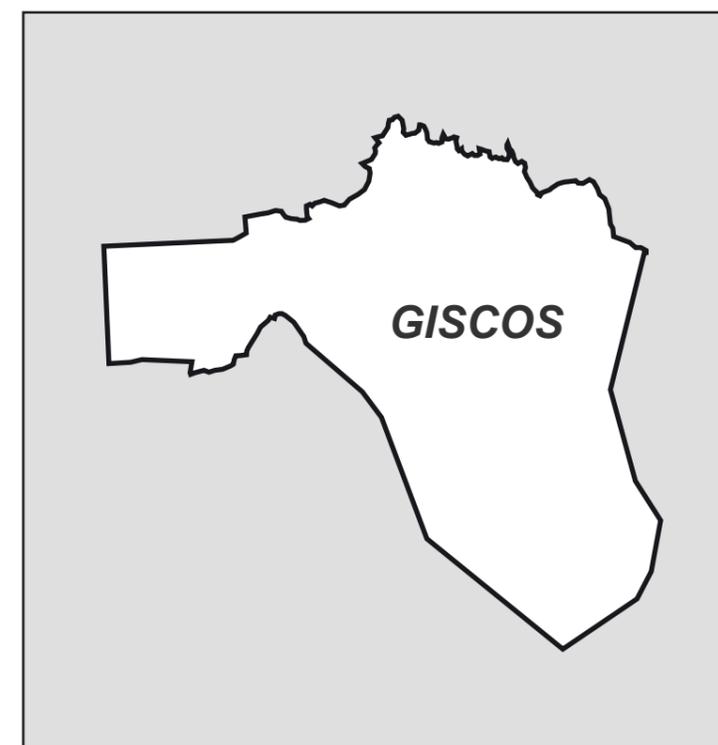


COMMUNE DE GISCOS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Communautaire  
Le .... **24 Janvier 2012**.....

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du **12/12/2012** au **16/01/2013**

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

Affaire n°07-25e

*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



# SOMMAIRE

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

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 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 (Grignols, Captieux, Labescau, Goualade, ...) 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.

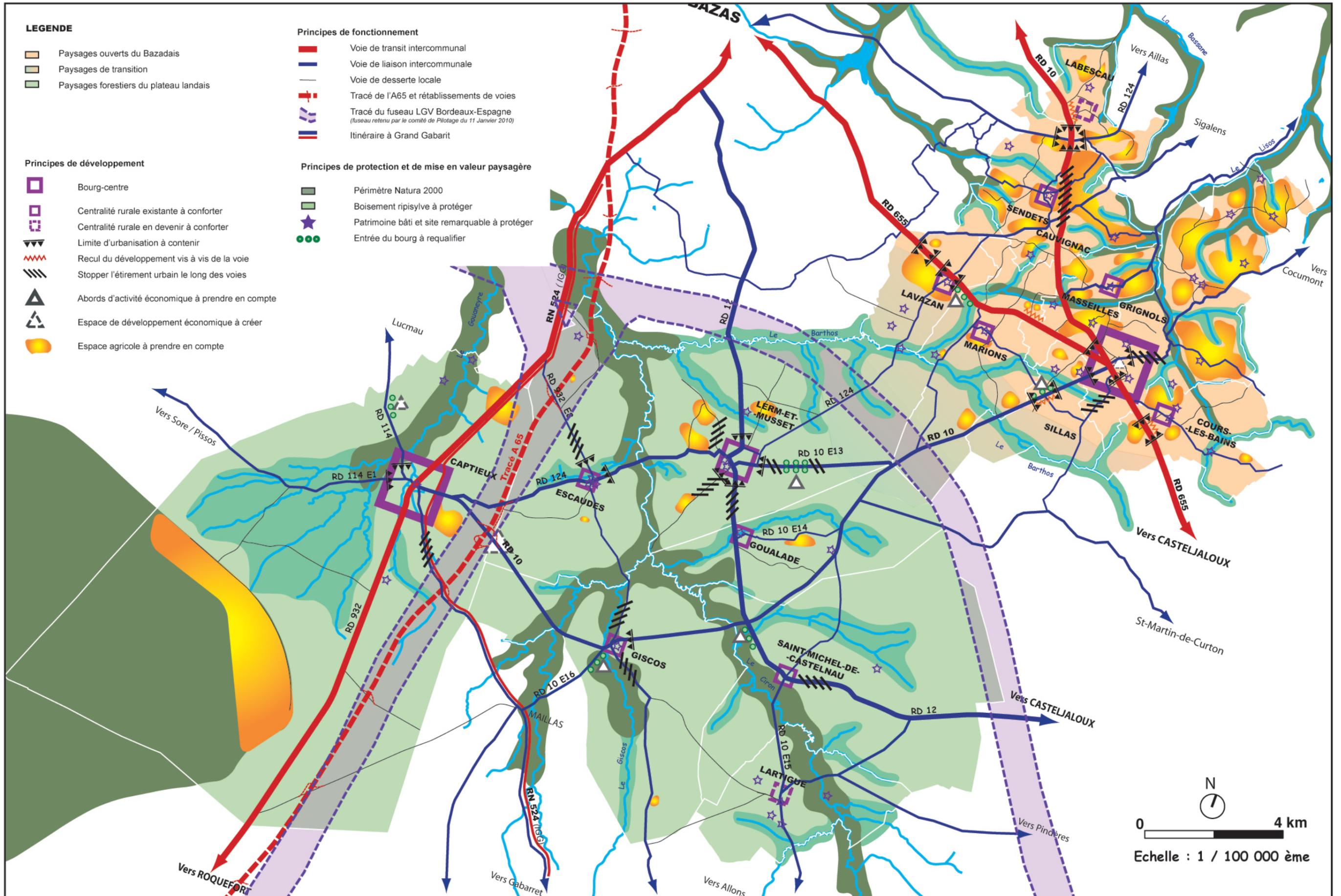
- **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

- 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.

# SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



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 l'échelle du territoire figure en page 3.

## 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.
- Promouvoir l'aménagement de voies nouvelles de desserte des zones à urbaniser conçues dans une logique de bouclage et non de voies en impasse.

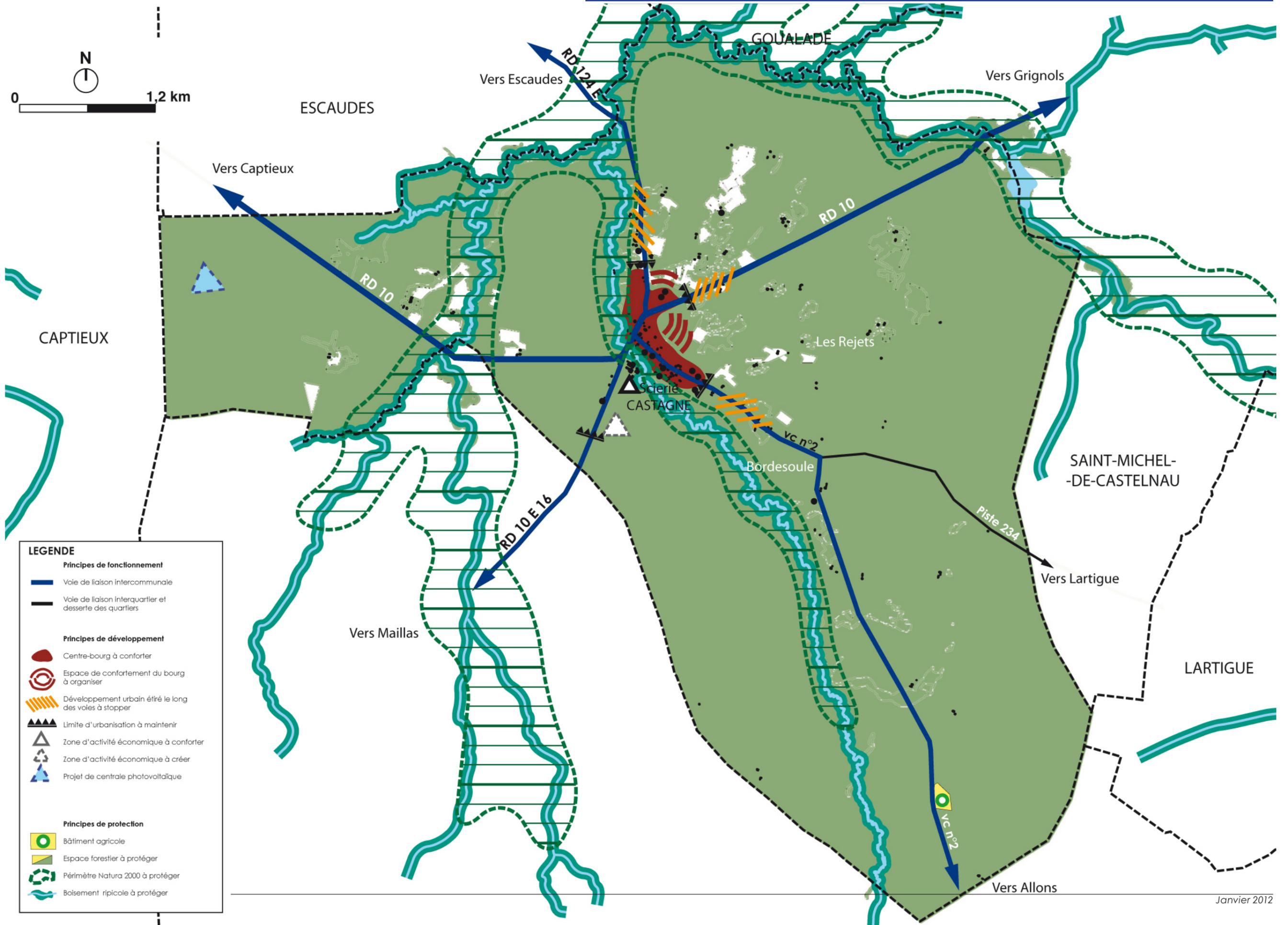
## 1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Conforter le développement du centre-bourg en cherchant un développement en épaisseur vers le secteur situé à l'arrière de l'église et en projetant une seconde tranche d'aménagement au lotissement de la Rouille vers le secteur des Arrecs, tout en maintenant entre les deux opérations un large espace tampon boisé.
- Proscrire toute forme de développement linéaire le long des voies et plus particulièrement le long des voies de transit intercommunal comme la RD10, la RD10E16, la RD124 et la VC n°2.
- Marquer des limites claires au développement du bourg en s'appuyant sur la vallée du Giscos au sud et des seuils urbains le long de la VC n°2, la RD10 vers St-Michel de-Castelnau, la RD124E vers Escaudes afin de stopper l'étalement urbain.
- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, à l'appui d'un emplacement réservé pour réalisation de logements locatifs conventionnés à proximité du pôle des équipements publics.
- Permettre l'évolution du bâti existant isolé sur le reste du territoire en autorisant les changements de destination (notamment pour la réutilisation des dépendances agro-pastorales), les extensions et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).
- Ménager un espace d'extension aux abords de la scierie, dans le respect des dispositions liées à Natura 2000.
- Prévoir un site d'accueil à vocation économique pour quelques artisans situé en bordure de la RD10E16 (ou VC n°1).
- Permettre la création d'un projet de centrale photovoltaïque.

## 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 airials, lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- 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 forestier 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.
- Reconduire les principes d'aménagements urbains et paysagers mis en oeuvre dans le cadre du lotissement de la Rouille (conception du «lotissement Aerial» développé par le CAUE) dans les nouvelles opérations d'aménagement programmées par le PLU.
- Maintenir naturels et inconstructibles les abords du Giscos afin de conforter cet espace tampon entre le bourg et la scierie.
- Promouvoir dans l'aménagement de la future zone d'activités des modalités d'insertion paysagère (implantation en recul des routes départementales, développement en épaisseur et non pas en «linéaire» le long des routes départementales, espace tampon entre la zone et les routes départementales à maintenir boisé).

## 2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



**LEGENDE**

**Principes de fonctionnement**

- Voie de liaison intercommunale
- Voie de liaison interquartier et desserte des quartiers

**Principes de développement**

- Centre-bourg à conforter
- Espace de confortement du bourg à organiser
- Développement urbain étiré le long des voies à stopper
- Limite d'urbanisation à maintenir
- Zone d'activité économique à conforter
- Zone d'activité économique à créer
- Projet de centrale photovoltaïque

**Principes de protection**

- Bâtiment agricole
- Espace forestier à protéger
- Périmètre Natura 2000 à protéger
- Boisement ripicole à protéger