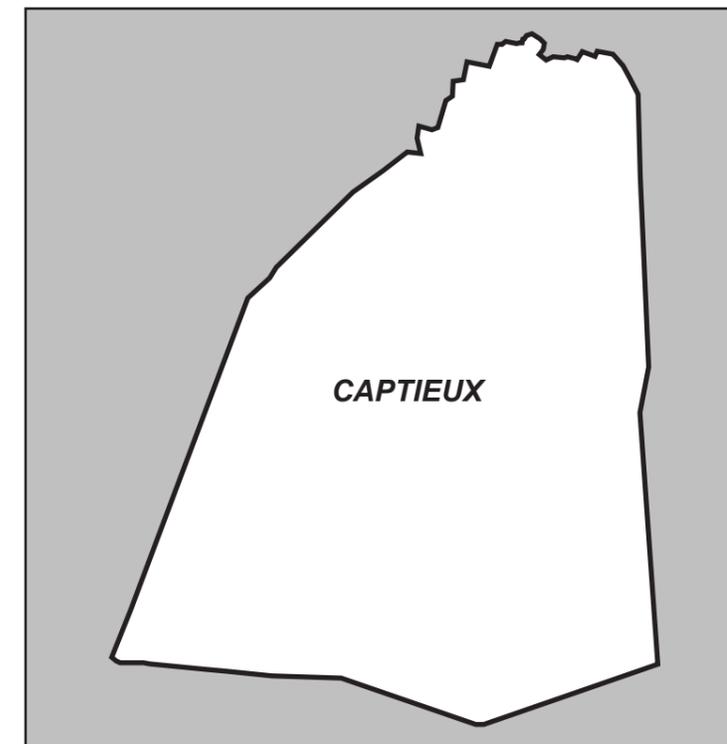


COMMUNE DE CAPTIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
Le **26 Juin 2012**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **10/12/2012** au **8/01/2013**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **26 Juin 2013**

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| PREAMBULE..... | 1 |
| 1. PRINCIPES D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE..... | 2 |
| SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE..... | 3 |
| 2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT..... | 4 |
| 2-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT..... | 4 |
| 2-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN..... | 4 |
| 2-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE | 4 |
| 3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE | 5 |
| 4. SCHÉMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG | 6 |

Conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 Décembre 2000, modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document présente ces orientations retenues pour l'ensemble du territoire de la commune, notamment en vue de favoriser le développement, le renouvellement urbain et la préservation de l'environnement.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par deux schémas qui illustrent les principes d'organisation du territoire et du centre-bourg.

Face au sentiment d'une certaine accélération de l'urbanisation et l'émergence de projets d'infrastructures d'intérêt national (A65, LGV, ...), la Communauté de Communes de Captieux-Grignols a souhaité engager une réflexion à l'échelle communautaire afin d'identifier les enjeux et les grandes orientations d'un projet commun de territoire.

Dans ce cadre, un diagnostic communautaire a été réalisé au cours de l'année 2007, qui a permis dans un 2ème temps d'élaborer des objectifs et des principes communs de développement dans le cadre d'une charte d'urbanisme, d'architecture et de paysage élaborée en 2008.

Les 16 PLU déclinés dans les 16 communes du territoire communautaire, s'inscrivent pleinement dans cette démarche commune d'aménagement du territoire qui vise une cohérence d'ensemble.

Le projet commun de développement s'appuie sur un certain nombre d'objectifs :

- **PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ**, respectueux de l'identité rurale et forestière du territoire et compatible avec les capacités actuelles et projetées des services et équipements communautaires (scolaire/périscolaire, accueil des personnes âgées, ...) et des réseaux publics.
- **MAINTENIR UNE ARMATURE URBAINE «ÉQUILBRÉE» SUR LE TERRITOIRE DÉCLINANT :**
 - les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols comme lieux-de diversité des fonctions urbaines associant habitat, services marchands et services publics, pouvant à ce titre assumer une part importante du développement projeté ;
 - des centralités rurales existantes pouvant être confortées dans une démarche de développement en épaisseur en évitant l'émiettement et l'étirement le long des voies, mais ne souhaitant prendre part au développement que dans une proportion modérée et maîtrisée, car soucieuses de préserver leur identité rurale et/ou forestière.
- **ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN PRÉSERVANT L'ORGANISATION TRADITIONNELLE DU TERRITOIRE À PARTIR DES PRINCIPES SUIVANTS :**
 - stopper l'urbanisation diffuse, linéaire et sans épaisseur le long des voies, notamment départementales qui banalise le paysage, renforce l'insécurité routière, et coûte cher en équipement (voirie et réseaux),
 - conserver des coupures d'urbanisation entre les noyaux urbains existants afin de recomposer la morphologie traditionnelle du quartier et non pas un étalement urbain continu, source de perte de repère identitaire,
 - promouvoir un développement en épaisseur autour des bourgs et des quartiers sur la base de schémas de voirie structurants et en prenant en compte la sensibilité paysagère des lieux,
 - préserver les limites d'urbanisation claires autour des villages lorsqu'elles existent et traiter à l'occasion d'une opération d'aménagement les limites «ville/campagne» par des plantations de haies champêtres ou d'arbres d'alignement,
 - prendre en compte la particularité des airials en privilégiant une urbanisation aérée, ouverte et favorisant l'utilisation du végétal,

■ **METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT VISANT À :**

- renouveler et développer du parc locatif conventionné répondant aux besoins des populations les plus fragiles à la fois sur les deux bourgs-centres de Captieux et de Grignols mais également sur des communes de taille plus modeste, dans le cadre de secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter des logements conventionnés (Labescou, Goulade, ...) ou dans le cadre de projets de logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage communale (Lartigue, Cours les Bains, Sendets, Cauvignac, Masseilles, ...) ou par rétrocession d'un terrain communal à un bailleur social, ou dans le cadre d'un emplacement réservé pour mixité sociale (Lavazan, Sillas, ...),
- lutter contre l'habitat indigne et remobiliser le parc vacant dans le cadre d'une action élargie à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne.

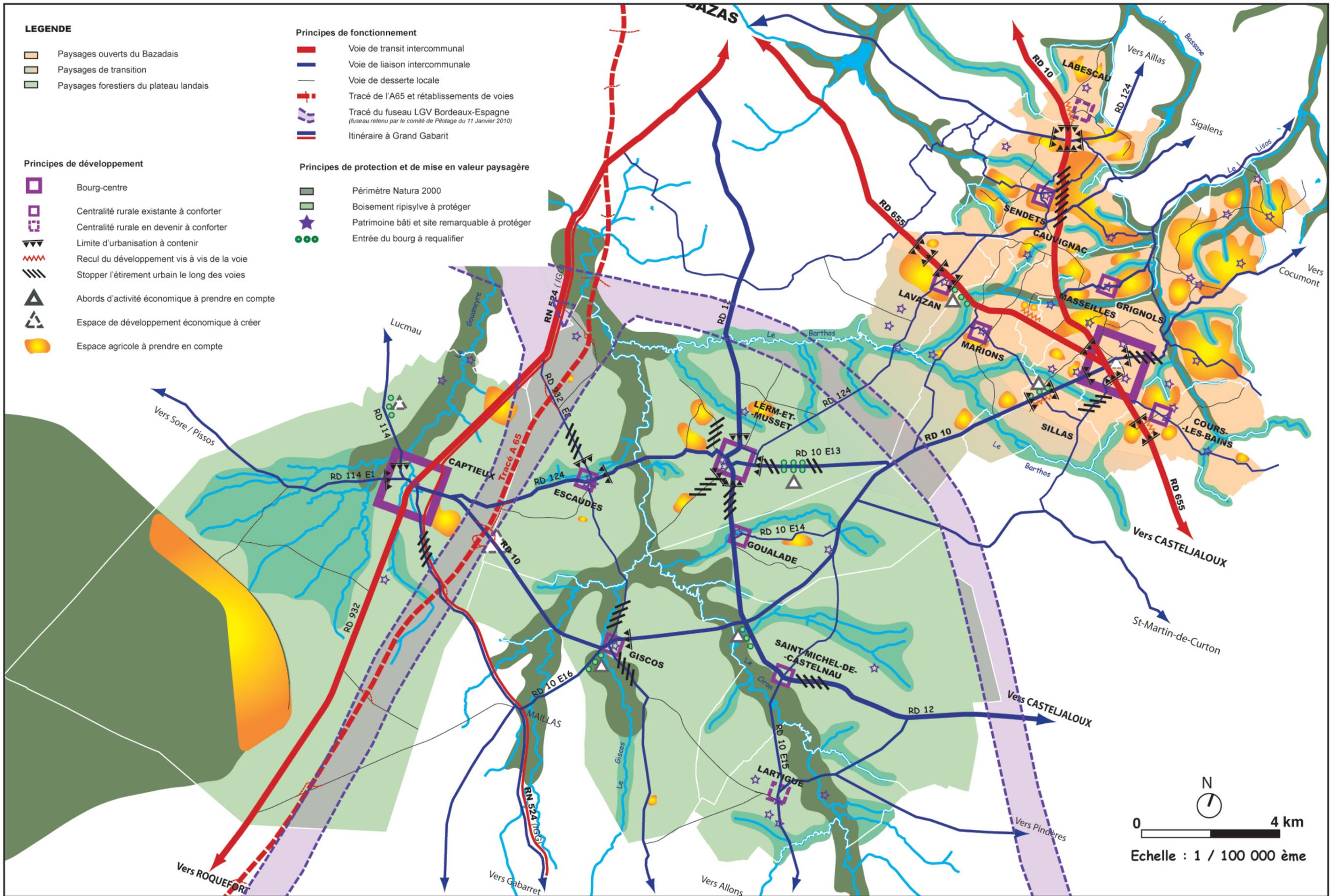
■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- du site communautaire de l'Ecopôle orienté vers la thématique «développement durable» en synergie avec l'A65,
- d'un maillage d'autres sites à vocation économique sur le reste du territoire, tout en veillant à éviter l'émiettement spatial et privilégier les secteurs présentant les meilleures conditions d'accessibilité,
- du confortement des activités économiques existantes en veillant à assurer leur évolutivité sur leur implantation d'origine,
- d'une activité touristique dont l'attractivité peut s'appuyer sur la présence d'un patrimoine bâti, naturel et paysager à valoriser,
- d'une activité agricole et forestière à protéger et développer.

■ **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS RECENSÉS COMME REMARQUABLES :**

- au titre de leur biodiversité, dans le cadre du réseau Natura 2000 (landes ouvertes du Camp du Poteau, vallées du Ciron et ses affluents, du Lisos, de la Bassane, ...) élargis à l'ensemble des milieux ripisylves ou boisés qui traversent le territoire constitutifs de la trame bleue/verte, et qui remplissent une fonction de corridor écologique,
- au titre de leur plus-value paysagère et identitaire, garant d'un cadre de vie et d'un tourisme vert attractif.

SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



Faisant suite au diagnostic et aux premières orientations présentés en Décembre 2008, le PADD expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune ; il se décline en 3 grands volets : des principes de fonctionnement, des principes de développement urbain et des principes de protection et de mise en valeur paysagère.

Afin d'améliorer la lisibilité de ce document, une traduction graphique à deux échelles figure en pages 3 et 4 sous la forme d'un schéma d'organisation du territoire et un schéma d'organisation du centre-bourg.

2-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- Réserver les voies départementales à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.
- Promouvoir un réseau de voies hiérarchisé, décliné :
 - en voies de liaison inter-quartier, qui constituent des axes structurants à l'échelle des zones AU à desservir, conçues dans une logique de bouclage et non de voies en impasse ;
 - en voie de desserte locale permettant l'accès au parcelle constructible.
- Mise en oeuvre d'un schéma de circulations douces (mixte piétonne/cyclable) permettant de relier les espaces habités et les lieux à usage commercial, scolaire et récréatif, en alternative à l'usage de moyens de déplacement motorisés.

2-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

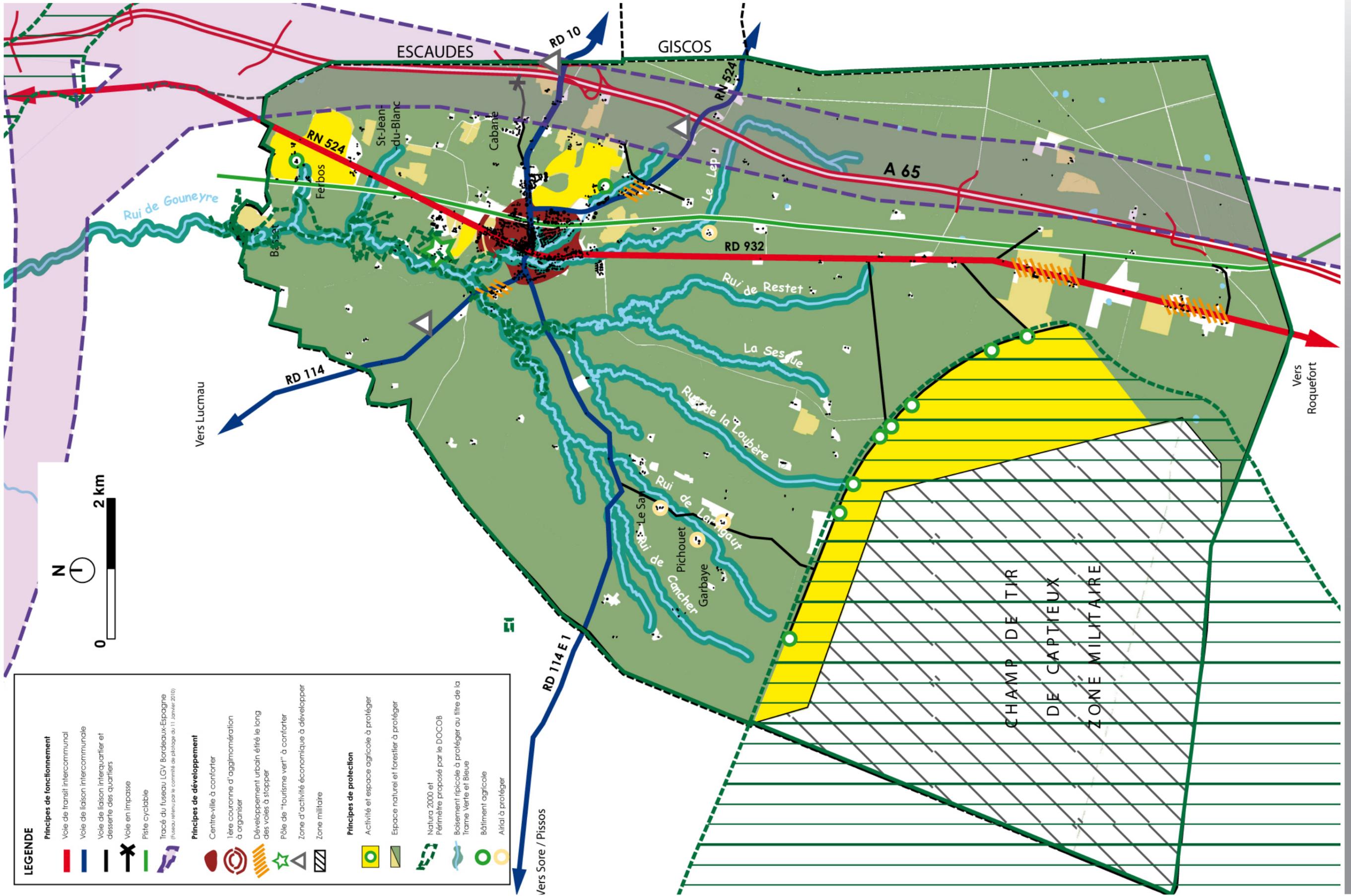
- Donner la priorité de développement au centre-ville à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :
 - clairement identifiée dont le contour s'appuie sur des limites physiques et paysagères ;
 - définie dans un souci de **développement en épaisseur** qui limite l'étirement le long des voies, et cherche à établir des liaisons urbaines entre les espaces à aménager ;
 - qui prend en compte **des espaces géographiquement proches de l'hypercentre** (donc à même de conforter sa fréquentation) mais qui tendent à s'enclaver (pré de la Poste, la Prebende, ...) et qui tend à **rééquilibrer vers l'ouest** le développement actuel marqué par un tropisme vers l'est ;
 - où le développement des quartiers se compose dans une logique de clairières, rythmées et cloisonnées par des éléments paysagers forts, protégés (bois de Pardiac, couronne boisée du lotissement des Palombes, bois de Nanic) qui pourraient muter à terme en espace public type parc urbain ; d'autres éléments de paysage aujourd'hui enserrés dans l'espace urbanisé peuvent également jouer ce rôle d'espace de respiration et faire l'objet à ce titre d'une protection particulière (airial de Barrère, maison bourgeoise, ...) ;
 - rythmée par les coulées vertes qui accompagnent le réseau hydrographique, à maintenir naturelles (surtout de part et d'autre du ru de Lauzillière et du ru de la ville) au titre de la préservation de la Trame Verte et Bleue.
- Promouvoir une **diversité des formes et des statuts** d'habitats, comparable à ce qui se réalise au lotissement des Palombes, afin d'associer, dans chaque opération, de l'habitat locatif (public ou privé) et de l'habitat en accession à la propriété ; de l'habitat individuel, de l'habitat groupé (maisons de ville, ...) ou collectif ; cette mixité étant un vecteur de rajeunissement et de sédentarisation des jeunes ménages.

- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale au titre de l'article L.121-1 du Code l'Urbanisme, à l'appui d'un ratio de 20 % de logements locatifs sociaux dans la réalisation de chaque programme de logements réalisé en zone AU.
- Préserver le tissu commercial et de services de proximité existant structuré le long de l'axe route de Mont-de-Marsan/route de Langon en n'autorisant aucune création de surface commerciale en dehors de cette séquence.
- Permettre l'aménagement de 3 sites d'accueil d'activités économiques :
 - l'écopôle en liaison avec l'A65 ;
 - le site du Centre Routier Départemental route de Lucmau ;
 - le site de la plate-forme de la centrale à béton de l'A65 lors de sa rétrocession à la commune.
- Conforter le pôle d'accueil touristique du secteur de Maharans, récemment complété d'un éco-camping (Cap'Cabane).
- Permettre la création d'une opération d'habitat expérimental, développant des principes d'habitat écologique ou d'éco-construction.
- Prévoir les modalités de reconversion de la carrière de Taste (site d'extraction de matériaux de l'A65) en site à vocation récréative touristique et de découverte des milieux liés aux landes forestières.
- Prise en compte de la base militaire du Champ de Tir.

2-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune au titre de Natura 2000, constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- Protéger la forêt de production, spécificité économique et paysagère du territoire et à ce titre prise en compte du risque feu de forêt.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat et plus particulièrement celle liée au Centre d'Aide par le Travail Agricole de la Ferme du Grand Lartigue au regard de la fonction sociale de cette activité. Favoriser l'agriculture de proximité.
- Protéger le patrimoine bâti tels que les airials, lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination, les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).
- Assurer la préservation des éléments de paysage (arbres isolés remarquables, alignements d'arbres en bord de voie, bois, bosquets de feuillus des airials, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage de la commune.
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes, voire en reconstituer, lors de la définition de l'espace de développement appelé à conforter le centre-bourg.
- Accompagner le développement économique d'une réflexion en termes d'insertion paysagère maîtrisée dans le site forestier.

3. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



LEGENDE

Principes de fonctionnement

- Voie de transit intercommunale
- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison interquartier et desserte des quartiers
- Voie en impasse
- Piste cyclable
- Tracé du fuseau LCV Bordeaux-Espagne (fuseau retenu par le comité de pilotage du 11 Janvier 2010)

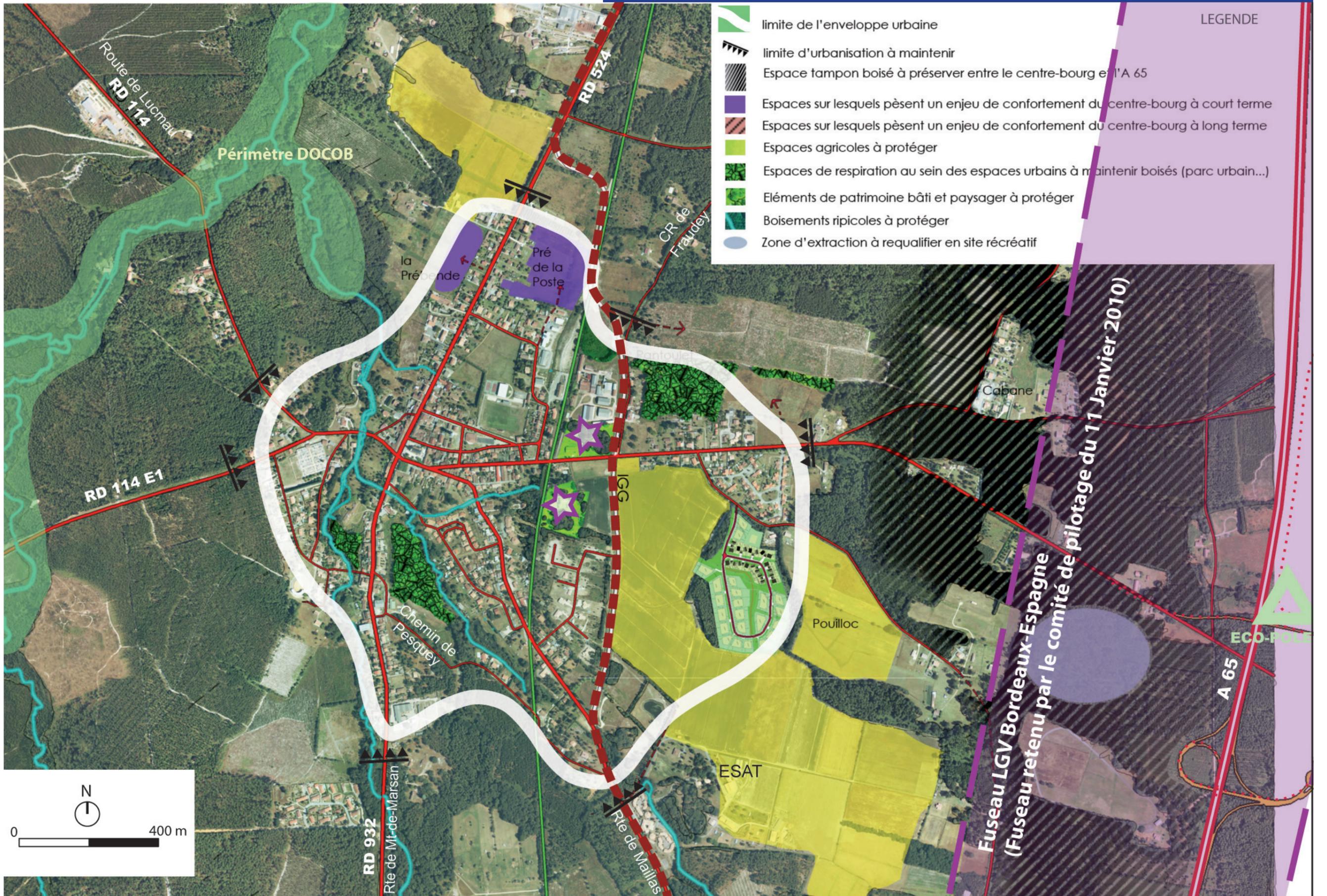
Principes de développement

- Centre-ville à contourner
- ère couronne d'agglomération à organiser
- Développement urbain élargi le long des voies à stopper
- Pôle de "tourisme vert" à contourner
- Zone d'activités économique à développer
- Zone militaire

Principes de protection

- Activité et espace agricole à protéger
- Espace naturel et forestier à protéger
- Natura 2000 et Périmètre proposé par le DOCOB
- Boisement ripicole à protéger au titre de la Trame Verte et Bleue
- Bâtiment agricole
- Airial à protéger

4. SCHEMA D'ORGANISATION DU CENTRE-BOURG



LEGENDE

-  limite de l'enveloppe urbaine
-  limite d'urbanisation à maintenir
-  Espace tampon boisé à préserver entre le centre-bourg et l'A 65
-  Espaces sur lesquels pèsent un enjeu de confortement du centre-bourg à court terme
-  Espaces sur lesquels pèsent un enjeu de confortement du centre-bourg à long terme
-  Espaces agricoles à protéger
-  Espaces de respiration au sein des espaces urbains à maintenir boisés (parc urbain...)
-  Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger
-  Boisements ripicoles à protéger
-  Zone d'extraction à requalifier en site récréatif