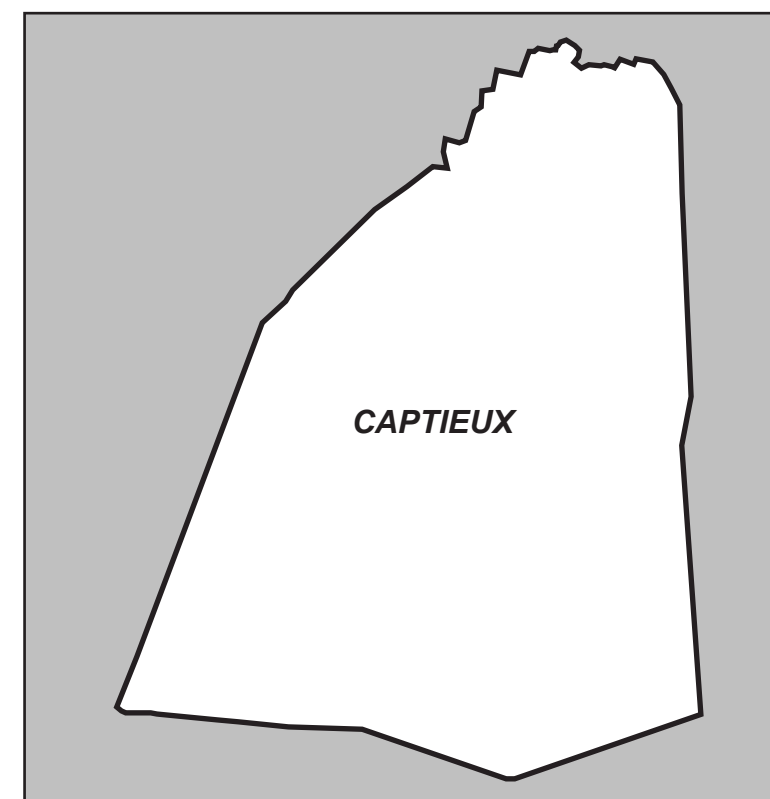


COMMUNE DE CAPTIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



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. PHOTO AÉRIENNE DU BOURG 2

2. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU CENTRE-VILLE 3

3. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE 1AU DE LA PRÉBENDE 4

4. PRINCIPES D'ORGANISATION DE LA ZONE 1AU DES PRÈS DE LA POSTE..... 5

Ce document intitulé «Orientations d'Aménagement» présente les dispositions particulières venant préciser les «orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune» dans le PADD ; elles doivent par conséquent être cohérentes avec ce dernier.

Ces orientations peuvent se décliner à plusieurs échelles, celle du centre-ville ou centre-bourg dans un souci de cohérence de l'ensemble urbain et à une échelle plus fine, celle du quartier ou de la zone.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme indique que «ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics».

De plus, il précise que les travaux, constructions ou opérations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement.

Les schémas d'organisation des zones 1AU de la Prébende et des Près de la Poste s'appuient sur les réflexions menée dans le cadre du Plan Paysage élaboré par l'Atelier Arcadie et de l'étude de programmation Habitat confiée à la SEM Gironde Développement en partenariat avec l'Atelier Christophe BROICHOT et l'Atelier PALIMPSESTE.



2-1. PRINCIPES GENERAUX

Cf. schéma page suivante

- ⇒ Objectifs

 - Permettre et organiser le développement des espaces interstitiels situés dans un périmètre de proximité (1 km) vis-à-vis du centre-ville, qui se sont progressivement enclavés à l'arrière des fronts bâtis ;
 - Recomposer un maillage des voies à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces, assurant la continuité des déplacements interquartier ;
 - Promouvoir une mixité des formes urbaines (habitat individuel, habitat en ordre continu, habitat collectif, ...) et une mixité des statuts d'habitat (accession libre, aidée, locatif public conventionné, ...).
- ⇒ Principes d'aménagement et déplacement

 - Créer un bouclage entre la Route de Bazas et le Chemin des Résiniers en vue de désenclaver le vaste îlot des Prés de la Poste, cette démarche s'inscrivant en cohérence avec le développement d'un pôle d'équipements publics sur le site de l'ancienne gare, à dominante culturelle et touristique avec l'axe vélo-route du Chemin de Compostelle.
 - Créer un espace tampon végétalisé entre les espaces prairiaux en bordure du site Natura 2000 et l'opération d'aménagement de la Prébende, afin de maintenir l'urbanisation en recul de ces espaces relictuels mis en exergue dans le cadre de la charte du PNR.
- ⇒ Programme

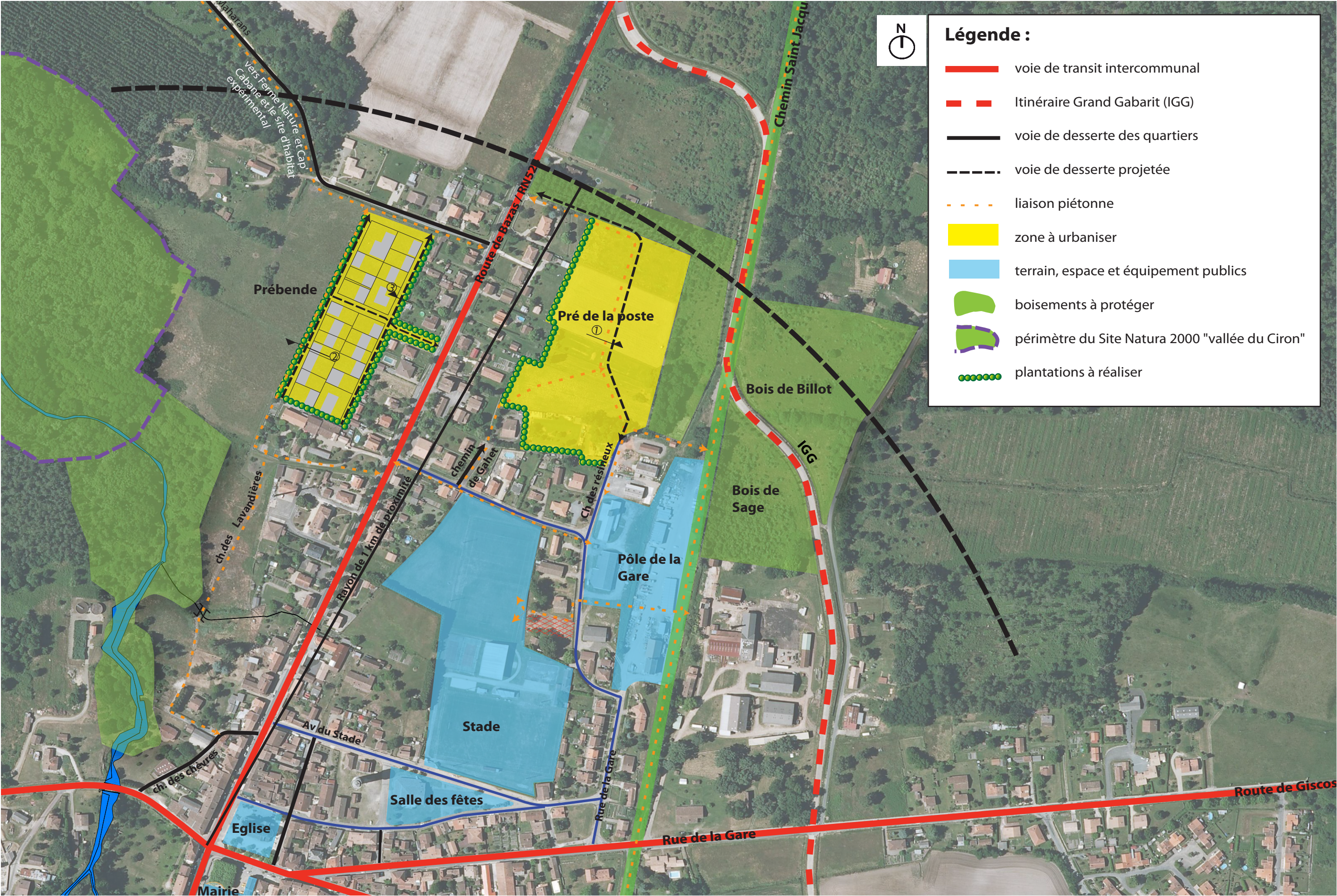
 - Pré de la Poste : 3,7 ha pouvant recevoir sur la base d'une densité de 10 à 12 logts/ha¹, 37 à 45 logements et 7 à 9 logements locatifs sociaux sur la base du ratio de 20 % du programme à affecter à ce statut d'habitat.
 - Prébende : 2,2 ha pouvant recevoir sur la base d'un parcellaire de 15 à 20 m de façade sur 35 m de profondeur, 22 à 26 lots, et 5 à 6 logements locatifs sociaux sur la base du ratio de 20 % du programme des logements à affecter à ce statut d'habitat.

¹ Densité équivalente à un ratio de 20 % de voirie, 10 % d'espaces verts et une mixité de formes urbaines associant de l'habitat individuel, semi-collectif (maisons de ville en bande) et du collectif

2-2. PORTÉE JURIDIQUE DES DISPOSITIONS

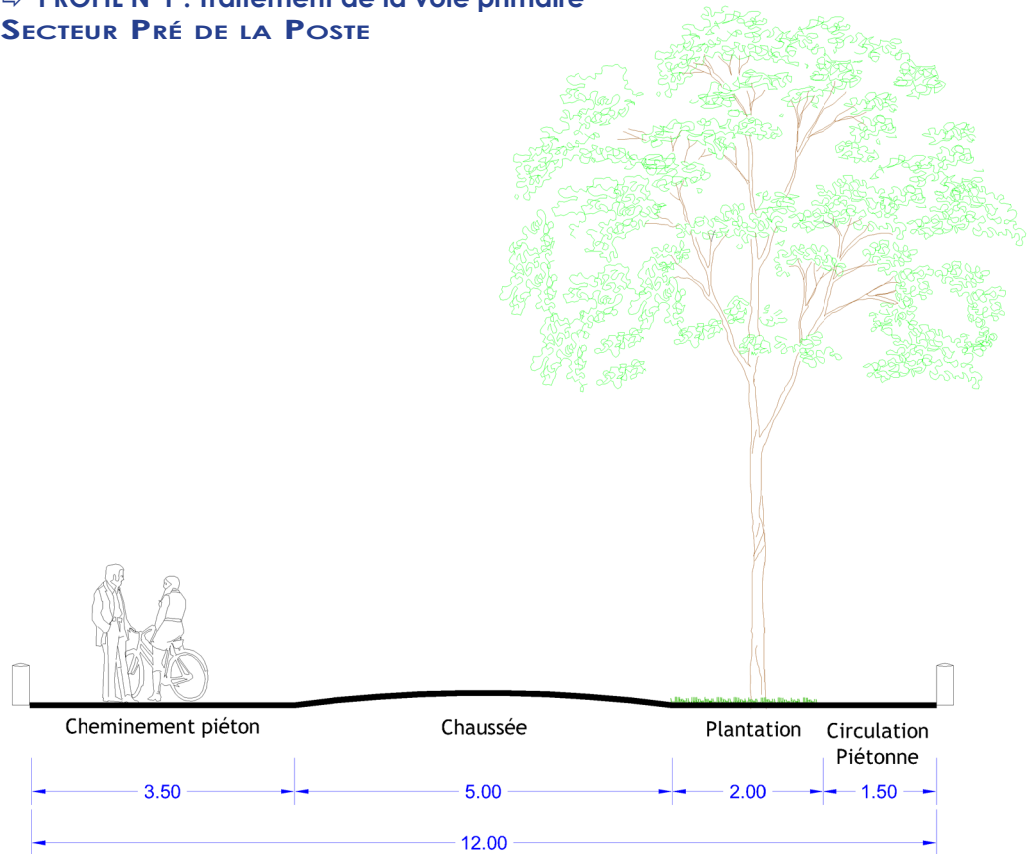
THÉMATIQUES	DISPOSITIONS AYANT UN CARACTÈRE OBLIGATOIRE dont le principe doit être respecté	DISPOSITIONS SOUMISES À COMPATIBILITÉ dont l'esprit doit être respecté	DISPOSITIONS INDICATIVES ou à valeur pédagogique à simple titre de conseil
Fonctionnement :	PRÉ DE LA POSTE : • Création d'une voie primaire Nord/Sud reliant la Route de Bazas et le Chemin des Résiniers. PRÉBENDE : • Création d'une voie primaire Nord/Sud reliant le Chemin de Maharans et la Route de Bazas par l'intermédiaire de la parcelle AB 30.	• Le traitement de la voie primaire est décliné en profil 1 (Pré de la Poste) et en profils 2 et 3 (Prébende) en page 5.	
Forme et planification urbaines	• Le programme des logements des zones 1AU devront comporter au minimum 20 % de logements locatifs sociaux.	• Les formes urbaines associeront de l'habitat individuel et de l'habitat en ordre continu («maisons accolées»).	• Le découpage parcellaire indiqué sur le schéma e page 4 est à titre indicatif.
Cheminements doux		PRÉ DE LA POSTE : • Création d'un cheminement piéton entre la Route de Bazas et le Chemin des Résineux. PRÉBENDE : • Création d'un cheminement piéton dans la bande boisée constitutive de la limite Ouest de l'opération.	PRÉ DE LA POSTE : • Création d'un bouclage des cheminements piéton avec l'impasse de Gahet.
Mise en valeur paysagère :	PRÉ DE LA POSTE : • Création d'une bande boisée de 10 m de large en limites Ouest et Sud afin de reconstituer avec le parcellaire mitoyen, un espace de transition entre les habitations. • Préservation des boisements développés en limite Ouest le long de l'IGG et le Chemin de Compostelle. PRÉBENDE : • Création d'une bande boisée de 10 m de large en limite Ouest afin de recomposer une lisière boisée avec les prairies ; cette bande boisée accueillera un cheminement doux (cf. profil n°2) reliant le quartier au bourg via le Chemin des Lavandières. • Création d'une bande boisée de 3 m de large en limite Est afin de reconstituer un espace de transition avec le parcellaire mitoyen.		• La création des bandes boisées s'appuiera sur l'utilisation des essences indiquées dans la palette végétale jointe en annexe du Règlement d'Urbanisme. • Les voies primaires seront plantées d'arbres de haute tige, à l'appui des la palette végétale jointe en annexe du Règlement d'Urbanisme.

3. SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DES ZONES AU

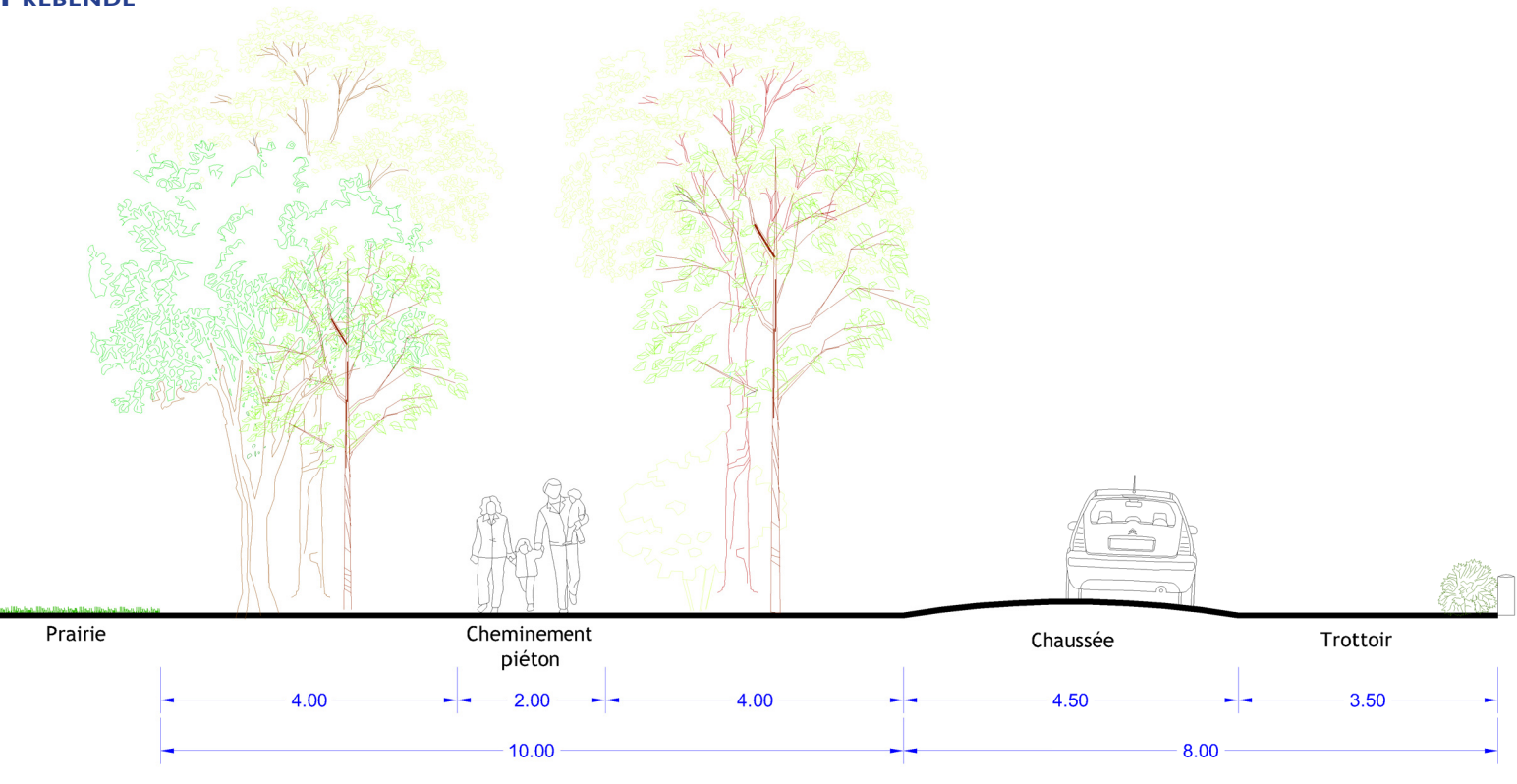


4. PROFILS DE TRAITEMENT DES VOIES NOUVELLES

⇒ PROFIL N°1 : Traitement de la voie primaire
SECTEUR PRÉ DE LA POSTE



⇒ PROFIL N°2 : Traitement de la voie et de la bande boisée en limite Ouest
PRÉBENDE



⇒ PROFIL N°3 : Traitement de la voie et de la bande boisée en limite Est
PRÉBENDE

