

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE GAURIAC

Elaboration du P.L.U. prescrite par D.C.M. du 19 Mars 2004
Projet de P.L.U. arrêté par D.C.M. du
Dossier soumis à Enquête publique par arrêté du
P.L.U. approuvé par D.C.M. du

PLAN LOCAL URBANISME

2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- SARL METROPOLIS, agence d'urbanisme
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

Sommaire

Préambule : le contexte législatif

Chapitre 1 : les enjeux de développement de la commune de GAURIAC

Croissance et urbanisation
Environnement et patrimoine
Développement économique

Chapitre 2 : les orientations générales du PADD

- 1- Pour l'ensemble de la commune
- 2- Préserver et développer la fonction centrale de la zone de Francicot - Le Bourg - La Plaine
- La Ridoise dans le fonctionnement global de la commune
- 3- Restructurer et développer de manière raisonnée les quartiers périphériques
- 4- Procéder à la valorisation des sites majeurs de la commune et tenir compte du cadre de vie
- 5- Favoriser la mise en connexion des quartiers

PREAMBULE : 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 en 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.

Le PADD se décompose en deux volets :

- Un volet territorial : le schéma d'organisation territoriale qui présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ;
- Un volet opérationnel : le programme d'aménagement qui présente les dispositions particulières venant préciser les orientations du schéma d'organisation territoriale.

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 GAURIAC

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 **quatre enjeux majeurs** pour le développement de la commune de Gauriac :

- **développer l'urbanisation de manière maîtrisée et raisonnable en fonction des différents risques présents sur la commune et définis par le Plan de Prévention des Risques (PPR) ;**
- **donner à la zone de La Plaine un rôle de pôle de développement, tant urbain qu'économique ;**
- **préserver le cadre de vie et les sites majeurs présents sur le territoire communal ;**
- **préserver les intérêts de l'agriculture en général et la viticulture en particulier.**

Au travers de ces quatre enjeux majeurs qui doivent dicter l'action à mener sur la commune dans les années à venir, un certain nombre d'objectifs, aussi bien quantitatifs que qualitatifs, ont été avancés selon **trois problématiques globales** :

■ **Croissance et urbanisation**

Les objectifs sont :

→ La commune de Gauriac souhaite porter et stabiliser sa population dans une fourchette allant de 1000 à 1050 habitants. Ce chiffre correspond à un seuil « supportable » pour la commune permettant le maintien des équipements existants, sans pour autant en créer de nouveaux.

→ L'installation d'une population plus « jeune » (autochtones et étrangers à la commune) est souhaitée. D'autre part la commune a vocation à vouloir recevoir le plus grand nombre et doit également être en mesure de faire face à la demande en logements sociaux. Ces derniers devront être répartis de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire urbain.

→ Compte tenu des contraintes particulières existantes à Gauriac, la vocation d'habitat doit être privilégiée dans les secteurs du Bourg, La Ridoise et de La Plaine, et ce dans des proportions raisonnables.

→ La mise en connexion des différents hameaux avec le secteur Francicot – La Plaine est un objectif à atteindre. Cela peut passer par :

- le renforcement du réseau existant ;
- la création de réseaux de cheminements « doux » (piétons et cyclables).

Ceci répond d'autre part aux objectifs de sécurisation des déplacements mais aussi à la volonté de développement touristique et plus généralement d'amélioration du cadre de vie de la commune.

■ **L'environnement et le patrimoine**

Les objectifs sont :

→ La préservation du patrimoine bâti, naturel et agricole est un objectif à atteindre en entretenant un équilibre entre urbanisation et conservation des zones naturelles.

→ La création de cheminements permettant de profiter du patrimoine bâti et paysager de la commune de Gauriac (falaises, rives de l'estuaire...). Dans cette optique, la création d'un cheminement de randonnée pourrait être réalisée le long de Grenet, au nord de la commune.

→ Le patrimoine viticole doit être pris en compte de manière à préserver la typicité et la qualité des paysages de Gauriac.

→ Les secteurs de Mugron et des falaises sont identifiés comme des secteurs sensibles de la commune. A ce titre, il convient de les protéger.

■ **Développement économique**

Les objectifs sont :

→ Le rôle central de Francicot dans le fonctionnement global de la commune est une caractéristique à préserver, afin de renforcer les activités commerciales et de services, tout en ayant une mixité avec l'habitat.

→ La création de nouvelles possibilités d'implantation d'activités (commerciales notamment), en dehors du périmètre du PPR et en façade de la route départementale 669, est nécessaire pour conserver l'attractivité économique de la commune.

→ Le développement de la vocation touristique de Gauriac, s'appuyant à la fois sur des parcours de randonnée pédestre et sur un réseau de navettes fluviales, conformément au projet lancé à l'échelle du Pays de Haute Garonne et de la Communauté de Communes de Bourg en Gironde, pourra s'appuyer sur différents points :

- le développement du Port de Roque de Thau (port de plaisance);
- le renforcement de la cale de Vitescale (liaison avec l'Île du Nord).

CHAPITRE 2 : Les orientations générales du PADD

1. Pour l'ensemble de la commune

Compte tenu des contraintes territoriales et dans une logique prospective de zone de développement, et au vu de la demande en logements, il est nécessaire de prévoir l'ouverture progressive de nouvelles zones à urbaniser.

Pour cela, le développement urbain doit s'appuyer sur la trame urbaine actuelle sans déborder des limites urbaines existantes ou en se donnant des marges de manœuvres limitées mais claires.

Le projet doit permettre le développement des maisons individuelles dans les espaces résiduels au lieu dit du Bourg et de ses extensions mais surtout de requalifier des centres d'îlots qui se sont refermés sur eux-mêmes en les connectant aux réseaux.

Dans les zones constructibles ainsi définies, une gradation de la densité urbaine sera appliquée (coefficient d'occupation des sols, enveloppe des constructions et forme urbaine). La diminution de cette densité doit être effective depuis le centre bourg et les zones urbaines identifiées vers les espaces naturels périphériques.

La mise en construction des terrains situés en réserve foncière ne pourra s'engager que progressivement par une urbanisation hiérarchisée. L'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser sera conditionnée par le remplissage de la première zone ouverte et ainsi de suite dans le respect de l'ordre affecté aux différentes zones.

Pour une plus grande cohérence d'aménagement, des schémas de secteurs seront définis préalablement (points de passages obligés, tracés indicatifs des voies, espaces naturels à conserver, espaces verts à créer...). Ils seront annexés au PLU pour servir de références aux autorisations de permis de construire envisagés sur la zone concernée.

Ils permettront de :

- Rationaliser les équipements (voirie et réseaux divers) en favorisant le remplissage des "dents creuses" et des intérieurs d'îlot.
- Appliquer des participations financières pour le raccordement et le développement de certains équipements.
- Inciter à la remise en état et à la valorisation de l'habitat ancien (opération façades, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).
- Favoriser le développement mixte de lotissement et d'habitat groupé en accession ou en locatif ainsi que de logement social. La municipalité souhaite qu'une part de 20 à 25 % des logements créés dans chaque opération soit affectée en logements sociaux.
- Préserver des espaces "verts intérieurs" et identifier les éléments du patrimoine végétal existants dans ces zones non encore répertoriés.
- Imposer des plantations dans les espaces communs de ces opérations.
- Permettre et faciliter l'épuration et l'évacuation des eaux pluviales et superficielles vers le réseau de fossés existants.
- Assurer la défense contre le risque d'incendie.
- Instaurer un plan de déplacement alternatif à l'automobile.

Dans les zones constructibles, dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif ou dans lesquelles seul un assainissement collectif adapté sera possible, une superficie minimum sera imposée et traduite dans le règlement d'urbanisme de chacune de ces zones.

Afin de maintenir et de maîtriser le développement des différents pôles d'activités et de services existants, le projet définit les situations stratégiques des pôles d'activités et de services existants et futurs en :

- Privilégiant l'extension en "profondeur" et la densité de ces zones,

En termes de services et de commerces, la municipalité souhaite privilégier le maintien des implantations de petites et moyennes unités directement en appui au développement localisé de Francicot et de ses quartiers périphériques. Ces installations vont représenter une part essentielle active dans l'animation urbaine.

2- Préserver et développer la fonction centrale de la zone de Francicot - le Bourg - la Plaine - La Ridoise dans le fonctionnement global de la commune

- Requalifier les espaces publics majeurs du centre (sur le modèle de la traversée de bourg,...) pour revaloriser cette zone, la conforter comme pôle commercial et d'activité.
- Renforcer les connexions urbaines.
- Maintenir la mixité entre l'habitat, les activités commerciales et de services.
- Faciliter le développement et le renouvellement des activités à vocation commerciale et de service dans le secteur de La Plaine (plan particulier d'aménagement).
- Procéder à la constitution d'une zone dédiée à l'activité commerciale et de service à l'entrée Est de Francicot, en façade de la route départementale RD 669.
- Définir des réserves foncières pour de futurs équipements publics (réseaux, bâtiments publics, espaces publics,...), notamment au niveau de La Plaine.
- Relier Le Bourg et Francicot avec pour objectif l'atténuation du mitage, la densification et l'épaississement du tissu urbain.
- Valoriser et sécuriser les entrées de Francicot et de La Plaine, de manière à mieux intégrer le flux important de circulation de la route départementale dans le fonctionnement communal et en tenant compte notamment des circuits alternatifs de déviation.

3- Restructurer et développer de manière raisonnée les quartiers périphériques

- Aménager les îlots autour de l'urbanisation existante, en favorisant leur structuration par des plans d'ensembles (exemple la Plaine).
- Envisager par une réserve foncière la structuration d'une nouvelle zone urbaine à proximité de l'Eglise, à l'est du bourg, sur le secteur de Seillas, en dehors du périmètre affecté par le PPRMT, dans le cadre des besoins en logements.
- Favoriser l'aménagement d'un pôle touristique et de loisirs aux abords du port de Thau et de Vitescale, en liaison avec la création de navettes fluviales sur la Gironde et vers l'île du Nord.
- Traiter et sécuriser les futures entrées de ville sur les routes départementales en tenant compte notamment des circuits alternatifs de déviation.
- Définir des réserves foncières pour de futurs équipements publics (réseaux, bâtiments publics, espaces publics,...), notamment au niveau des centralités des nouveaux quartiers sous-équipés.

4- Procéder à la valorisation des sites majeurs (paysagers ou urbains) de la commune et tenir compte du cadre de vie

Préserver la diversité des paysages et des milieux identifiables sur le territoire communal.

Le coteau sec à végétation méditerranéenne dominée par le chêne vert et à affleurements calcaires (coteau de Gironde). Il est à remarquer que le boisement de ce coteau est de qualité variable avec des reconquêtes végétales au niveau des anciennes carrières (robiniers, laurier nobles....) et des boisements de chênes et de chênes verts plus anciens de qualité bien supérieure (bois de Poyanne).

→ Dans le prolongement de cet ensemble, préserver et valoriser le site du Mugron en belvédère sur la Gironde.

→ Préserver et valoriser les berges de la Gironde entre la D669E1 et le fleuve.

→ Valoriser le site de l'île Nord en le connectant mieux à Gauriac par le biais de la navette du fleuve et des points de passage du Port de Thau et de Vitescale.

→ Préserver et valoriser la flore et les milieux humides de la vallée du Grenet (de la limite nord de la commune au chemin rural du Moulin).

→ Préserver et maintenir en place le boisement correspondant à la terrasse haute de la vallée du Grenet du château de Thau à Perrinque.

La valeur du paysage de Gauriac s'appréhende aussi visuellement avec des secteurs et des vues majeures à préserver :

- le site inscrit de la corniche de la Gironde, du Mugron au sud de la commune avec de magnifiques vues plongeantes sur l'estuaire depuis des belvédères situés en limite entre parcelles viticoles et boisements du coteau.

- l'ensemble formé par le château de Thau, le massif boisé du site du Mugron et les vignes environnantes.

- les vues autour du vallon urbanisé du vieux bourg dont l'église est le point focal. En circulant sur la D133E4 et la D669, des vallons viticoles conduisent le regard vers le bourg. Ces cônes de vision devront être pris en compte pour la définition des éventuelles zones à urbaniser.

Préserver le territoire agricole de Gauriac

La majorité du territoire communal étant classé en AOC, il s'agit de trouver dans le document d'urbanisme un équilibre entre zones urbanisées et terroir agricole.

Le domaine viticole est bien sûr prépondérant, mais des espaces mixtes comme la vallée du Grenet pouvant associer prairies de pacage, élevage, cultures céréalières et sylviculture (peupliers) est aussi un site d'intérêt.

La zone de tête de falaise qui domine la corniche de l'estuaire de la Gironde est formée de terrains instables dus à des effondrements souterrains, elle est donc particulièrement sensible. La formation de dolines suite à des éboulements provoque l'apport de remblais. Ces terrains restent néanmoins favorables pour la viticulture favorisant de larges vues vers le fleuve.

5- Déplacements

Les principales liaisons piétonnes suivent les axes de circulation automobile et en particulier la RD 669 qui relie Francicot à Camp Haut, Banly et Perrinque vers le Nord et Francicot à Bayon vers le Sud.

Au niveau du Bourg et de Francicot notamment, les éventuelles extensions bâties devront intégrer de nouveaux cheminements doux permettant de relier les différents pôles communaux (mairie, école, poste, église, commerces...).

De manière plus diffuse, des chemins ruraux anciens sont à préserver et à réintégrer dans un schéma de déplacement communal. Il s'agit notamment des chemins reliant Francicot à Vitescale, au Rigalet, à la Mayanne et la D669 à Marmisson et Roque de Thau. Un constat a été fait de la dégradation de ces chemins malgré leur intérêt patrimonial et paysager.

Citons, enfin, d'autres liaisons alternatives qui s'apparenteraient plus à un développement touristique intercommunal :

- la liaison fluviale vers l'île Nord (avec l'existence d'un terrain public en limite nord de la commune) à partir des escales de Roque de Thau ou de Vitescale ;
- Le schéma départemental de chemins de randonnées ;
- Le chemin communal du Grenet.