

COMMUNE DE LABESCAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
le **30 Novembre 2010**

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du **26/04/2011** au **27/05/2011**

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le **24 Juillet 2012**

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 :
mtph@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	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, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE	3
2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....	4

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 «ÉQUILIBRÉE» 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 arials 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 (Labescau, Goulade, ...) ou dans le cadre de projets de logements locatifs sous maîtrise d'ouvrage communale (Lartigue, Cours les Bains, Sendets, ...) ou par rétrocession d'un terrain communal à un bailleur social, ou dans le cadre d'un emplacement réservé pour mixité sociale (Lavazan, Sillas, Cauvignac, Masseilles, ...),
- 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.

1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

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 font suite au diagnostic et se 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 à l'échelle du territoire figure en page 4.

1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- Réserver la RD10 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

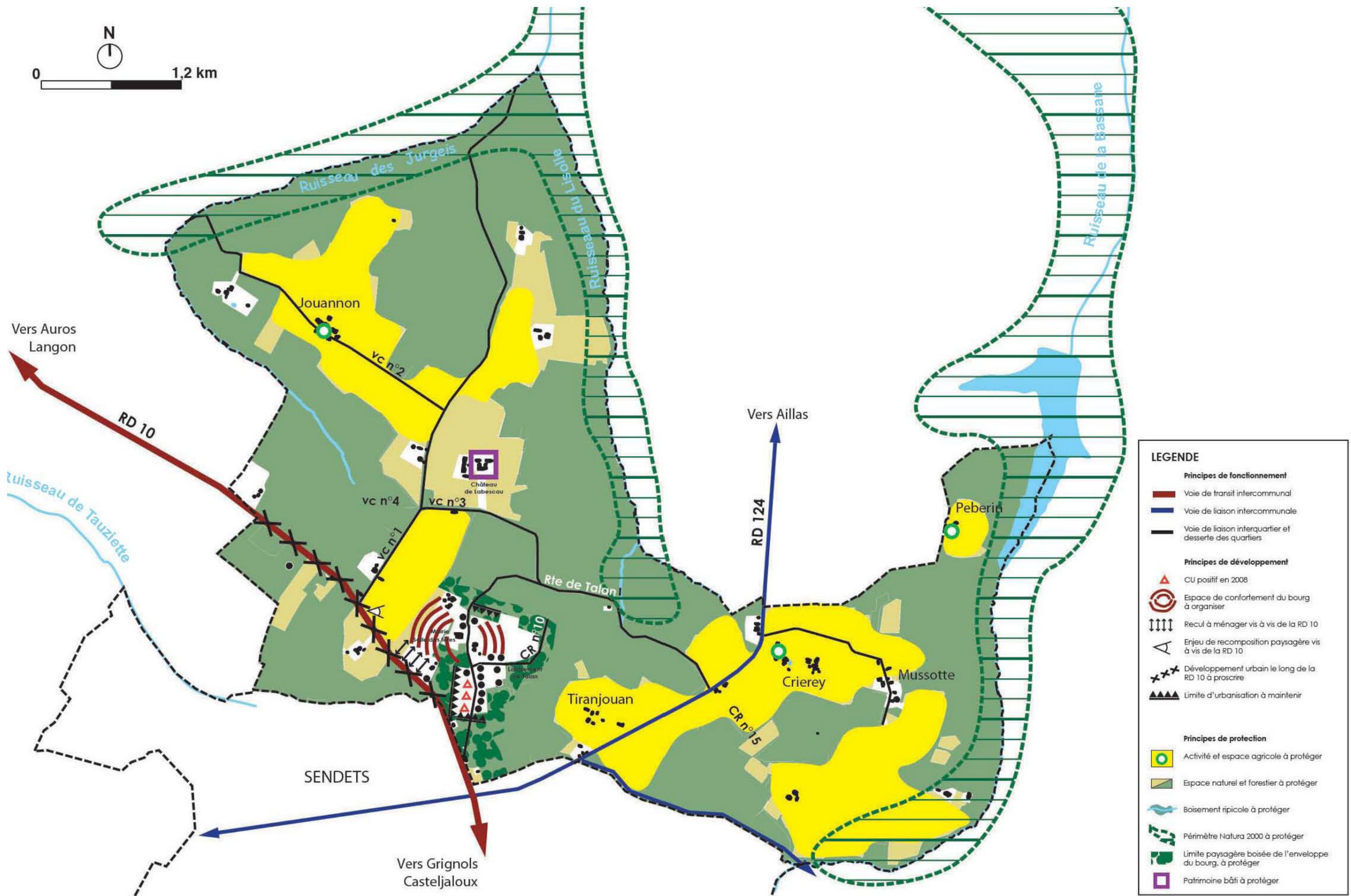
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Confortement de la nouvelle centralité de Talan qui s'est constituée depuis les 10 dernières années autour de la nouvelle mairie/salle des fêtes, en créant sur des terrains communaux :
 - une opération d'habitat pouvant associer de l'accession à la propriété, du locatif conventionné et un multiple-rural ;
 ... et à l'appui des principes suivants :
 - ménager, vis-à-vis de la RD10, un recul d'une soixantaine de mètres afin d'éviter tout phénomène de polarisation vis-à-vis de cet axe ;
 - intégrer paysagèrement cette opération urbaine réalisée en «rase campagne» par la création d'une bande boisée le long de la RD10 de façon à recomposer une limite claire.
- Limiter le développement linéaire sans épaisseur au bord de la route de Talan au bénéfice d'un développement plus en épaisseur à l'appui du CR n°10.
- Préserver l'enveloppe boisée qui marque une limite claire au quartier de Talan, notamment entre la RD10 et la route de Talan qui permet d'intégrer visuellement les constructions.
- Marquer un seuil d'entrée boisé entre l'embranchement RD10/route de Talan et la 1^{ère} construction du quartier.
- Proscrire toute forme de développement linéaire le long des voies, et plus particulièrement le long des voies de transit intercommunal comme la RD10.
- Prolonger la maîtrise de tout développement diffus sur le reste du territoire comme cela s'est opéré jusqu'à maintenant.
- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre du lotissement communal de Pierrot, en réservant dans le programme de logements une part de 10 % de logements conventionnés (locatif ou accession aidée).
- Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination (notamment pour la réutilisation des séchoirs à tabac), les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).

1-3. 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.
- Prévenir le risque feu de forêt par la limitation de l'habitat diffus en milieu forestier.
- Protéger l'activité agricole de tout risque de conflit vis-à-vis de l'habitat.
- Protéger le patrimoine bâti tel que les séchoirs, lors des démarches de restauration et/ou d'extension et permettre notamment leur changement de destination.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (haie champêtre, bois, bosquets de feuillus, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage agricole de la commune et remplissent également une fonction de corridor biologique à une échelle plus large que le territoire communal, à l'appui d'un classement en zone inconstructible N.
- 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.

2. 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
Principes de développement	
	CU positif en 2008
	Espace de confortement du bourg à organiser
	Recul à ménager vis à vis de la RD 10
	Enjeu de recomposition paysagère vis à vis de la RD 10
	Développement urbain le long de la RD 10 à proscrire
	Limite d'urbanisation à maintenir
Principes de protection	
	Activité et espace agricole à protéger
	Espace naturel et forestier à protéger
	Boisement ripicole à protéger
	Périmètre Natura 2000 à protéger
	Limite paysagère boisée de l'enveloppe du bourg, à protéger
	Patrimoine bâti à protéger