



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@altereo.fr



COMMUNE DE BEAUTIRAN
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U. DE LA COMMUNE DE BEAUTIRAN PADD	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

1. LE CONTEXTE DU PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation du Plan local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU)**, la **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** et les **Lois Grenelles I et II**, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable.

Ainsi que cela est défini dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme :

- **Les orientations du PADD doivent permettre :**

D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

- **Les orientations du PADD doivent respecter :**

L'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le développement durable et le respect de l'environnement

2. LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DU PROJET BEAUTIRANNAIS

AXE 1 : Beautiran, une identité rurale à conforter, tournée vers son patrimoine viticole et son histoire liée à la Garonne

Valoriser la trame verte et bleue existante

Gérer de manière harmonieuse la frontière entre espace viticole et espace urbain

Développer la qualité environnementale dans tous les projets urbains

Prévenir les risques et les nuisances

AXE 2 : Beautiran, une attractivité à soutenir, une qualité de vie à maintenir

Diversifier l'offre de logements pour accompagner le renouvellement de la population et faciliter le maintien de la population locale

Promouvoir un développement urbain harmonieux sur la commune

Conforter le développement économique

Offrir un cadre de vie de qualité

AXE 1 : BEAUTIRAN, UNE IDENTITE RURALE A CONFORTER, TOURNEE VERS SON PATRIMOINE VITICOLE ET SON HISTOIRE LIEE A LA GARONNE

Objectif 1 : Valoriser la trame verte et bleue existante

Préserver les corridors écologiques

- Prendre en compte les mesures de protection des milieux naturels : la ZNIEFF « Bocage humide de la basse vallée de la Garonne » et les zones Natura 2000 « Bocage humide de Cadaujac et Saint-Médard-d'Eyrans » et « Réseau hydrographique du Gât Mort et du Saucats ».
- Mettre en valeur l'ensemble des formations végétales, les ripisylves, le long du Gât Mort et de la Garonne
- Préserver les entités boisées de la zone humide, sur la route des Palus et en limite de la commune d'Ayguemorte-les-Graves
- Valoriser la coulée verte de l'aqueduc de Budos
- Protéger les haies, élément structurant le paysage au Nord-Est de la commune
- Mettre en valeur et protéger le palus bocager, terres d'alluvion qui bordent la Garonne

Mettre en valeur la présence de l'eau sur la commune

- Redécouvrir les bords de la Garonne
 - Recréer des ouvertures sur la Garonne
 - Préserver, voire développer, les chemins de promenade menant et longeant les rives du fleuve
- Préserver les rouilles, fossés drainant l'eau de ruissellement vers la Garonne

Objectif 2 : Gérer de manière harmonieuse la frontière entre espace viticole et espace urbain

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terrains viticoles

- Conserver de vastes unités viticoles au sud-ouest du territoire communal, garantes de l'ouverture paysagère
- Préserver les terres viticoles sanctuarisées telles que définies sur la carte des terroirs viticoles à enjeux classés en espaces naturels majeurs, validée par le maire le 20 octobre 2011

Maîtriser le développement urbain

- Maîtriser les limites urbain/agricole afin de constituer une transition paysagère et de garantir les continuités entre ces entités

Objectif 3 : Préserver le patrimoine vernaculaire de la commune

Protéger le patrimoine architectural lié à l'activité viticole

Protéger et/ou requalifier les murets en pierre à la manière du travail effectué sur le muret entourant le parc du centre bourg

Protéger le patrimoine lié à la présence de l'eau

Objectif 4 : Développer la qualité environnementale dans tous les projets urbains

Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie

- Travailler sur une orientation optimale des constructions
- Donner une place forte aux techniques environnementales

Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée

- Gérer en amont le ruissellement
- Favoriser l'implantation de système de noue (fossé permettant l'évacuation et l'infiltration des eaux de pluie) à l'intérieur des futurs quartiers
- Inciter à la récupération pluviale

Limiter la consommation de gaz à effet de serre

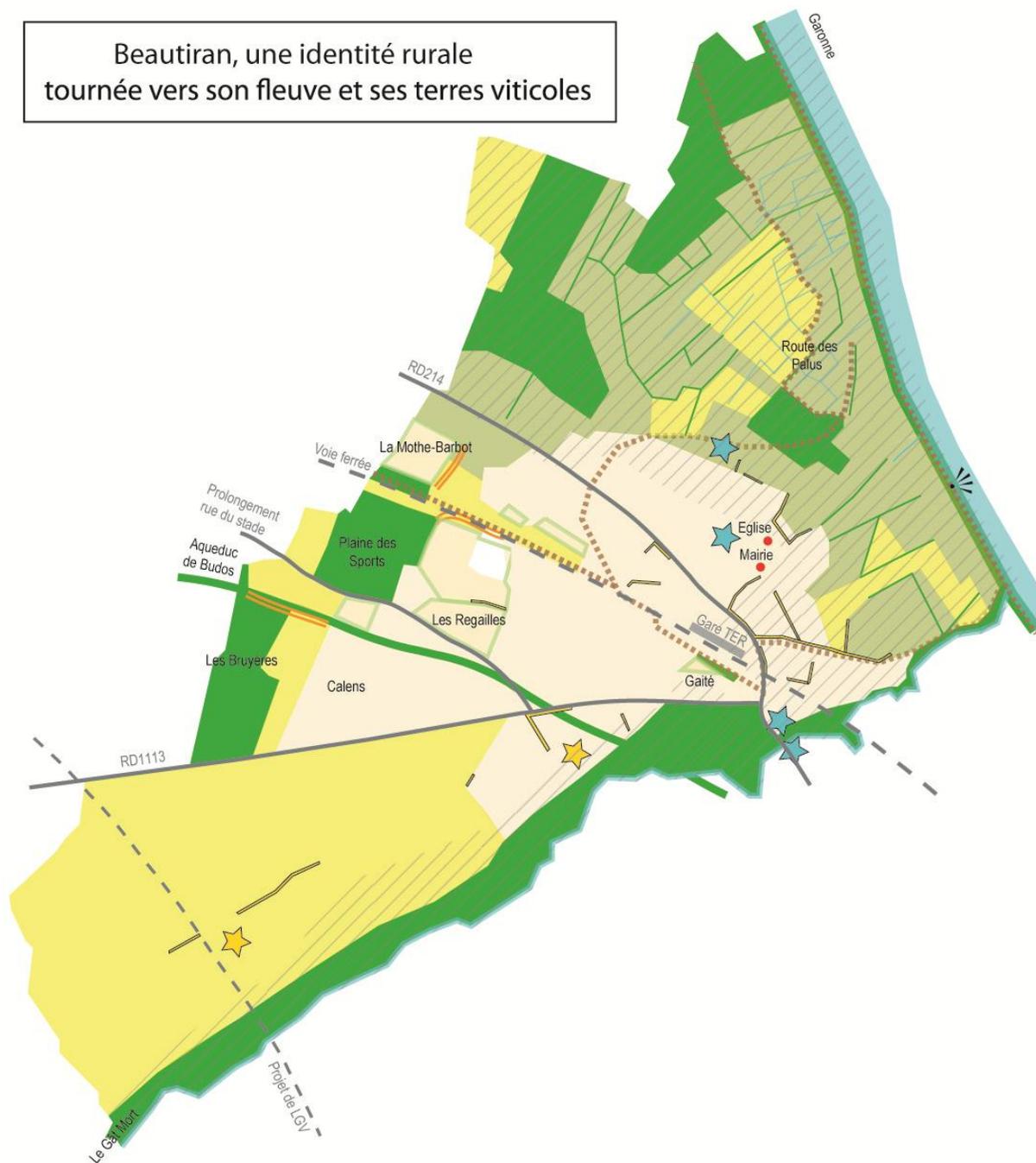
- Densifier l'habitat dans les futurs quartiers
- Développer l'habitat à proximité des pôles de services, de commerces et d'emplois existants
- Inciter à des modes de déplacements alternatifs à l'automobile en développant l'offre en transport en commun et en renforçant les cheminements doux sur la commune
- Permettre l'urbanisation à proximité du pôle de la gare

Objectif 5 : Prévenir les risques et les nuisances

Prendre en compte le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) sur le secteur Cadaujac-Beautiran (Garonne)

Intégrer le projet de LGV au projet territorial global

Beautiran, une identité rurale
tournée vers son fleuve et ses terres viticoles



Valoriser la trame verte et bleue existante

- Préserver les corridors écologiques
- Ripisylves le long du Gât Mort et de la Garonne
 - Entités boisées
 - Coulée verte de l'aqueduc de Budos
 - Haies
 - Palus

Mettre en valeur la présence de l'eau

- Chemins de promenade
- Point de vue sur la Garonne
- Rouilles

Gérer de manière harmonieuse la frontière entre
espace viticole et espace urbain

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terrains viticoles
- Vignes

Maîtriser le développement urbain

- Front urbain

Préserver le patrimoine vernaculaire de la commune

- Patrimoine architectural
- Murets
- Patrimoine lié à l'eau

Développer la qualité environnementale dans
les projets urbains

- Futurs quartiers d'habitat durables

Prévenir des risques et nuisances

- Voies ferrées (TER et projet LGV)
- Secteurs inondables

AXE 2 : BEAUTIRAN, UNE ATTRACTIVITE A SOUTENIR, UNE QUALITE DE VIE A MAINTENIR

Objectif 1 : Diversifier l'offre de logements pour accompagner le renouvellement de la population et faciliter le maintien de la population locale

Limiter la consommation d'espace dans les futurs quartiers

- Promouvoir les opérations d'ensemble pour l'ouverture à l'urbanisation des futurs quartiers afin d'en maîtriser l'aménagement
- Favoriser le développement d'habitat intermédiaire ou semi-collectif en R+1+un étage de taille plus réduite (comble ou attique)
- Développer l'habitat groupé

Développer le parc de logements locatifs à destination des jeunes actifs et seniors

- Soutenir le projet d'une résidence sénior ou d'une RPA (Résidence pour Personnes Agées) sur le terrain des Regailles
- Soutenir le développement de logements de petite taille de type T2/T3
- Développer l'offre de logements en locatif

S'engager en faveur de la mixité sociale

- Mixer les typologies de logement
- Permettre l'accession à la propriété pour aider les jeunes ménages à s'installer sur la commune de Beautiran

Offrir des conditions d'habitat acceptable

- Restructurer le quartier de la Mothe-Barbot-Ouest

Objectif 2 : Promouvoir un développement urbain harmonieux sur la commune

Accompagner l'accueil des 500 habitants supplémentaires d'ici 2030

- Accueillir les nouvelles populations à l'ouest du bourg de Beautiran sur les espaces non concernés par le risque d'inondation
- Travailler l'ouverture à l'urbanisation sur 3 axes :
 - le pôle urbain
 - les espaces non bâtis du pôle urbain
 - les espaces en continuité du bâti existant

Permettre la densification des espaces déjà urbanisés

- Densifier l'urbanisation à proximité du pôle de la gare
- Permettre l'urbanisation des dents creuses
- Accompagner la division parcellaire du foncier déjà construit

Développer les espaces non bâtis présents au cœur de Beautiran

- Urbaniser les espaces des Regailles et du Plateau de Calens

Urbaniser en continuité du bâti existant sur Beautiran et Ayguemorte-les-Graves

- Urbaniser les espaces contigus au bourg pour conforter l'unité du pôle urbain
- Développer l'habitat à proximité des pôles d'emploi existants, sur les terrains des Bruyères dans la continuité de la ZA de Calens et d'Ayguemorte-les-Graves

Objectifs 2030 en termes de population	2700 habitants
Besoins en logements	240
Besoins en foncier (15 logements / ha.)	16 ha.
Besoins en foncier + 20% consacré aux Voiries et Réseau Divers (VRD)	19,2 ha.

Objectif 3 : Conforter le développement économique

Soutenir l'économie locale de proximité

- Maintenir et développer le tissu artisanal et de services en centre-bourg et commercial en limite communale avec Castres-Gironde
- Identifier la ZA du Château
- Identifier le site industriel de production de béton moulé sur les berges de la Garonne

Soutenir l'économie viticole

- Pérenniser les activités viticoles
- Prendre en compte les projets de développement agricole

Objectif 4 : Offrir un cadre de vie de qualité

Conforter la centralité du bourg

- Conforter le caractère structurant de la gare de Beautiran
- Maintenir les services publics et équipements publics

Offrir des espaces publics de qualité, vecteurs de convivialité

- Poursuivre la requalification des espaces publics (notamment les parvis)
- Imposer à l'intérieur des futurs quartiers d'habitation des espaces publics de qualité favorisant la vie sociale
- Réglementer les espaces verts dans les zones de développement
- Préserver des poumons verts au sein du pôle urbain et les boisements en bordures des futurs quartiers d'habitation

Améliorer la desserte numérique de l'ensemble du territoire

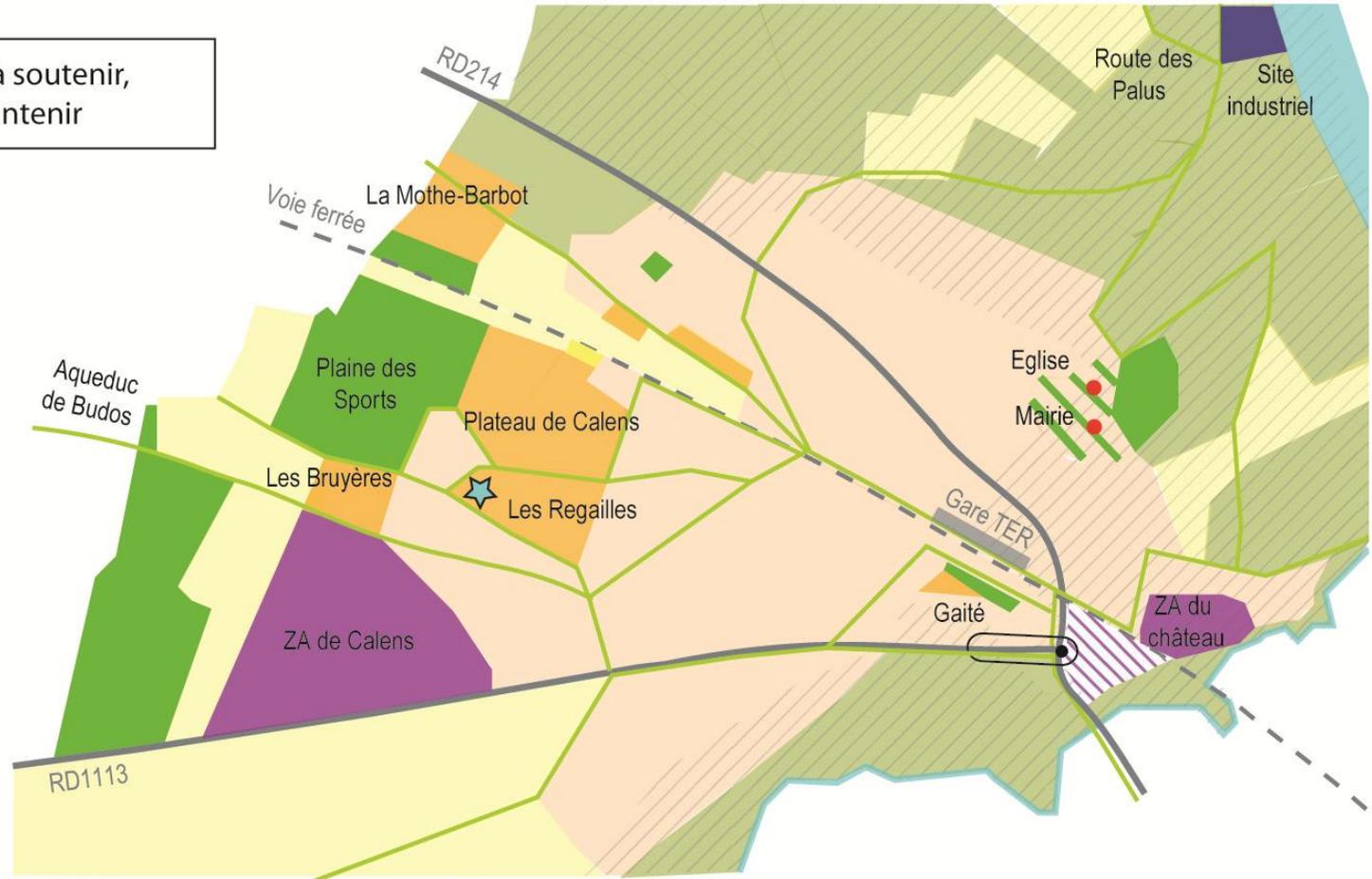
Organiser les déplacements automobiles de l'échelle supra-communale à l'échelle locale

- Sécuriser les déplacements et requalifier les entrées de ville :
 - Aménager un carrefour giratoire entre la RD214 et la RD1113
 - Requalifier les abords de la RD1113 à proximité de la gare pour sécuriser les déplacements doux (piétons et cycles)
- Définir les principes de desserte automobile et de stationnement dans les futurs quartiers d'urbanisation
- Favoriser l'intermodalité à travers un projet de parking de rabattement à proximité de la gare

Renforcer le réseau de cheminements doux :

- Développer les cheminements doux entre les futures zones de développement, la gare et le centre bourg
- Permettre les cheminements entre la gare de Beautiran et les communes voisines
- Conforter les voies vertes existantes, et notamment :
 - Les anciennes voies ferrées
 - l'aqueduc de Budos
- Favoriser le cheminement en bord de Garonne
 - Valoriser les berges de la Garonne et maintenir le recul des constructions en accord avec la loi sur l'eau afin d'y permettre le passage des piétons
 - Préserver l'ouvrage d'art « La Ponte » à la confluence du Gât Mort afin de favoriser les déplacements doux entre Castres et Beautiran

Beautiran, une attractivité à soutenir,
une qualité de vie à maintenir



Diversifier l'offre de logements

Quartier d'habitat futur
Développer le parc de logement locatif
S'engager en faveur de la mixité sociale

Projet de résidence sénior

Promouvoir un développement harmonieux

Accueillir les nouvelles populations sur les espaces sans risque d'inondation
 Secteur inondable

Travailler l'ouverture à l'urbanisation sur 3 axes :

- le pôle urbain
- les espaces en continuité du pôle urbain

Conforter le développement économique

Soutenir l'économie locale de proximité
 Maintenir le tissu commercial
 Maintenir les services publics
 Identifier les ZA
 Identifier le site industriel

Soutenir l'économie viticole
 Préserver dans la mesure du possible les activités viticoles

Offrir un cadre de vie de qualité

Offrir des espaces publics de qualité
Poursuivre la requalification des espaces publics et préserver les poumons verts

Organiser les déplacements à l'échelle communale
 Requalifier les entrées de ville
 Renforcer les cheminements doux