

COMMUNE D'ESCALANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



P.L.U. APPROUVE par
délibération du Conseil Communautaire
LE : 24 Juin 2013

P.L.U. MODIFIE par
délibération du Conseil Municipal
LE : 19 Mai 2014

P.L.U. MODIFIE par
délibération du Conseil Municipal
LE : 27 Octobre 2015

P.L.U. mis en compatibilité par
délibération du Conseil Municipal
LE : 16 Septembre 2016

Affaire n°15-20e

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

Email :
contact@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 d'ESCALANS 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 :

- renforcer la polarité urbaine autour de Ste-Meille ;
- offrir des possibilités de développement urbain dans les quartiers ;
- préserver la vocation agricole et forestière de la commune ;
- prendre en compte la particularité de la commune située à la transition entre le massif forestier landais et le Bas-Armagnac ;
- 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 (RD656, RD35, RD59) 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 les voies en impasse pour desservir le parcellaire constructible.
- ➡ Éviter autant que possible les accès directs du parcellaire constructible sur les voies primaires et secondaires.
- ➡ Améliorer l'office en stationnement à Ste-Meille notamment en face de la mairie.

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

- ➡ Renforcer le rôle de Ste-Meille en tant que principale polarité urbaine de la commune. Organiser son développement en investissant les terrains situés entre la mairie et la salle des fêtes de manière à assurer un développement en épaisseur plutôt que linéaire le long de la RD59.
- ➡ Promouvoir une ambiance forestière dans le cadre du développement urbain de Ste-Meille en accordant une place importante au végétal et où la présence importante d'espaces publics permettra de constituer un tissu urbain aéré à l'image de l'airial.
- ➡ Limiter le développement des quartiers de Pignada et de Maureil le long de la RD656 aux seules possibilités de comblement de dent creuse afin d'éviter les extensions urbaines linéaires.
- ➡ Permettre le développement modéré du bourg d'ESCALANS et des quartiers de la Terrade, de l'ancienne école et de Garras car ils bénéficient des avantages suivants :
 - présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (AEP, électricité, défense incendie, ...) ;
 - possibilité d'extension urbaine en épaisseur plutôt que linéaire ;
 - absence d'impact sur le paysage du fait d'une topographie favorable ;
 - absence de risque naturel tel que le feu de forêt ;
 - inscription à l'intérieur de limites cohérentes ;
 - absence d'incidence notable sur les zones protégées au titre de Natura 2000.
- ➡ Permettre le renouvellement et l'extension de la carrière de Sansot
 - Le renouvellement et l'extension de la carrière de Sansot doivent permettre de répondre aux besoins locaux de matériaux liés notamment aux projets de travaux d'infrastructures (pistes forestières et autres travaux publics d'aménagement, ...).

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

- ➡ Protéger 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 et les secteurs protégés au titre du réseau Natura 2000.
- ➡ Permettre l'évolution du patrimoine bâti en autorisant dans certains cas le changement de destination de construction isolées (réutilisation d'anciens bâtiments agricoles pour de l'habitation ou des activités complémentaires à l'activité agricole tel que les gîtes ou fermes-auberges).
- ➡ Prévenir le risque de feu de forêt par la limitation de l'habitat diffus en milieu forestier.
- ➡ Maintenir le point de vue remarquable sur le bourg d'ESCALANS et le clocher de l'église depuis la RD35 en rendant inconstructible les terrains situés au sud de cette voie.
- ➡ Maintenir le point de vue remarquable sur le clocher de l'église du Ste-Meille depuis la RD59.
- ➡ Développer le réseau de liaisons douces ; il pourra être envisagé de poursuivre l'aménagement des itinéraires pédestres gérés par le Conseil Général et prévoir l'aménagement de la voie verte depuis Gabarret en direction de Castelnau-d'Auzan.

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

