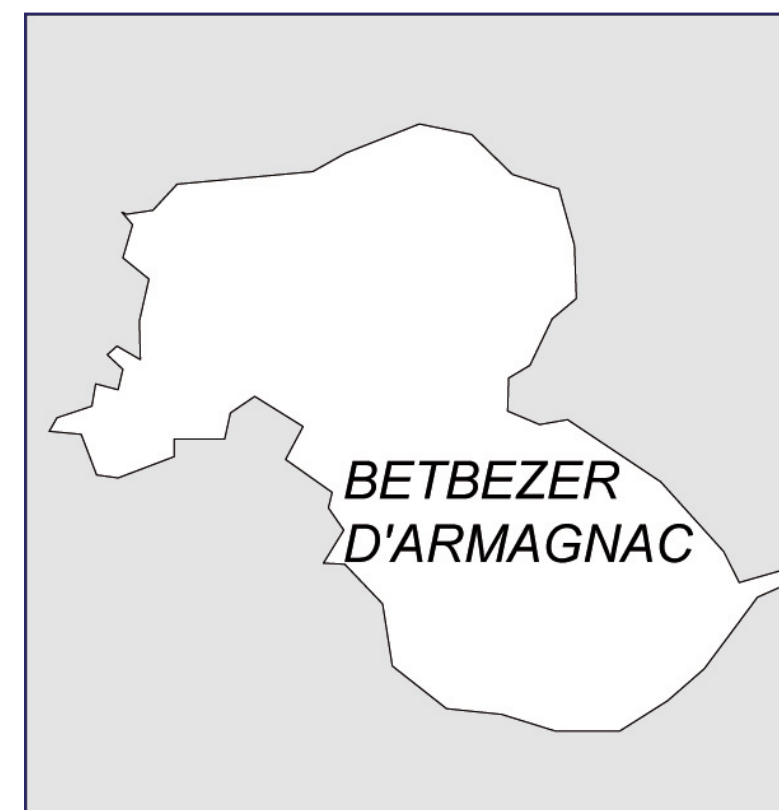


COMMUNE DE BETBEZER D'ARMAGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
le 08/12/2010

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 16/05/2011 au 17/06/2011

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 20/03/2012

Affaire n°06-34e

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



SOMMAIRE

PREAMBULE.....1

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE2

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D’URBANISME ET D’AMÉNAGEMENT.....3

2-1 LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT 3

2-2 LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS 3

2-3 LES PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE 3

3. SCHÉMA D’ORGANISATION DU TERRITOIRE4

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 un schéma qui illustre les principes d'organisation du territoire.

Le PADD se traduit :

- *d'un point de vue réglementaire à travers le zonage et le Règlement d'Urbanisme, par des dispositions obligatoires dont la lettre doit être respectée ;*
- *par des orientations d'aménagement qui doivent être respectées dans un souci de compatibilité, qui sont développées dans la pièce n°3 du dossier de PLU : orientations d'aménagement.*

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

L'élaboration du PLU de la commune de BETBEZER D'ARMAGNAC fait suite aux réflexions engagées dans la démarche de diagnostic intercommunal à l'échelle du Gabardan et de Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage.

L'objectif de la collectivité est de concevoir un projet de territoire ambitieux qui lui permette de définir un équilibre entre besoins de développement et protection de l'environnement et des paysages.

A travers le PLU, il s'agira en effet de dégager des possibilités de développement (dont les perspectives d'évolution se situeront en cohérence avec un objectif global de 5000 habitants à l'échelle du Gabardan) tout en préservant l'identité et les valeurs du territoire qui font l'originalité de la commune et sa spécificité au sein du Pays des Landes de Gascogne.

Les objectifs généraux affichés par le Conseil Municipal pour l'élaboration du PLU se résument par conséquent à la volonté de :

- *offrir des possibilités de développement urbain autour du bourg, mais également dans les quartiers de la commune ;*
- *préserver la vocation agricole de la commune ;*
- *protéger le cadre de vie et l'environnement de la commune ;*
- *valoriser le patrimoine bâti et paysager de la commune.*

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Faisant suite au diagnostic et aux premières orientations présentées en 2008, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) présente 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/RENOUVELLEMENT URBAIN
- DES PRINCIPES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

Afin d'améliorer la lisibilité du P.A.D.D., une traduction spatiale de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle de la commune est proposée page 4.

2-1 —LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

- ▣ Réserver les voies primaires (RD11, RD 35, VC n°2, route en direction de Mauvezin-d'Armagnac) à une fonction d'échange intercommunal et non comme support direct à l'urbanisation.
- ▣ Organiser le développement urbain au nord du bourg autour d'un réseau de voies nouvelles qui favorise les bouclages plutôt que les voies en impasse et s'appuie sur le chemin existant à coté du cimetière.
- ▣ Limiter autant que possible les accès individuels des parcelles bâties sur les voies primaires.

2-2 —LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

- ▣ Conforter le bourg en investissant les terrains stratégiques situés au nord de celui-ci qui risqueraient d'être menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire le long de la RD11 et de la VC n°2.
- ▣ Permettre le développement modéré des quartiers de Montja et de Porteteny car ils bénéficient des avantages suivants :
 - ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages (prise en compte de la topographie, inscription à l'intérieur de limites cohérentes, ...) ;
 - ils ne sont pas soumis à un risque d'inondation ;
 - ils ne se situent pas à proximité d'activités agricoles existantes ou nuisantes.
- ▣ Limiter de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire afin de réduire les coûts en équipements publics qui incombent à la collectivité et éviter les conflits d'usage avec les activités agricoles.
- ▣ Permettre l'évolution du patrimoine bâti traditionnel en autorisant dans certains cas le changement de destination de constructions isolées (réutilisation d'anciens bâtiments agricoles) et en autorisant les extensions limitées et la création d'annexes à l'habitation.

2-3 —LES PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, DE PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET DE MISE EN VALEUR PAYSAGÈRE

- ▣ Protéger la qualité agronomique des terres agricoles et permettre le développement des activités agricoles existantes sur le territoire communal dans le cadre d'une politique environnementale et de développement durable.
- ▣ Protéger les espaces naturels sensibles tels que les boisements ripicoles de la Douze et de ses affluents ainsi que les massifs boisés situés au fond des vallons.
- ▣ Prendre en compte le risque d'inondation au sud de la commune en évitant d'y exposer de nouveaux habitants par l'intermédiaire de nouvelles constructions.
- ▣ Préserver la qualité paysagère des points de vue sur les châteaux de Juliac, de Joutan et de Paguy et préserver leurs abords et orienter le développement du bourg au sud de la RD11.
- ▣ Protéger le patrimoine bâti (châteaux, fermes traditionnelles en «U» du bas-Armagnac) et végétal (haies, alignements d'arbres remarquables) de la commune.

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

