

COMMUNE DE LAVAZAN

# PLAN LOCAL D'URBANISME

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



PROJET DE P.L.U. ARRETE  
par délibération du Conseil Communautaire  
du ..... 21/06/2011.....

PROJET DE P.L.U.  
soumis à ENQUETE PUBLIQUE  
du ...4/05/2012..... au ...8/06/2012.....

PROJET DE P.L.U. APPROUVE  
par délibération du Conseil Communautaire  
le .....23/10/2012.....

*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 :  
mtp@agencemetaphore.fr



Affaire n°07-25e

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
PRÉAMBULE.....	2
SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE.....	3
1. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT.....	4
1-1. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE.....	4
1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN.....	4
1-3. PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, 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 communautaire et de la commune.

Ces orientations sont traduites sous forme graphique par un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire.

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. Cet objectif s'inscrit dans la recherche d'une modération de la consommation de l'espace communautaire et de lutte contre l'étalement urbain.
- **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 à loyers maîtrisés 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 continuité écologique,
- au titre de leur plus-value paysagère et identitaire.

#### ■ **DÉVELOPPER LE MOYENS DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE :**

- en adhérant aux services numériques mutualisés de Gironde Numérique,
- en réalisant des sites web communaux et communautaires,
- en procédant à la dématérialisation des procédures,
- en lançant un Système d'Information Géographique (SIG) communautaire.



Faisant suite au diagnostic et aux premières orientations présentés en Décembre 2008, 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 DU TERRITOIRE

- Réserver les voies départementales, et plus particulièrement la RD 655 à une fonction de déplacement à l'échelle du territoire départemental et non de support à l'urbanisation.

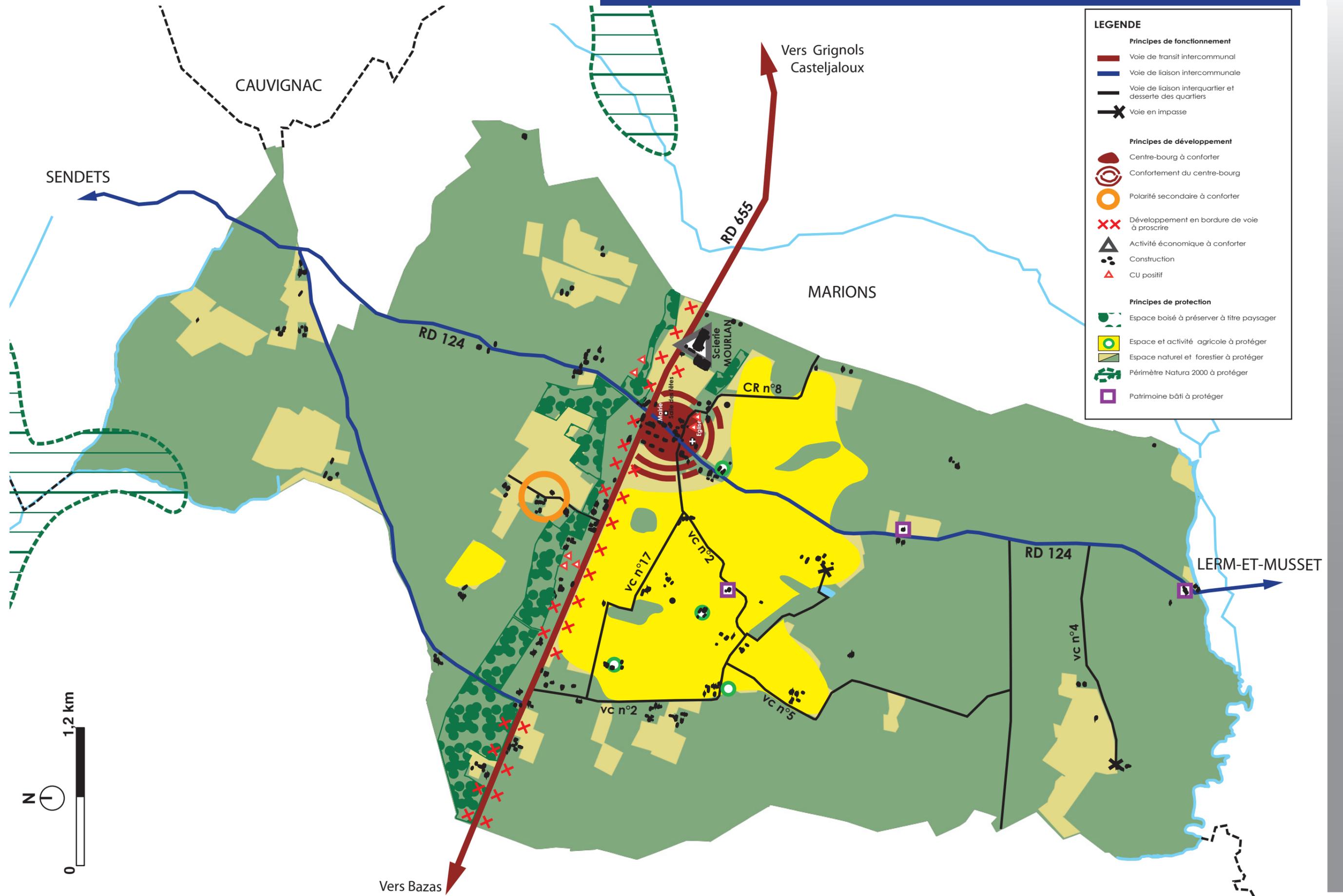
## 1-2. PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Donner la priorité de développement urbain au centre-bourg le mieux équipé en réseaux publics (AEP, défense incendie, ...) afin de conforter l'identité communale qui s'appuie sur la présence des fonctions urbaines que sont la mairie, l'église, la salle des fêtes, ...
- Appuyer le confortement de la centralité en :
  - cherchant un développement en épaisseur vers l'Ouest et vers l'Est à l'occasion notamment d'une opération de 1 ou 2 logements dans les objectifs de mixité sociale ;
  - en promouvant un espace tampon type jardin public/espace public planté, entre la salle des fêtes et les établissements Mourlan ;
  - en définissant des limites claires à cette enveloppe urbaine, à l'appui des boisements développés au Nord d'une part, et en évitant d'autre part une diffusion linéaire le long de la RD 124, de la VC n° 2 et du CR n° 8.
- Conforter une polarité secondaire de développement de l'habitat, à Hourtic de part et d'autre du chemin de Manieu :
  - de capacité limitée au regard du niveau de desserte en réseaux publics ;
  - dans le souci de ne pas créer vis-à-vis des activités agricoles, une contrainte d'exploitation ;
  - dans un souci de développement concentrique et non pas étiré de façon linéaire sans épaisseur le long des voies ;
  - dans un souci de recul vis-à-vis de la RD 655, pour des raisons fonctionnelles et paysagères ; les espaces boisés en interface avec la RD 655 constituent un contexte paysager à pérenniser afin de masquer cette urbanisation vis-à-vis de l'axe départemental ;
- Proscrire tout développement le long de la RD 655, stopper le développement linéaire le long des voies et de manière générale de façon diffuse sur le territoire.
- Conforter le site d'activités des établissements Mourlan.
- 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, ...).
- Mettre en oeuvre le principe de mixité sociale dans l'habitat au titre de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une opération portant sur un ou deux logements à proximité de la mairie.

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

- Protéger les espaces naturels sensibles de la commune notamment 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.
- Assurer la préservation des éléments de paysage (haie champêtre, bois, bosquets de feuillus, ...) qui ponctuent et diversifient le paysage agricole de la commune ; protéger le front boisé qui se développe au Nord de la RD 655 et qui permettra d'intégrer paysagèrement l'urbanisation à venir.
- S'appuyer sur les structures paysagères existantes, voire en reconstituer, lors de la définition des espaces de développement appelés à conforter le centre-bourg.

## 2. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



LEGENDE	
<b>Principes de fonctionnement</b>	
	Voie de transit intercommunale
	Voie de liaison intercommunale
	Voie de liaison interquartier et desserte des quartiers
	Voie en impasse
<b>Principes de développement</b>	
	Centre-bourg à conforter
	Confortement du centre-bourg
	Polarité secondaire à conforter
	Développement en bordure de voie à proscrire
	Activité économique à conforter
	Construction
	CU positif
<b>Principes de protection</b>	
	Espace boisé à préserver à titre paysager
	Espace et activité agricole à protéger
	Espace naturel et forestier à protéger
	Périmètre Natura 2000 à protéger
	Patrimoine bâti à protéger

