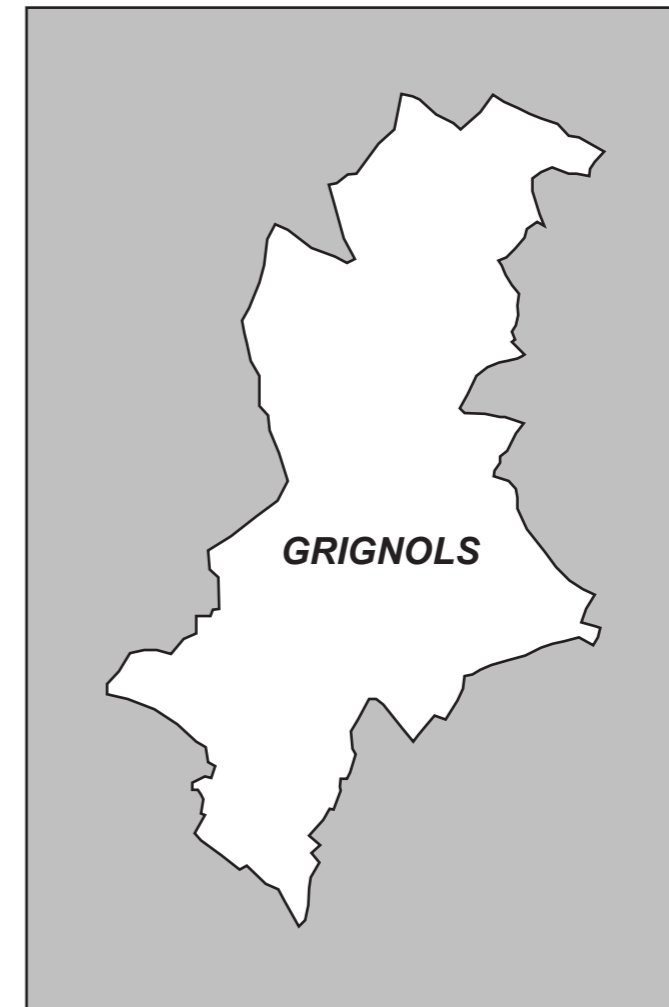


COMMUNE DE GRIGNOLS

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 **9/01/2013**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **26 Mars 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 COMMUNAUTAIRE.....	1
SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	2
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....	3
1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	3
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	3
1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE	3
2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	4
3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU CENTRE-VILLE	5
4. SCHÉMA DE MOBILITÉ DURABLE	6

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 (Captieux, Grignols, Labescan, 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, Giscos, ...),
- 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.

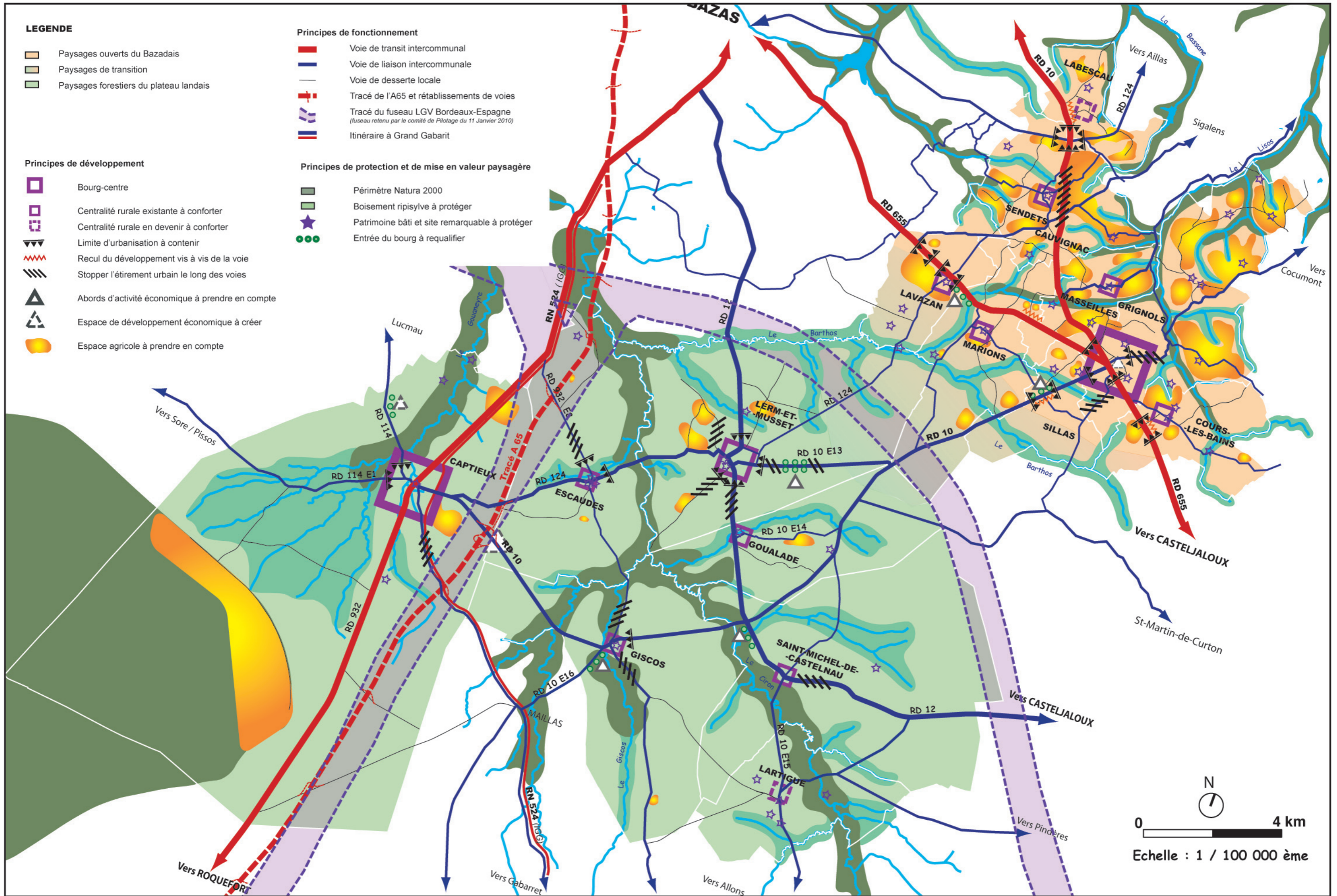
■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- 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, garantie d'un cadre de vie et d'un tourisme vert attractif.

SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



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 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.

Celles-ci déclinent 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 figure en page 4 à l'échelle du territoire et en page 5 à l'échelle du centre-ville.

1-1. 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.
- Recomposer à l'échelle de la 1ère et de la 2nd couronne de développement du centre-ville, un maillage de voies de bouclage radio-concentrique, destiné à favoriser les déplacements de la périphérie à la périphérie sans nécessairement repasser par le point focal du giratoire du monument aux morts.
- 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.
- Mettre en œuvre un schéma de circulations mixtes, piétonne/cycle, à l'occasion de la création des voies structurantes des zones AU et des réaménagements de voies communales dans le cadre des emplacements réservés du PLU (cf. schéma en page 6).

1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

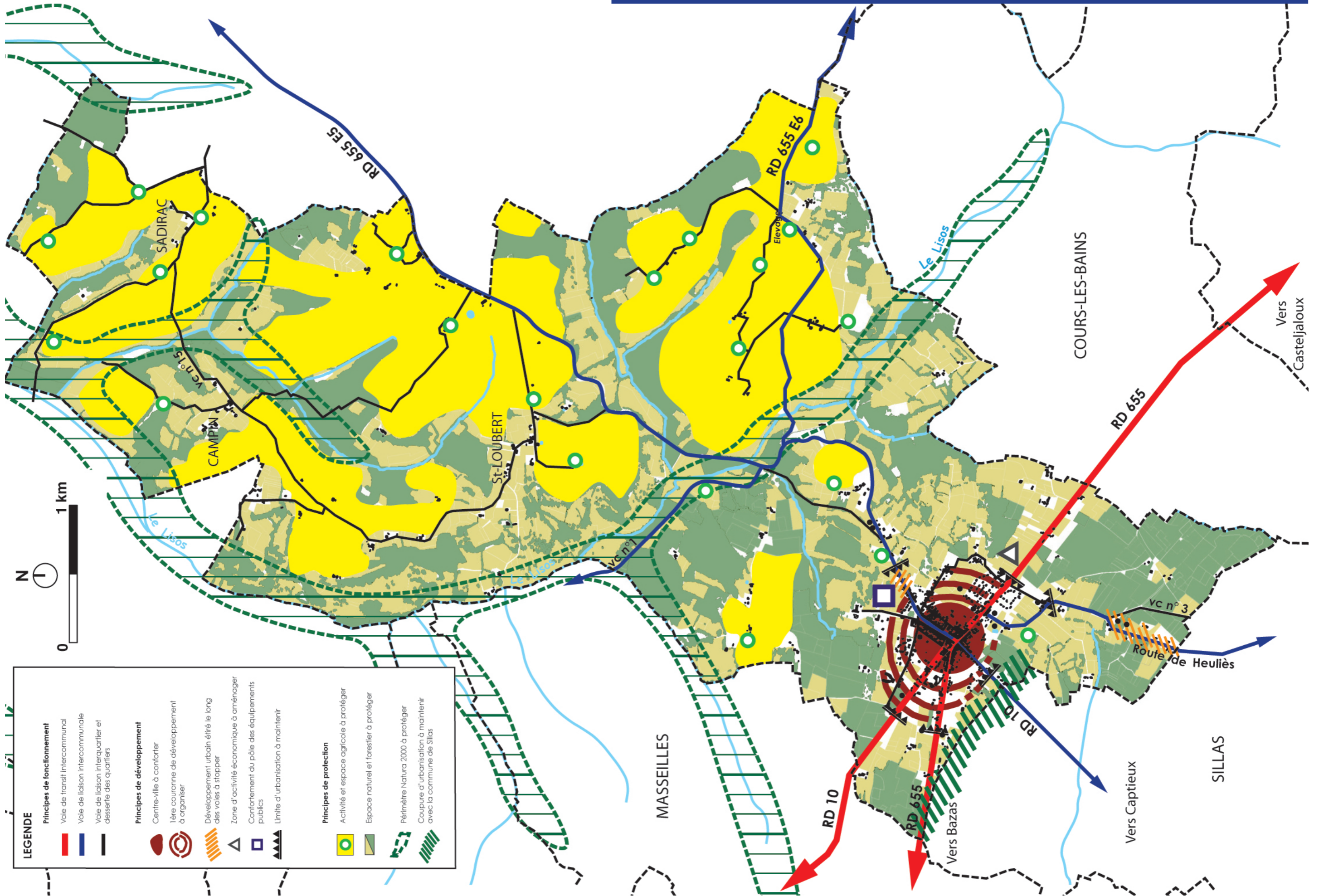
- Donner la priorité de développement au centre-ville à l'appui d'un parti d'aménagement basé sur une enveloppe urbaine :
 - clairement identifiée dont le contour s'appuie sur des limites physiques et paysagères comme les structures boisées et les haies existantes et qui ménage entre Grignols et Sillas une coupure d'urbanisation ;
 - qui prend en compte des espaces situés dans le rayon de centralité de 250 m qui pourraient permettre à l'hypercentre de Grignols de conforter les usages commerciaux qui lui sont attachés ;
 - 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.
- Promouvoir un bouclage radioconcentrique à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des différents espaces de développement. Le désenclavement des terrains situés dans un rayon de 250 m (1^{ère} couronne), puis dans celui de 500 m (2nde couronne) nécessite la création de voies de bouclage de façon à redécouper les vastes îlots, dans un souci de continuité urbaine (éviter les voies en impasse, les carrefours en baïonnette où les voies sont désaxées, ...).
- Promouvoir une diversité des formes urbaines, à l'appui du règlement d'urbanisme qui permettra une mixité des modes d'implantation : à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu à l'image des Allées St-Michel, ou en retrait ; ce choix permet une optimisation des espaces à forte centralité et bénéficiant d'un meilleur équipement en réseaux publics.
- Promouvoir une diversité des statuts d'habitat afin d'associer dans chaque opération de l'habitat locatif (privé ou public, social ou intermédiaire) et de l'habitat en accession à la propriété ; cette mixité étant un vecteur de rajeunissement et de sédentarisation des jeunes ménages ; dans cet objectif, le programme des logements des zones AU devra comprendre au moins 15 % de logements sociaux.

- A Mutin Est, en bordure de la Route de Casteljaloux, permettre la création d'un espace d'accueil d'activités économiques d'une capacité de 3 ha, afin de promouvoir le développement artisanal et commercial, tout en veillant à y exclure toute implantation de moyenne surface alimentaire afin de ne pas créer une offre concurrentielle au tissu marchand du centre-ville.
- Promouvoir un développement de l'activité touristique à l'appui :
 - de la possibilité de création d'un site d'accueil (aire de camping-car, hébergement de plein-air ou résidentiel, ...) sur l'ancienne aire naturelle du camping municipal,
 - de la possibilité de changement de destination des séchoirs à tabac afin de faciliter leur réemploi à des fins d'hébergement touristique notamment,
 - d'un paysage agricole et vallonné préservé du mitage.
- Stopper le développement sur le reste du territoire dans un souci de limitation du mitage.

1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune notamment au titre de Natura 2000.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat, et les terres à vocation viticole notamment au titre de leur classement en AOC pour l'appellation Bordeaux.
- Identifier et protéger le patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et paysager (maison bourgeoise et son parc, construction XIX^{ème} d'inspiration classique, ...).
- 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, mais remplissent également une fonction de corridor biologique à une échelle plus large que le territoire communal.
- Préserver la Trame Verte et Bleue.
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes, voire en reconstituer, lors de la définition des espaces de développement appelés à conforter le centre-bourg.
- Accompagner le développement économique projeté à Mutin Est d'une réflexion en termes d'insertion paysagère dans le site à la fois au titre de l'enjeu que constitue sa situation en entrée de ville, et au titre de son interface avec les quartiers de Mutin et Hilleton.

2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

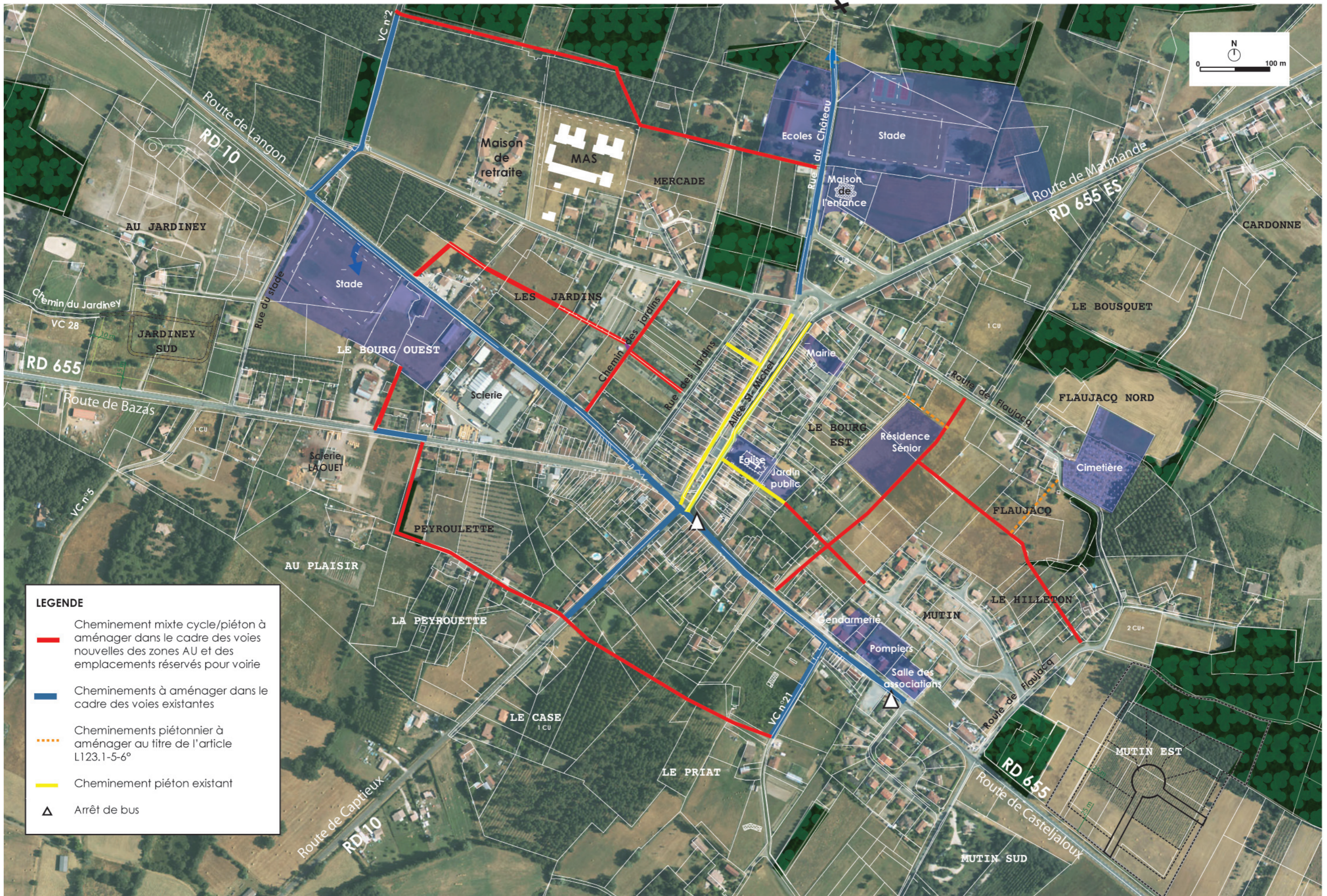


LEGENDE

Principes de fonctionnement	
	Vole de transit intercommunal
	Vole de liaison intercommunale
	Vole de liaison interquartier et desserte des quartiers
Principes de développement	
	Centre-ville à contortier
	1ère couronne de développement à organiser
	Développement urbain étiré le long des voles à stopper
	Zone d'activité économique à aménager
	Confortement du pôle des équipements publics
	Limite d'urbanisation à maintenir
Principes de protection	
	Activité et espace agricole à protéger
	Espace naturel et forestier à protéger
	Périmètre Natura 2000 à protéger
	Coupure d'urbanisation à maintenir avec la commune de Sillas

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU CENTRE-VILLE





LEGENDE

- Cheminement mixte cycle/piéton à aménager dans le cadre des voies nouvelles des zones AU et des emplacements réservés pour voirie
- Cheminements à aménager dans le cadre des voies existantes
- - - Cheminements piétonnier à aménager au titre de l'article L123.1-5-6°
- Cheminement piéton existant
- ▲ Arrêt de bus