

COMMUNE DE CREON 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 CRÉON 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 :

- *conforter le bourg en organisant le développement urbain de manière cohérente avec les espaces urbains existants ;*
- *préserver la vocation agricole et forestière 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 (RD35, RD51, RD381) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation.
- ▣ Dans le cadre des secteurs de développement urbain futur, favoriser un maillage de voie de desserte locale privilégiant les bouclages avec les voies existantes plutôt que des voies en impasse pour desservir le parcellaire constructible.
- ▣ Eviter les accès directs de parcelles bâties sur les voies primaires et secondaires.

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

- ▣ Conforter le bourg en favorisant un mode de développement concentrique plutôt que linéaire le long de la RD35 et de la RD51. Pour cela, il conviendra d'investir les terrains situés au sud du bourg en favorisant un schéma d'organisation cohérent.
- ▣ Permettre le développement modéré du quartier de Fontaine dans la mesure où celui-ci : :
 - *bénéficie des principaux réseaux (AEP, électricité, défense incendie, ...) suffisamment dimensionnés ;*
 - *s'inscrit à l'intérieur de limites cohérentes (boisement existant) ;*
 - *ne se situe pas à proximité d'activités agricoles ou nuisantes.*
- ▣ Permettre l'accueil de quelques activités économiques sur la Zone Artisanale.
- ▣ Conserver une coupure d'urbanisation entre les quartiers implantés le long de la RD35 et notamment entre la Zone Artisanale et le quartier de Fontaine.
- ▣ Stopper de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire afin de limiter les coûts en réseaux 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.

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

- ▣ Préserver la vocation forestière du nord de la commune et la qualité agronomique des terres agricoles du sud.
- ▣ Permettre le développement des activités agricoles situées sur le territoire communal.
- ▣ Protéger les espaces naturels sensibles tels que les boisements ripicoles le long des cours d'eau.
- ▣ Maintenir les boisements situés au contact des secteurs de développement urbain comme des limites entre le bourg et la campagne environnante.
- ▣ Aménager les abords du Créon comme espace à vocation de loisirs.
- ▣ Préserver la qualité de l'entrée nord du bourg en maintenant le point de vue sur le château et en confortant la vocation d'espace jardiné d'une partie de la parcelle n°442.
- ▣ Protéger le patrimoine bâti (ferme en «U» traditionnelle, ...) et le patrimoine végétal tels que les haies ou les alignements d'arbres remarquables.

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

