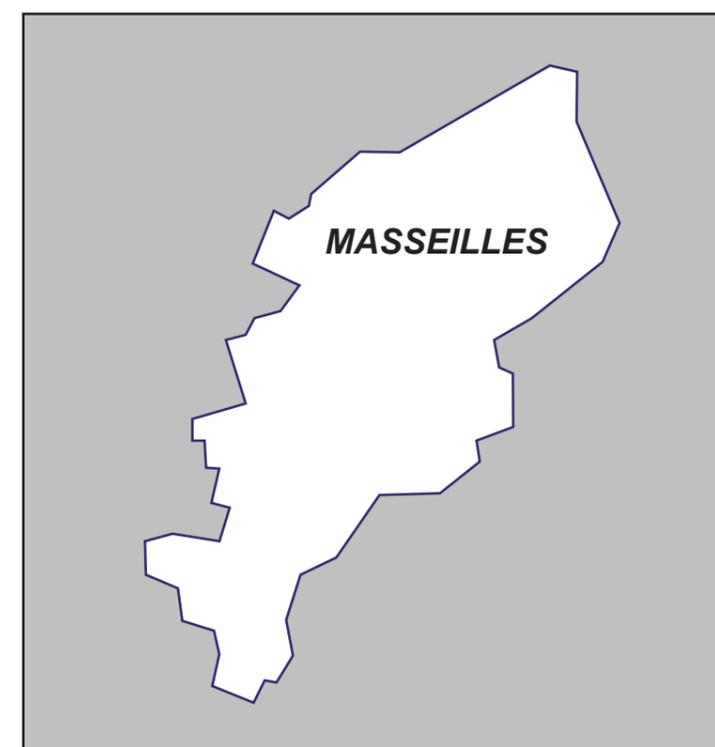


COMMUNE DE MASSEILLES

---

## 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

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>3</b>
1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT.....	3
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	3
1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES MILIEUX ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE.....	3
<b>2. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE.....</b>	<b>4</b>

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 (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.

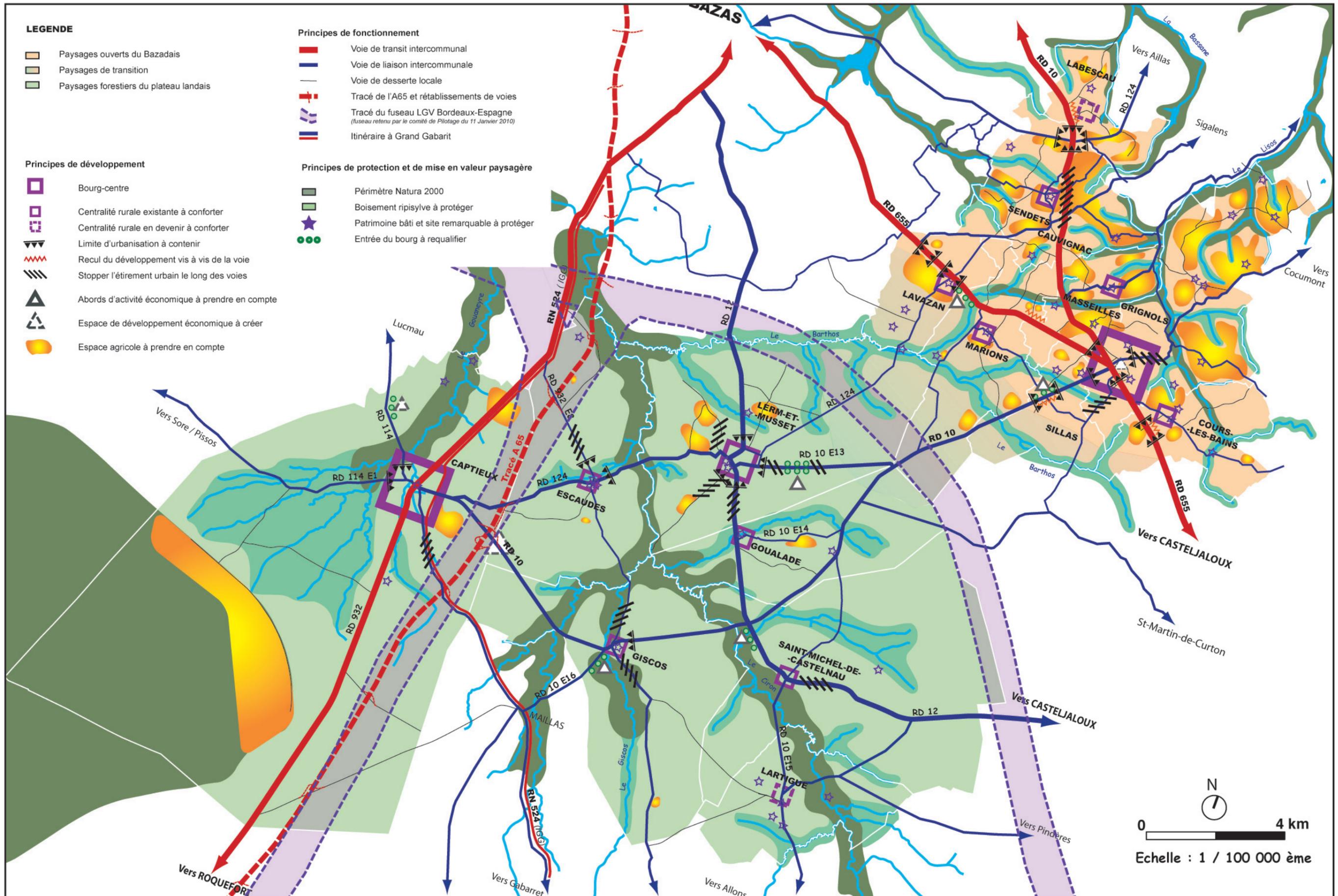
#### ■ **LIMITER LA DÉPENDANCE ÉCONOMIQUE VIS-À-VIS DES PÔLES D'EMPLOIS RIVERAINS (BAZAS, LANGON, CASTELJALOUX, ...) À L'APPUI D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE «INTÉGRÉ» AU TERRITOIRE À L'APPUI :**

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

# SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE



Faisant suite au diagnostic, 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 la RD 655 et la RD 10 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

## 1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Promouvoir le développement urbain sur les secteurs les mieux équipés en réseaux publics, à savoir le centre-bourg et le quartier des Grabiaux.
- Conforter le centre-bourg :
  - En cherchant un développement en continuité du bâti existant ;
  - En prolongeant la démarche d'aménagement des espaces publics face à la mairie et de la salle des fêtes, déjà engagée par la commune.
- Conforter en 2<sup>nd</sup> polarité après le centre-bourg le développement du quartier des Grabiaux :
  - Au regard de sa proximité avec le centre-bourg et de son niveau satisfaisant en réseaux publics ;
  - En recherchant un développement en épaisseur plutôt qu'en linéaire le long des voies ;
  - En ménageant un recul vis-à-vis des activités d'élevage qui y pré-existent, dans un souci de prévention de conflits d'usage avec l'habitat.
- Proscrire tout développement urbain le long des RD 655 et RD 10, et de façon générale, limiter l'urbanisation diffuse sur le territoire dans un souci de réduction de l'étalement urbain et de consommation économe de l'espace.
- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale à l'appui d'un emplacement réservé pour l'acquisition d'un ancien séchoir à tabac situé au Quartier des Grabiaux afin d'y réaliser dans le cadre d'une restauration sous maîtrise d'ouvrage communale, du logement locatif conventionné.
- 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, ...).
- Permettre l'évolution des activités artisanales implantées sur la commune.

- Promouvoir un développement de l'activité touristique à l'appui :

- Du gîte communal aménagé dans une maison rurale du bourg,
- Du projet de restauration d'un séchoir situé derrière le cimetière,
- 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.

## 1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES MILIEUX ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune 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 agricole notamment au titre de leur classement en zone AOC pour l'appellation Bordeaux.
- Protéger le patrimoine bâti tel que les séchoirs, lors des démarches de restauration et/ou d'extension.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (haie champêtre, alignements d'arbres en bord de voie, 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

## 2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

