

CASTELNAU-DE-MEDOC

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Mise en révision	Arrêt du projet	Approbation
16 juin 2015	18 décembre 2017	27 février 2019

Vu pour être annexé le 27 février 2019

Le Maire, Eric ARRIGONI

DOSSIER D'ARRET



URBAM

conseil, études, projets

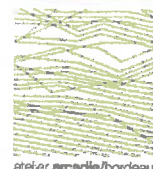
24-26 rue de Mariacca

33620 CAVIGNAC

Tél : 05.57.68.69.73 - Mail : contact@urbam33.fr

Site web : <http://www.urbam33.fr>

AmEau
Ingénierie



SOMMAIRE

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.

SOMMAIRE.....	1
PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES	2
PHASE II : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNEES (2013 – 2026)	3
PARTIE III : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE	6
PARTIE IV : ORIENTATIONS POLITIQUES	7

PARTIE I : AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2026**.

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- La dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables développe des objectifs volontaristes qui s'appuient sur une volonté politique forte en matière de gestion de la ressource en eau, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels.

Ces objectifs consistent en :

- la maîtrise de la croissance démographique dans le respect des dispositions du SCoT : l'objectif étant d'accueillir environ 1868 habitants supplémentaires d'ici à 2026 ;
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement (principalement centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement) ;
- une « non consommation » des terres agricoles, forestières et naturelles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain ;
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme.

PHASE II : PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET DEFINITION DES BESOINS FONCIERS POUR LES 13 PROCHAINES ANNEES (2013 – 2026)

Pour maintenir sa population de 2012, CASTELNAU-DE-MEDOC doit construire environ **183 logements** d'ici à 2026 (soit un peu moins de 13 logements par an sur 14 ans = « point mort »).

Hypothèse d'évolution de la population communale retenue :

Rappel : POINTS NOTABLES DU PROJET DE PADD DU SCOT MEDOC 2033 CONCERNANT CASTELNAU-DE-MEDOC

CASTELNAU-DE-MEDOC : passer d'un pôle d'accueil à une ville constituée

Une force montante :

- L'impact puissant de la croissance métropolitaine induit un fort développement commercial, qui doit être raisonné en lien avec les autres pôles urbains ;
- CASTELNAU-DE-MEDOC doit échapper à la tentation, en entrant dans l'aire métropolitaine, de tourner le dos au Pays.
- Une centralité à conforter : conforter le développement du centre-ville et y concentrer les activités commerciales.
- Un territoire à restructurer : une capacité d'accueil considérable, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, doit conduire à un projet urbain innovant, reprenant les principes énoncés ci-dessus : nature dans la ville et à ses abords, mobilité douce, activités renforcées au centre, valorisation du patrimoine/innovation architecturale...

		PLAFONDS D'ACCUEIL	
		Gains 2013-2025	Gains 2013-2033
CŒUR MEDOC	Lesparre / Gallian	+ 1 860	+ 3 300
	Villages estuariens	+ 480	+ 850
	TOTAL	+ 2 340	+ 4 150
CENTRE MEDOC	Pauliac	+ 1 410	+ 2 500
	Saint-Laurent-Médoc	+ 735	+ 1 300
	Villages viticoles / estuariens	+ 480	+ 850
	TOTAL	+ 2 625	+ 4 650
MEDULLIENNE	Castelnau / Avensan	+ 2 500	+ 3 720
	Le Porze	+ 425	+ 900
	St-Hélène/Salaunes	+ 1 000	+ 1 500
	Villages viticoles	+ 900	+ 1 500
	Villages forestiers	+ 570	+ 990
	TOTAL	+ 5 395	+ 8 610
TOTAL SMERSCOT		10360	17410

CASTELNAU-DE-MEDOC / Avensan

Comparaison par EPCI

	PROJET D'ACCUEIL SMERSCOT			EVOLUTIONS RETROSPECTIVES		
	2013-2033	2013-2025	2023-2033	1999-2013	1999-2008	2008-2013
MEDULLIENNE	1,9%	2,1%	1,55%	2,6%	2,9%	2,7%
CENTRE MEDOC	1,2%	1,2%	1,7%	0,6%	0,5%	1%
CŒUR MEDOC	1,4%	1,4%	1,4%	1,0%	0,8%	1,4%
TOTAL	1,53%	1,6%	1,4%	1,5%	1,4%	1,7%

PIERRE LASCABETTES | ARCUS
 AGENCE FOLLÉA-GAUTIER | JEAN MARIEU



COHELO | NICOLAS MUGNIER
 BFC AVOCATS | RIVIÈRE ENVIRONNEMENT



SMERSCOT en Médoc

ELABORATION DU SCOT
MÉDOC 2033

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 0312015 ACTUALISÉ 07/2015 - DOCUMENT DE TRAVAIL

50

Les projections démographiques et perspectives d'accueil retenues s'inscrivent dans le scénario « recentrage + », lequel induit un gain de **17 410 habitants** d'ici 2033 principalement orienté sur l'**armature territoriale des pôles structurants** ou d'appui secondaire, afin qu'ils puissent capter environ **76 %** des gains de population.

Soit pour CASTELNAU-DE-MEDOC environ + 155 habitants/an.

Population communale (INSEE 2013 - sans double compte) : 4 153 habitants.	Hypothèse de travail : production de 83 logements par an en résidences principales entre 2013 et 2026 (dont 13 par an pour stabiliser la population communale et 70 pour répondre aux objectifs du SCoT en projet)
Estimations	
Progression du parc de logements induite	Logements à réaliser entre 2013 et 2026 : 1079 logements ; Nombre de logements réalisés entre 2013 et 2014 : 87 logements (données communales) soit environ 140 habitants de plus entre 2013 et 2014 (en intégrant le « point mort ») soit une population estimée en 2015 à 4 293 habitants ; → soit un besoin total entre 2015 et 2026 de : 992 logements (dont 143 pour maintenir la population actuelle)
Population en 2026	6 161 habitants ((992-143) x 2,2)= 1 868 habitants supplémentaires)
Total logements en 2026	2 909 logements (= 1830+1079)
Besoins actuels et induits par l'hypothèse de développement proposée	
Besoin foncier induit d'ici à 2026 <i>Hyp. de travail : 400 m² VRD inclus et taux de rétention de 1,1*</i>	environ 43,6 ha
Besoin en équipements scolaires induits <i>Pourcentage de la population scolarisée en élémentaire et maternelle sur la commune en 2015 : 13% (hyp. de travail utilisée : 13%)</i>	Niveau maternelle/élémentaire : En 2015, 558 enfants sont scolarisés sur la commune pour une population estimée de 4 293 habitants. La population estimée en 2026 est de 6 161 habitants et le nombre d'enfants scolarisés de 801. → création de neuf classes supplémentaires (environ 243 élèves supplémentaires).
Besoin en équipements administratifs	→ extension / délocalisation des bâtiments des services techniques et des services administratifs (possibilité d'extension au nord derrière la mairie).
Besoin en équipements socio-culturels	→ maison des associations à construire. → un centre culturel à construire. → un centre de co-working à construire. → un pôle culturel d'envergure : salle de cinéma, de spectacle,...
Besoins en espaces publics	→ amélioration des espaces dédiés aux piétons, → amélioration de l'intégration des espaces de stationnement, organisation et « rentabilisation » des espaces de stationnement, ... → réorganisation et réaménagement des abords de la mairie (stationnement notamment), → réalisation de parkings-relais près des arrêts de bus, → agrandissement du parking de l'Eglise, → création de stationnements le long de la rue Georges Mandel, le long de la Jalles, → utilisation du terrain de foot pour étendre le pôle scolaire, → créer des stationnements et proposer une opération de logements Rue de l'Eglise, → proposition d'un espace partagé Rue des Pas Perdus, → création d'espaces publics de quartier, → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoin en équipements sanitaires et sociaux	→ création d'une nouvelle cantine en projet, → augmentation de l'offre en logements d'urgence.
Besoin en équipements sportifs et de loisirs	→ développement de fonctions complémentaires, ouvertes vers la jeunesse (skate park, street park, ...), → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux, → construction d'un city stade dans le Parc des Jalles.
Besoins en réseaux collectifs	→ amélioration du cadencement du réseau départemental de bus, → renforcement de la défense incendie, → développement du réseau de fibre optique, → réalisation de travaux d'entretien de génie-civil sur la station d'épuration, → réhabilitation, suite au diagnostic en cours, du réseau d'assainissement eaux usées, → réalisation d'un diagnostic du réseau des eaux pluviales, → amélioration du réseau de gestion des eaux pluviales pour pallier aux surcharges d'eaux pluviales dans la Jalle, → extension de la STEP de CASTELNAU-DE-MEDOC/Avensan.

(*) Hypothèses de calcul :

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Entre 2005 et 2015, la consommation moyenne foncière par logement observée est de **625,3 m²**.

Conformément aux dispositions du SCoT, le présent PLU doit permettre la production d'environ **83 logements par an**, consommant un foncier moyen pour les futurs logements de 400 m²/logement.

La prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » est estimée à un coefficient de **1,1**, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins.

Ainsi, entre 2015 et 2026, environ 992 logements pourront être créés. Pour ce faire, CASTELNAU-DE-MEDOC destine une enveloppe maximum de 43,6 hectares située dans l'enveloppe urbaine constituée et sur de nouveaux espaces non bâtis en continuité de l'urbanisation existante de la ville.

Cet objectif de consommation foncière et de développement démographique s'accompagnera du rééquilibrage des équipements existants.

PARTIE III : DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE DANS LE CADRE DE L'ECONOMIE DE L'ESPACE

Plusieurs dispositifs sont mis en œuvre afin de limiter la consommation de l'espace sur le territoire de CASTELNAU-DE-MEDOC :

- la surface moyenne support du calcul (**400 m² VRD inclus par logement**) – surface compatible avec le SCoT - est inférieure à la surface moyenne consommée par logement entre 2005 et 2015 (625,3 m² VRD inclus par logement),
- la rétention foncière prise en compte est limitée (coefficient retenu : **1,1**),
- le remplissage des « dents creuses » ainsi que la densification par division parcellaire sont proposés comme la priorité au développement urbain : les **43,6 ha nécessaires au projet** sont essentiellement compris dans l'enveloppe urbaine constituée,
- une hypothèse de travail retenue qui prend en compte une réappropriation partielle des logements vacants pour atteindre un pourcentage de logements vacants d'environ 7% en 2026. En 2012, le pourcentage de logements vacants est de 8,1 %, ce qui libère d'ici 2026, **18 logements**,
- en 2016, le bilan du PLU de 2008 effectué démontre qu'il reste en surface constructible environ 58,7 ha à vocation principal d'habitat. Le PLU actuel restitue des espaces AU « à urbaniser » du PLU de 2008 puisque la surface ouverte à l'urbanisation représente désormais 43,6 ha. Soit une superficie restituée de **15,1 ha**.

PARTIE IV : ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,

Orientation politique 2 : réinvestir le centre-ville et le dynamiser,

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire

les orientations
générales des
politiques
d'urbanisme

Hierarchisation des enveloppes bâties existantes et développement
urbain soutenu (SCoT)

- à l'échelle du SCoT, canaliser la croissance démographique du Médoc métropolisé sur CASTELNAU-DE-MEDOC. Il s'agit à la fois d'enrayer les mécanismes de mitage dans le diffus et de concentrer les apports de population sur les pôles disposant déjà d'un niveau minimum d'équipements et de services comme CASTELNAU-DE-MEDOC,
- accompagner la capacité d'accueil, à l'intérieur du périmètre d'agglomération, en proposant un projet urbain innovant, reprenant les principes énoncés ci-dessus : nature dans la ville et à ses abords, mobilité douce, activités renforcées au centre, valorisation du patrimoine/innovation architecturale...,
- renforcer le centre-Ville en réinvestissant le patrimoine existant (notamment dans le parc vacant ou dégradé) et en favorisant des typologies urbaines de logements plus compactes et porteuses d'urbanité. Cette offre doit être au service d'architectures contemporaines identitaires et de formes urbaines plus structurées autour d'espaces publics ou communs qui favorisent la vie sociale et la rencontre à travers la mutualisation d'espaces et de fonctions résidentielles (jardins partagés, espaces de jeux...) au profit d'une organisation maîtrisée, de la qualité des paysages et des espaces de proximité.

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,
Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,
Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,
Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire (suite)

Les orientations générales des politiques d'aménagement	Développement durable du territoire communal et maîtrise du développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> lutter contre le phénomène d'étalement urbain et organiser spatialement le développement urbain en affirmant les limites des enveloppes urbaines, assurer la continuité de cheminements doux vers le centre urbain, identifier précisément les zones d'extension futures pour l'habitat et les qualifier (types d'habitat - intermédiaire, fonction sociale attendue – veiller à une programmation adaptée aux besoins locaux etc.), en cohérence avec les besoins identifiés par la commune, en assurant la mixité des usages et des populations, réduire les émissions de gaz à effet de serre (cheminement doux à développer) et limiter la consommation de l'espace agro-viticole.
	Valorisation de l'image communale en tant que Porte d'entrée du Médoc	<ul style="list-style-type: none"> traiter, qualifier et « pacifier » les entrées de ville : le statut de Porte passe par une exemplarité du traitement des lisières de la ville, traiter les lisières urbaines entre le grand paysage et les espaces de proximité : ces lisières peuvent s'élargir pour une pratique agricole (agriculteur local, ...), peuvent être utilisées pour mettre en œuvre des dispositifs de gestion des eaux pluviales, pour assurer la défense incendie, pour aménager des pistes cyclables, parcours de santé, ...

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,
Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,
Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,
Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire (suite)

	Intégration des problématiques de pluvielles dans l'aménagement communal	<ul style="list-style-type: none"> prendre en compte les contraintes locales liées à la gestion des eaux pluviales aux abords des Jalles notamment par la mise en œuvre d'un pourcentage d'espace vert pour l'absorption des eaux pluviales dans les nouvelles opérations et par la mise en œuvre de réserve foncière pour créer des ouvrages de rétention, maintenir les zones de prairies présentes sur le territoire qui contribuent à la régulation des eaux pluviales. maintenir une bande de 20 m non aedificandi qui englobe les Jalles.
Les orientations générales d'équipement	Adaptation des équipements aux besoins	<ul style="list-style-type: none"> prendre en compte les besoins existants et à venir en matière d'équipements collectifs : <ul style="list-style-type: none"> création d'une nouvelle cantine, déplacements des services techniques communaux, vers la zone d'activités de Sarnac, agrandissement de l'école primaire, création de jardins familiaux, construction d'une maison des associations, construction d'un centre culturel, amélioration du stationnement et des circulations aux abords du pôle scolaire (parking du lavoir de Landiran), développer des fonctions complémentaires, ouvertes vers la jeunesse (skate park, street park, ...), construire un city stade dans le Parc des Jalles.

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire (suite)

Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie	Amélioration et adaptation des réseaux collectifs	<ul style="list-style-type: none"> ■ prévoir dans le règlement écrit du PLU des règles limitant le rejet d'eaux pluviales de chaque parcelle, ■ prendre en compte les contraintes locales liées à la gestion des eaux pluviales (phénomènes de surcharges d'eaux pluviales dans la Jalle notamment) par la mise en œuvre d'un pourcentage d'espace vert pour l'absorption des eaux pluviales dans les nouvelles opérations, ■ plus globalement de mettre en lien la constructibilité d'un terrain et son niveau en équipement collectif, ■ renforcer le réseau de défense incendie.
Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	du Maitrise développement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ■ proposer des zones de développement urbain concentrées et denses permettant de rentabiliser un investissement public en matière de développement des communications numériques, ■ trouver un lieu raccordable à la fibre pour créer une zone de co-working à CASTELNAU-DE-MEDOC (renforcer la mobilité virtuelle).

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :











Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,
Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,
Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,
Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire (suite)



les orientations
générales
concernant les
transports et les
déplacements

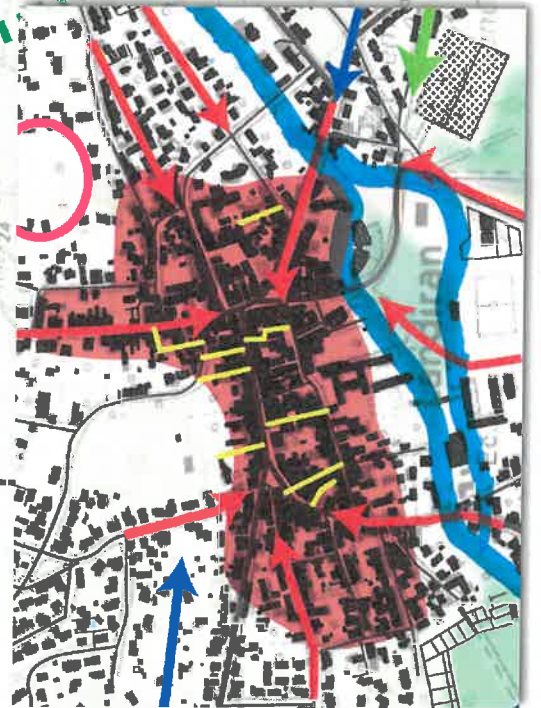
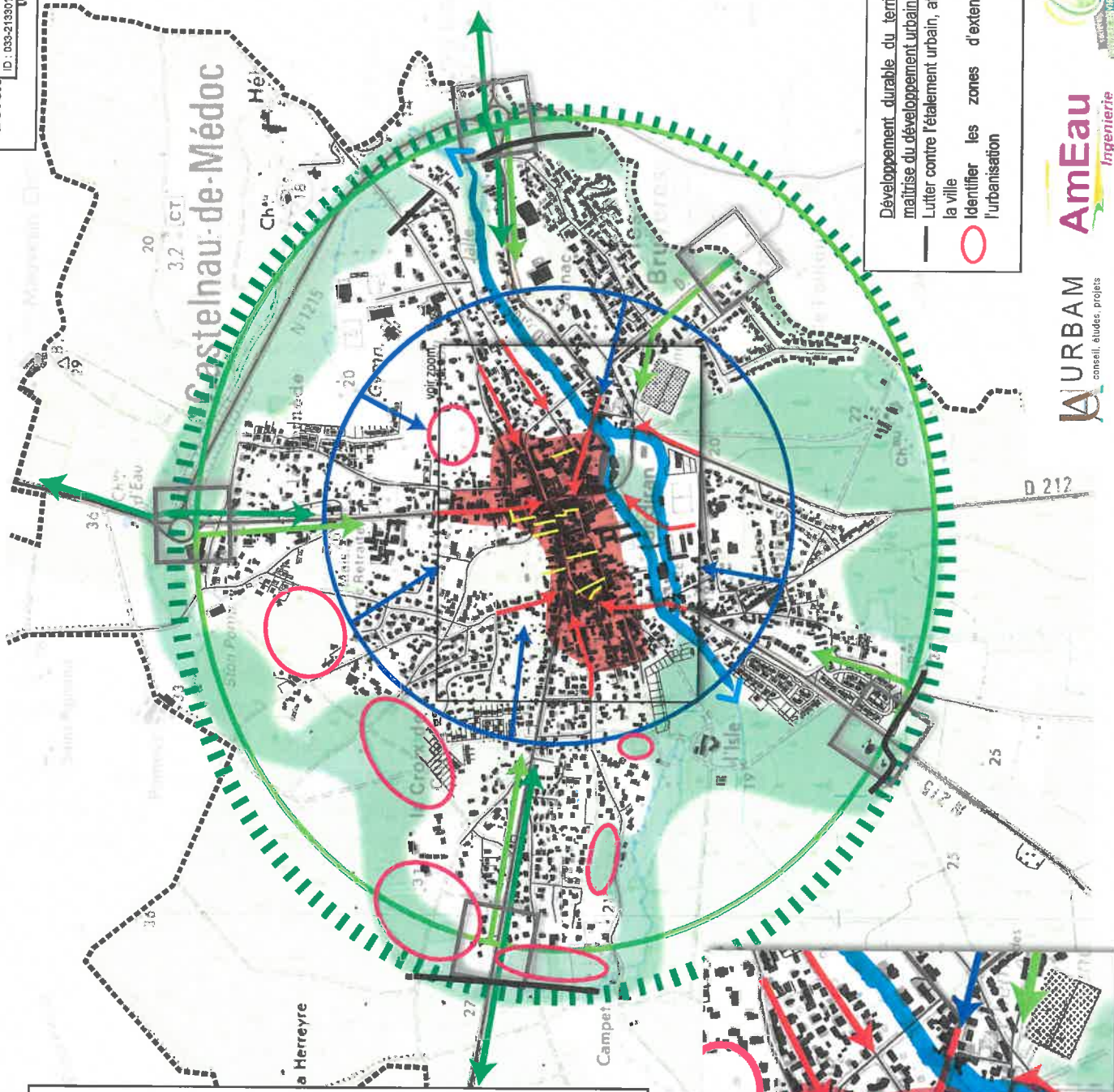
Amélioration des déplacements et des mobilités internes (dans et aux abords du centre-Ville) et externes

- développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal / mettre en œuvre / valoriser / conforter les liaisons douces vers le centre-ville
- valoriser et qualifier le réseau de venelles présent dans le centre-ville,
- valoriser les bords de la Jalle,
- créer un réseau de cheminements doux et s'appuyer sur ces opportunités d'aménagement pour restaurer/créer une trame verte au cœur de la ville,
- mettre en réseau les grands domaines (entités historiques / patrimoniales) et de les rendre lisibles,
- créer un réseau de cheminements doux – pistes cyclables : des entrées de ville vers le centre-Ville, en lisière de ville et le long des Jalles,
- créer des parkings près des arrêts de bus (parking relais),
- créer des espaces de délestage aux abords du centre-ville,
- relocaliser certaines activités économiques pour désengorger le cœur de la ville,
- développer la zone d'activités du Pas du Soc (30 ha) axée sur la filière bois : ce projet participera à l'accueil d'actifs locaux et ainsi à l'atténuation des phénomènes de migration domicile/travail,
- mettre en œuvre des mobilités douces (pistes cyclables) sur les itinéraires CASTELNAU-DE-MEDOC/Avensan, CASTELNAU-DE-MEDOC/Moulis, CASTELNAU-DE-MEDOC/Sainte-Hélène et CASTELNAU-DE-MEDOC/Listrac-Médoc.

- Hierarchisation des enveloppes bâties existantes et développement urbain soutenu :**
-  Accompagner le développement urbain de «lisières urbaines» traitées en espaces apaisés.
 -  Renforcer le centre-bourg en re-investissant le patrimoine existant et en favorisant des typologies urbaines plus compactes et porteuses d'urbanité.
 -  Concentrer les apports de population sur le pôle urbain constitué
- Valorisation de l'image communale en tant que «Porte d'entrée du Médoc» :**
-  Traiter les lisières urbaines entre le grand paysage et les espaces de proximité
 -  Traiter, qualifier et «pacifier» les entrées de ville
- Amélioration des déplacements et des mobilités internes et externes :**
-  Développer, hiérarchiser et sécuriser les déplacements sur le territoire communal
 -  Valoriser et qualifier le réseau de venelles présents dans le centre-ville
 -  Valoriser les abords de la Jalle et appuyer un réseau de cheminements doux sur cette trame verte et bleue
 -  Mettre en réseau les grands domaines et créer un réseau de cheminements doux - pistes cyclables en lisière de ville et vers le centre-bourg
 -  Mettre en oeuvre des mobilités douces externes

Développement durable du territoire communal et maîtrise du développement urbain :

-  Lutter contre l'étalement urbain, affirmer les limites de la ville
-  Identifier les zones d'extension futures de l'urbanisation



Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser

les orientations générales concernant l'habitat

Diversification de l'offre en logements en lien avec la valorisation du patrimoine existant

- diversifier l'offre en logements et proposer notamment des logements T1 et T2 (→ La commune envisage de vendre du terrain dans la ville pour permettre la réalisation de logements locatifs. La commune possède par ailleurs des bâtiments (ancienne gendarmerie, future ancienne poste)).
- travailler, notamment dans le centre-ville sur la réappropriation des logements vacants (curetage et reconstruction, réaménagement, ...).
- travailler sur des modalités de densification du tissu urbain harmonieuses et offrant une qualité urbaine et une qualité de vie pour les habitants...,
- orienter le développement de l'offre résidentielle vers des petits logements et du locatif. L'objectif est de diversifier l'offre de manière à pouvoir favoriser les trajectoires résidentielles et satisfaire localement des besoins qui ne trouvent pas actuellement de solutions : décohabitation, logement des jeunes et des personnes âgées, hébergement d'urgence, etc.

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser

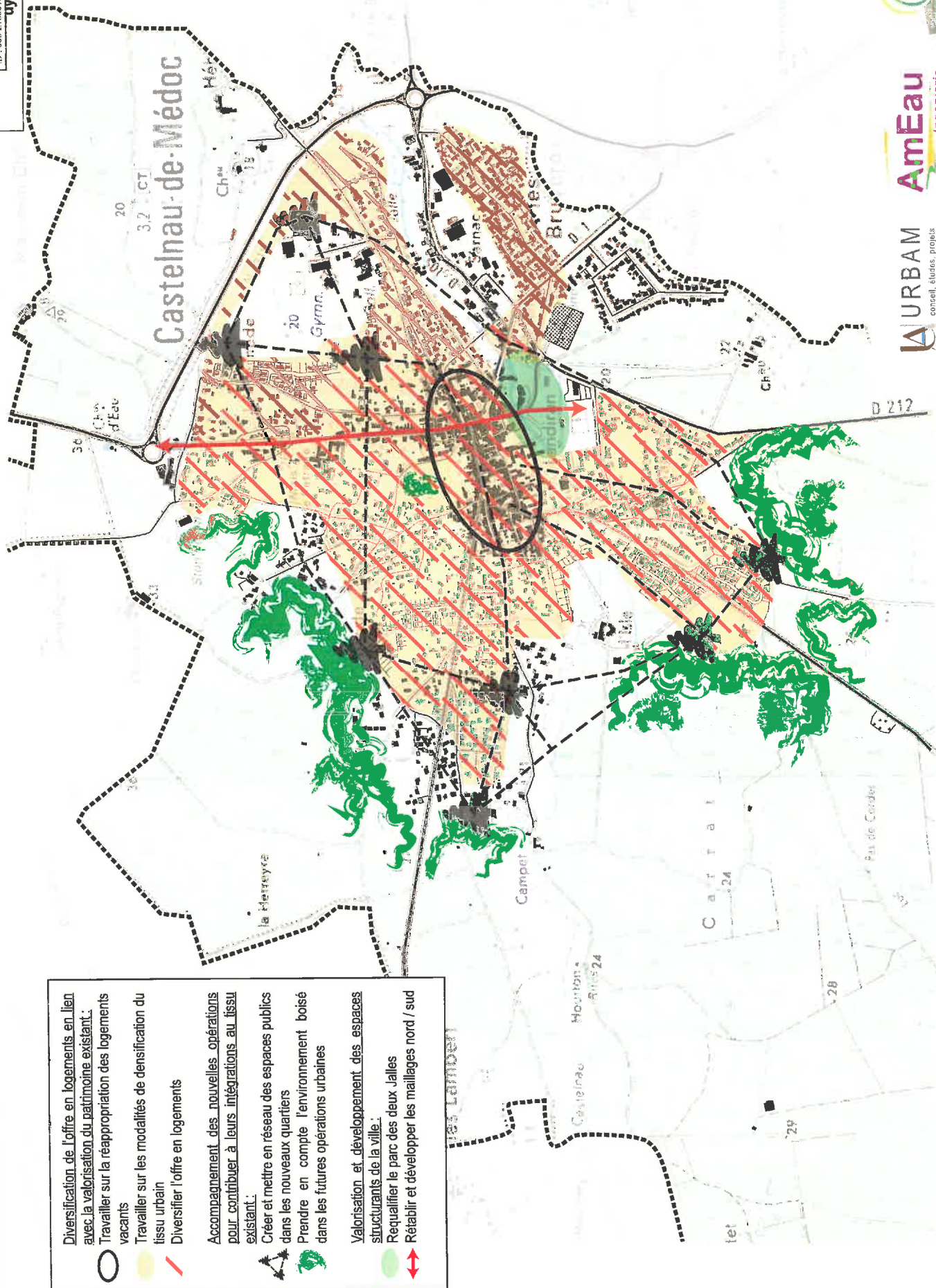
les orientations générales
des politiques d'urbanisme

Accompagnement des nouvelles opérations pour
contribuer à leur intégration au tissu existant

- prévoir systématiquement, via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, des espaces publics de quartier structurants en mettre en réseau et en lien avec le centre-ville,
- maintenir, voire renforcer la mixité des usages dans la ville : habitat, commerces, services, artisanat, restauration, ...,
- prendre en compte l'environnement boisé dans les futures opérations de construction (traitement des lisières),
- préserver les arbres d'intérêt présents au nord du centre-bourg (chemin de la Garenne),
- mettre en place une charte des couleurs, et développer des règles pour l'harmonisation des nouvelles constructions,
- améliorer l'insertion architecturale des nouvelles opérations pour une meilleure intégration au paysage urbain communal.

Révision du Plan Local d'Urbanisme, PADD
COMMUNE DE CASTELNAU-DE-MEDOC

Envoyé en préfecture le 28/02/2019
Reçu en préfecture le 28/02/2019
Affiché le
ID : 033-213301047-20190227-DEL201902001-DE
dynamiser



AmEau
Ingenierie

URBAM
conseil, études, projets

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire

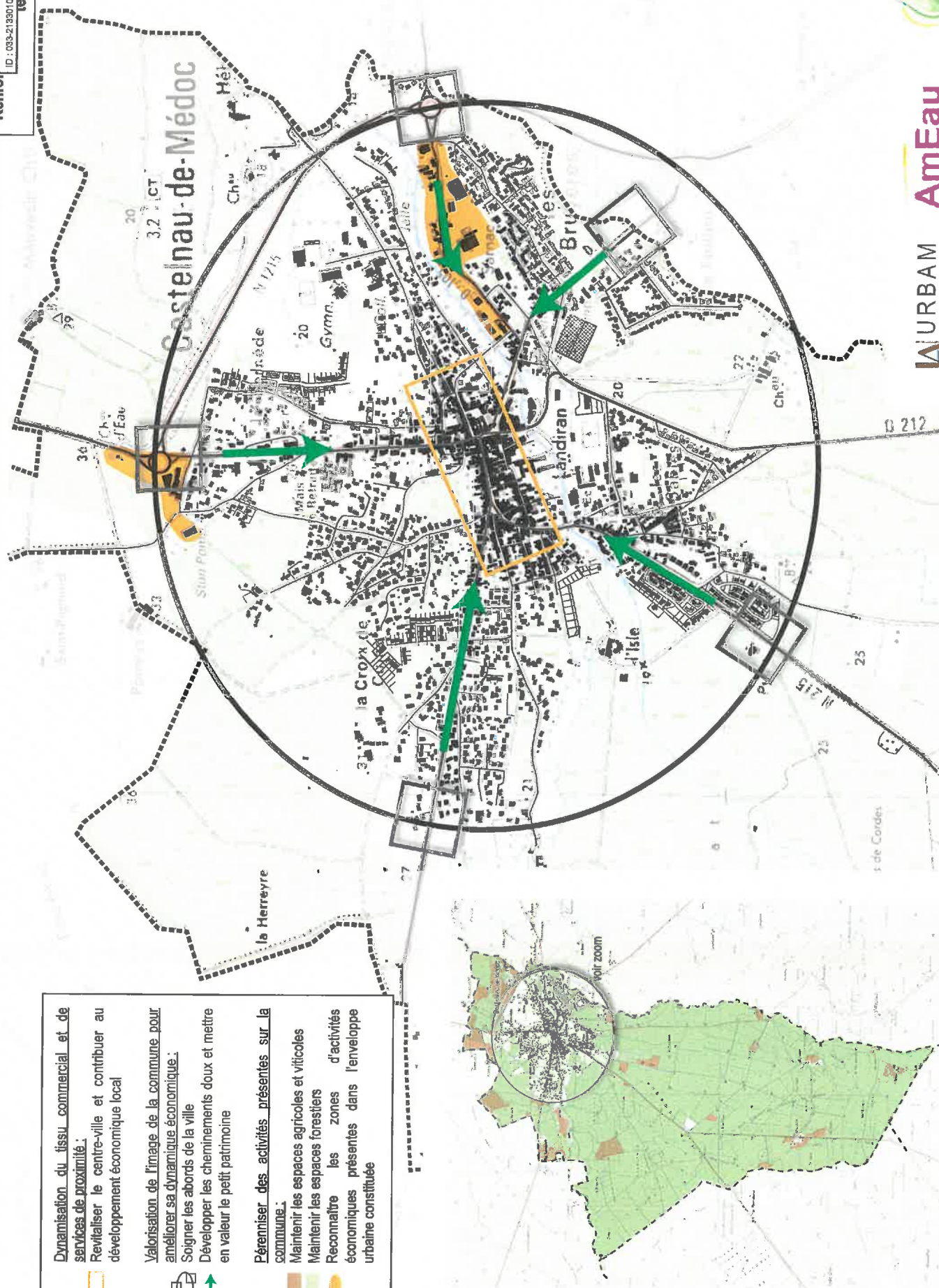
les orientations générales des politiques de protection des espaces agricoles	Pérennisation des activités présentes sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> ■ maintenir les espaces agricoles et viticoles, ■ maintenir les espaces forestiers dédiés à la sylviculture.
les orientations générales des politiques de paysage	Valorisation de l'image de la commune pour améliorer sa dynamique économique	<ul style="list-style-type: none"> ■ se donner les moyens de faire connaître la richesse économique du territoire et d'en assurer son développement, ■ soigner les abords de la ville car le cadre de vie doit être porteur d'une dynamique économique, ■ développer les cheminements doux et mettre en valeur le petit patrimoine communal pour améliorer la perception du territoire communal, ■ mettre en valeur la lisière du bourg et en faire un acteur à part entière du développement communal.
les orientations générales concernant le développement économique et l'équipement commercial	Dynamisation du tissu commercial et de services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> ■ revitaliser le centre-ville avec une salle culturelle (cinéma d'art et d'essai, salle d'exposition), une vie en soirée autour de restaurants et de bars, un cadre de vie valorisé autour d'un parc d'agrément et des commerces et des services, ■ contribuer au développement économique local pour « capter » une part des actifs de la commune.

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MÉDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,**
- Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,**
- Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,**
- Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.**

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire (suite)

les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs	Pérennisation des activités présentes sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> ■ reconnaître les zones d'activités économiques présentes dans l'enveloppe urbaine constituée.
	Amélioration des conditions de travail des Castelnaudais	<ul style="list-style-type: none"> ■ contribuer au développement économique local pour « capter » une part des actifs de la commune, ■ améliorer la qualité et le cadencement des transports en commun (train et car) : développer les transports collectifs au sein du Pays Médoc, ■ développer l'emploi local [ouvriers/employés] : métiers touristiques (littoral / viticulture) très intégrateurs de jeunes actifs et métiers en lien avec la filière bois (ZA du Pas du Soc) notamment.
	Développement de l'attractivité touristique de la commune	<ul style="list-style-type: none"> ■ se donner les moyens de devenir un lieu de séjour, aux portes du Médoc : <ul style="list-style-type: none"> - protection et mise en valeur du patrimoine communal d'intérêt, - changement de destination pour les bâtiments d'intérêt architectural, anciennement agricoles, - renforcement des capacités d'hébergement touristique en étudiant notamment la possibilité de reconquérir/reconvertir les anciens bâtiments à vocation agricole en locaux d'habitation (gîtes, ...), - mise en valeur de l'identité communale dans chaque nouvel aménagement en référence aux unités paysagères auxquelles appartient la commune (entre Médoc forestier et Médoc viticole).



Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,

Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,

Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction

les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Valorisation de la ressource en eau

- limiter la consommation en espaces naturels et agricoles et l'imperméabilisation des sols en ayant un développement urbain raisonné et en cohérence avec les espaces de centralité,
- intégrer les réflexions sur les eaux pluviales afin de diminuer les pressions d'origine urbaine, agricole et industrielle sur les masses d'eau : assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource
Gestion alternative des eaux pluviales, espaces de transition entre espaces urbains et milieux aquatiques, restauration des ripisylves véritable filtre naturel, limitation de l'imperméabilisation des sols,
- mener une politique exemplaire en matière d'économies d'eau (travaux sur les réseaux, connaissance, sensibilisation, économie, récupération d'eau de pluie).

Protection de la biodiversité et des milieux naturels

- préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques des incidences directes (création de ruptures au profit d'aménagement) ou indirectes (meilleure gestion de l'eau),
- assurer la pérennité des milieux d'intérêt écologique non identifiés au travers d'espaces d'inventaire ou de protection réglementaire (prairies, lagunes, crastes et cours d'eau),
- préserver/restaurer les coulées vertes au niveau de la Ville en travaillant sur les interfaces espaces remarquables et espaces artificialisés,
- maintenir des espaces de transition entre corridors aquatiques et réservoirs de biodiversité et les nouveaux projets d'aménagement,
- mettre en place une gestion différenciée du parc d'agrément des Jalles, espace central de la trame verte en ville.

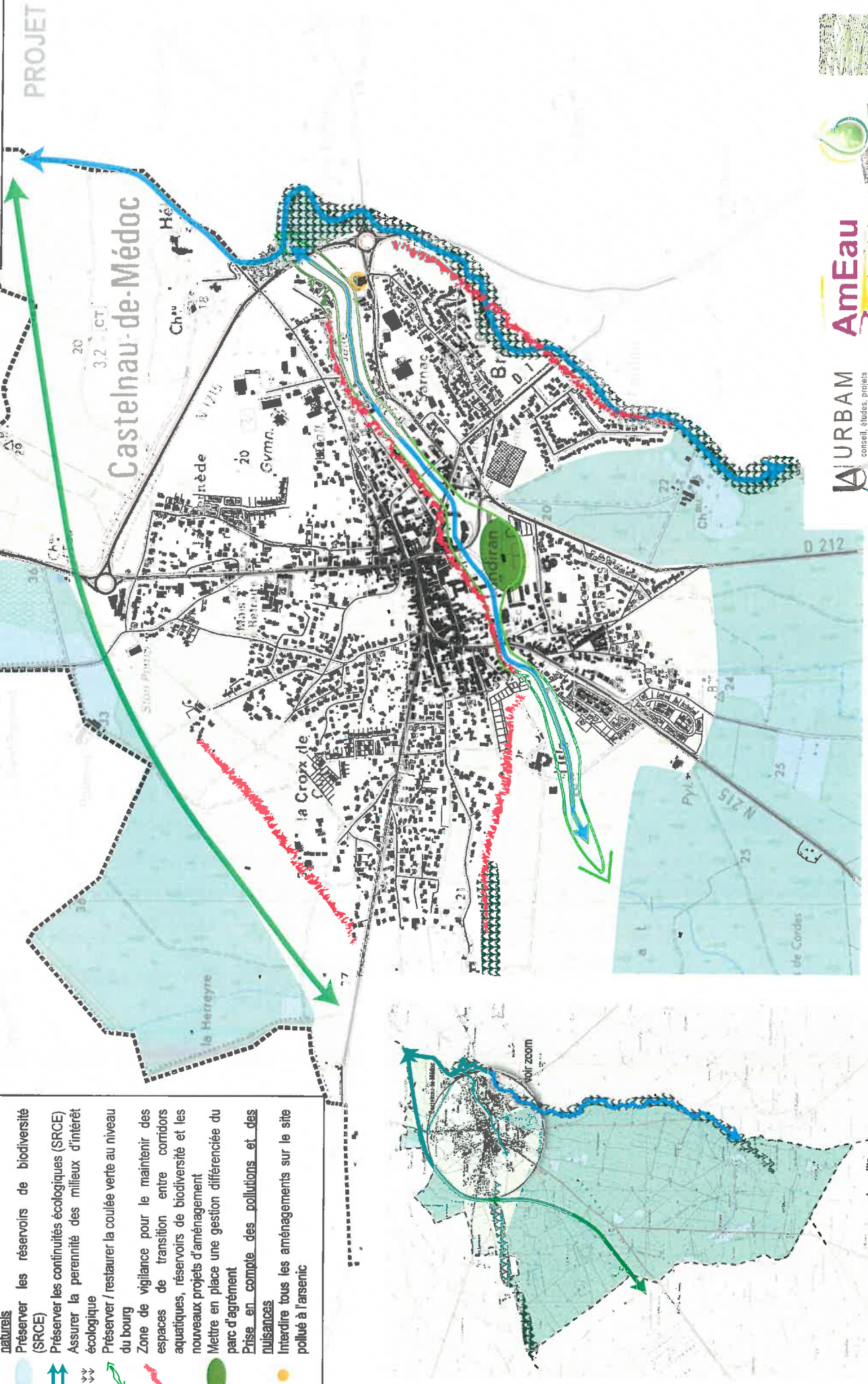
Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de CASTELNAU-DE-MEDOC, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

Orientation politique 1 : développer et aménager durablement le territoire,
Orientation politique 2 : réinvestir le Centre-Ville et le dynamiser,
Orientation politique 3 : renforcer la dynamique économique du territoire,
Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction.

Orientation politique 4 : valoriser le cadre de vie et l'environnement comme atouts d'attraction (suite)

Prise en compte des pollutions et des nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ■ poursuivre la politique de développement durable en matière de gestion des déchets (sensibilisation, amélioration de la valorisation des déchets, etc.), ■ réduire les pollutions et les nuisances liées au trafic routier en offrant des alternatives au « tout voiture » aux usagers (cheminements doux, etc.), ■ prendre en compte la qualité des sols en s'appuyant sur la connaissance historique du territoire et des activités actuelles et passées (inventaires BASOL), ■ interdire tous les aménagements sur le site pollué à l'arsenic et garder en mémoire l'existence de cette pollution.
Prise en compte des risques	<ul style="list-style-type: none"> ■ limiter l'imperméabilisation des sols pour ne pas renforcer les risques d'inondation, ■ prendre en compte la connaissance communale sur le risque inondation et interdire strictement les possibilités de développement sur ces secteurs, ■ appliquer les dispositions du PPRT, ■ en l'absence de PPR feux de forêts, prendre en compte la cartographie de l'aléa faite dans le document annulé en 2009 et appliquer le principe de précaution en interdisant toutes constructions ou toutes artificialisations du sol nouvelles en zone d'aléa fort, ■ informer la population sur l'existence de ces risques et les accompagner dans leur projet grâce à la mise en avant d'un certain nombre de recommandations au sein du rapport de présentation.

- Protection de la biodiversité et des milieux naturels**
- Préserver les réservoirs de biodiversité (SRCE)
 - Préserver les continuités écologiques (SRCE)
 - Assurer la pérennité des milieux d'intérêt écologique
 - Préserver / restaurer la coulée verte au niveau du bourg
 - Zone de vigilance pour le maintien des espaces de transition entre corridors aquatiques, réservoirs de biodiversité et les nouveaux projets d'aménagement
 - Mettre en place une gestion différenciée du parc d'agrément
 - Prise en compte des pollutions et des nuisances
 - Interdire tous les aménagements sur le site pollué à l'arsenic



Envoyé en préfecture le 28/02/2019
Reçu en préfecture le 28/02/2019
Affiché le 28/02/2019
ID : 033-213301047-20190227-DEL201902001-DE
Le 28/02/2019



AmEau
Ingénierie

AURBAM
conseil, études, projets

