, en outre, de plusieurs bassins de stockage d'eaux pluviales. Il faut rappeler que l'aménagement au XIXème siècle du réseau de drainage dans la partie « en landes » anciennement écobuées, a réduit les arrivées d'eaux brutales vers l'aval.

- Maîtriser les consommations énergétiques dans les bâtiments

La réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments et le renforcement des performances énergétiques des constructions nouvelles seront encouragés dans le PLU :

- en intégrant le plus possible les paramètres physiques (ensoleillement, vents...) dans les choix d'organisation des zones urbanisables,
- en encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...).
- en privilégiant les formes urbaines économes en énergie afin de minimiser le développement de surfaces en contact avec l'extérieur et les déperditions de chaleur.

## Orientation 3 : Transports et Mobilité

### ➤ 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) :

Le territoire de Cestas est desservi par plusieurs modes de déplacements en transports en commun, avec notamment :

- la gare TER située à Gazinet (ligne Bordeaux-Arcachon),
- deux lignes de bus de compétence départementale, permettant de rallier le réseau de l'Agglomération Bordelaise (station de tramway ou parc relais),
- la desserte PROX'BUS importante intra territoire de la Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ Faciliter l'accès aux transports en communs existants en développant un maillage pour créer et/ ou poursuivre des interconnexions entre les différents modes de déplacements alternatifs à la voiture (accessibilité à la gare, aux arrêts de bus, ...),
- ⇒ Prévoir les capacités de stationnements autour de la gare TER et des arrêts de bus

### ➤ Favoriser l'éco-mobilité par le prolongement des pistes cyclables existantes, le développement des cheminements doux inter-lotissement, le covoiturage, ...:

La commune de Cestas bénéficie d'un maillage de pistes cyclables (départemental et communal) qui permettent de nombreuses liaisons entre les pôles de centralité infra communaux et vers les centralités des communes limitrophes. Ce maillage sera complété au fil des années.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ renforcer la sécurité de déplacements doux (piéton et cycle) au sein des pôles de centralité de Cestas,
- ⇒ poursuivre un maillage de circulation douce (piéton et cycle) pour relier les différents pôles de centralité entre eux,
- ⇒ assurer un maillage de liaisons douces (piétons et cycle) pour rejoindre les points d'accès aux modes de transports en commun (gare TER et arrêts de bus),
- ⇒ assurer des perméabilités et des continuités de liaisons douces dans les opérations nouvelles et qui se raccordent au maillage existant.

### ➤ Sécuriser les déplacements par des aménagements routiers adaptés :

Les objectifs de la commune sont de poursuivre les aménagements de mise en sécurité sur les axes routiers, les carrefours principaux, les abords d'équipements publics et les ralentissements de vitesses sur les traversées de secteurs sensibles.

## Orientation 4 : Economie et Commerce

En 2012, Cestas comptabilisait 9.172 emplois. L'évolution récente 2007-2012 traduit un tissu d'emplois en augmentation sur la Commune, avec + 1.385 emplois sur cette période.

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers à vocation économique a été d'environ 11 ha en moyenne par an.

➤ **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 et agro-technologique de Jarry – Pot au Pin) :**

L'organisation spatiale de l'activité économique sur Cestas s'appuie notamment sur 4 sites d'activités aux vocations distinctes :

- les zones industrielles et artisanales d'Auguste et de Toctoucau, le long de la RD 1250,
- la zone technologique de Marticot, le long de l'A63,
- le pôle logistique de Pot-au-Vin, au nord de l'A63,
- la zone agro-technologique autour de l'échangeur autoroutier du Rousset..

Les objectifs de la commune sont de:

- ⇒ poursuivre l'accueil des activités économiques productives et logistiques d'envergure uniquement par l'extension du pôle de Pot-au-Pin dont les disponibilités sont épuisées,
- ⇒ maintenir les complémentarités entre les différents pôles économiques proposés sur le territoire pour répondre aux besoins diversifiés des entreprises et des populations actives à l'échelle de la Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde et plus globalement à l'échelle du quadrant Sud-Ouest de l'Agglomération Bordelaise,
- ⇒ permettre les requalifications et le renouvellement au sein des zones mixtes les plus anciennes d'Auguste et de Toctoucau.

➤ **Préserver le commerce local de proximité :**

Les commerces de proximité ont un rôle primordial au sein de la Commune, tant sur le plan de l'emploi, que sur le plan du dynamisme de la vie locale et d'attrait pour l'arrivée de population nouvelle.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ de maintenir les complémentarités et l'équilibre existants entre les petits commerces et les Grandes et Moyennes Surfaces,
- ⇒ de maintenir et conforter le tissu commercial de proximité en les favorisant dans les pôles de centralité que sont le Centre-bourg, Gazinet et Réjouit, et Toctoucau.

➤ **Recentrer et diversifier l'offre commerciale dans les pôles commerciaux de Cestas Bourg, de Gazinet et de Réjouit :**

Les secteurs du centre-bourg et de Gazinet sont qualifiés comme des pôles commerciaux d'équilibre à l'échelle de l'aire métropolitaine bordelaise et représentés comme une alternative aux pôles majeurs identifiés sur le territoire métropolitain. D'autres commerces de proximité sont aussi localisés dans le secteur de Réjouit.

Les objectifs de la commune sont de permettre le recentrage et la diversification de cette offre commerciale :

- ⇒ Conforter les pôles commerciaux d'équilibre de Cestas Bourg, Gazinet et Rejouit en y autorisant une mixité fonctionnelle,
- ⇒ renforcer les zones de chalandises rapprochées avec a confortation de l'habitat et des populations sur ces pôles de centralités,
- ⇒ améliorer la qualité des espaces publics fédérateurs aux abords des linéaires commerciaux principaux pour les conforter et les pérenniser.

## Orientation 5 : Communication numérique et Loisirs

### ➤ Adapter l'offre pour répondre à l'évolution des besoins en matière de communication numérique par un renforcement des réseaux (ADSL, fibre optique, téléphonie, ...) :

L'Observatoire « France Très Haut Débit » identifie que 70% des logements et locaux implantés sur Cestas sont desservis en haut débit. La desserte en communication numérique a été améliorée par la mise en place de 2 NRA MED (Nœuds de Réseau Abonnés Montés en Débits) dans le secteur du Bourg.

Dans le cadre du Projet National Très Haut Débit du Syndicat Mixte Gironde Numérique et de la Communauté de Communes Jalle-Eau-bourde, les zones urbanisées seront desservies par la fibre optique dans les années qui viennent.

La communication numérique entre désormais en compte dans les choix stratégiques d'implantation des entreprises et, dans une moindre mesure, dans celle de la population nouvelle.

Les objectifs de la commune sont d'intégrer le critère de couverture numérique très haut-débit dans la stratégie de développement urbain. Pour cela, les extensions urbaines devront être localisées prioritairement en périphérie des réseaux de desserte numérique.

### ➤ Valoriser et préserver les parcs communaux forestiers de promenade :

Cestas bénéficie d'une couverture forestière utilisée à la fois à des fins économiques mais également, sur certains secteurs, à des fins de loisirs et de promenade. Ces espaces sont garants d'une qualité et d'un cadre de vie recherchés et qui participent à l'image valorisante de commune périurbaine « verte ».

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ Conforter les espaces forestiers de promenade par la poursuite de leur aménagement (entretien, mise en place d'espaces de jeux, de pique-nique, ...),
- ⇒ Faciliter l'accessibilité à ces espaces (connexion avec les maillages de liaisons douces, stationnements, ...),
- ⇒ Mettre en place des circuits interconnectés entre les parcs communaux forestiers de promenade et pouvant s'appuyer sur le maillage de circulation douce existant sur le territoire communal,

### ➤ Adapter les équipements sportifs en lien avec l'évolution des pratiques et des tranches d'âges du public :

Cestas dispose d'un bon niveau d'équipements et de services qui lui permettent d'être identifiée comme une Commune de polarité de niveau intermédiaire au sein des secteurs des Landes et Graves. Sur le plan sportif, Cestas dispose de nombreux sites et équipements offrant un large panel d'activités sportives.

Les objectifs de la commune sont :

- ⇒ Conforter les équipements sportifs existants en prévoyant leur modernisation/réhabilitation qui s'avèrent nécessaires,
- ⇒ Anticiper les éventuels besoins fonciers d'extension des sites existants et des bâtis,

- ⇒ Anticiper les besoins fonciers et bâtis pour le développement de nouvelles activités sportives.