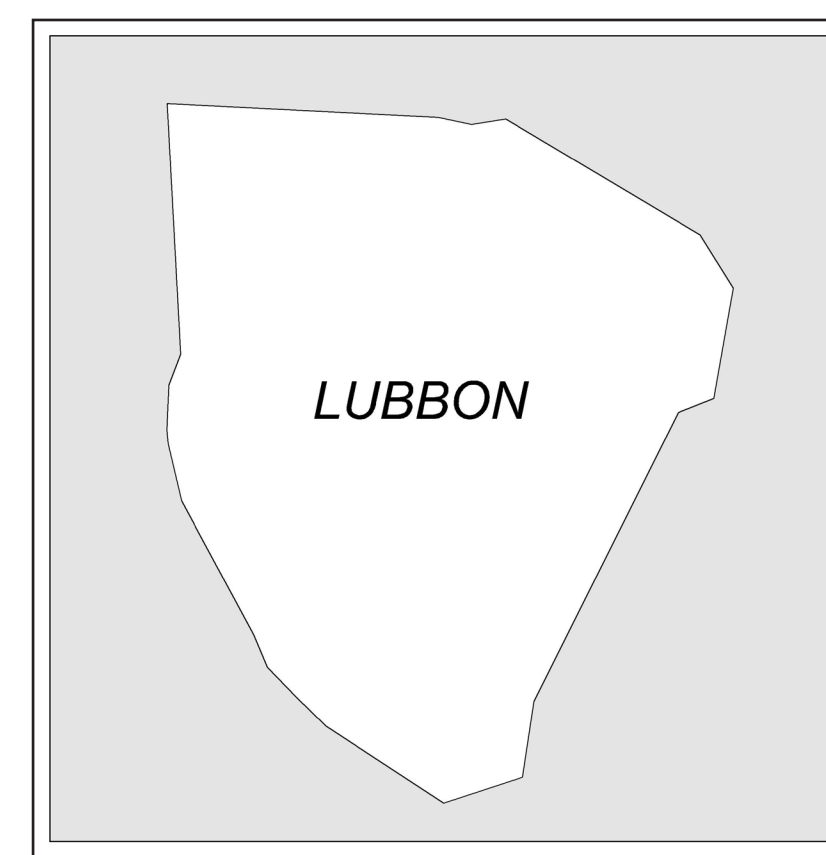


COMMUNE DE LUBBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



ELABORATION DU PLU

PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Communautaire
du 1er Septembre 2011

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 26/03/2012 au 27/04/2012

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 24 Juin 2013

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 :
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 Durables) 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 LUBBON 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 ;*
- *préserver la vocation forestière de la commune ;*
- *pérenniser l'activité agricole et sylvicole de la commune ;*
- *protéger le cadre de vie et l'environnement 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 Durables) 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 la RD 933 ainsi que la RD 377 en direction de Baudignan et de Losse à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation.
- ➡ Renforcer le rôle de la voie de ceinture autour du bourg en tant que voie secondaire interquartier permettant de relier les différents secteurs bâtis implantés le long de cette voie.
- ➡ Eviter le développement urbain linéaire le long de la voie de ceinture autour du bourg de manière à conserver des coupures d'urbanisation entre les quartiers traditionnels.
- ➡ Dans le cadre du développement urbain futur, favoriser un maillage de voie de desserte locale privilégiant les bouclages plutôt que les voies en impasse pour desservir le parcellaire constructible et interdire tous les débouchés de parcelles bâties sur la RD 933.

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

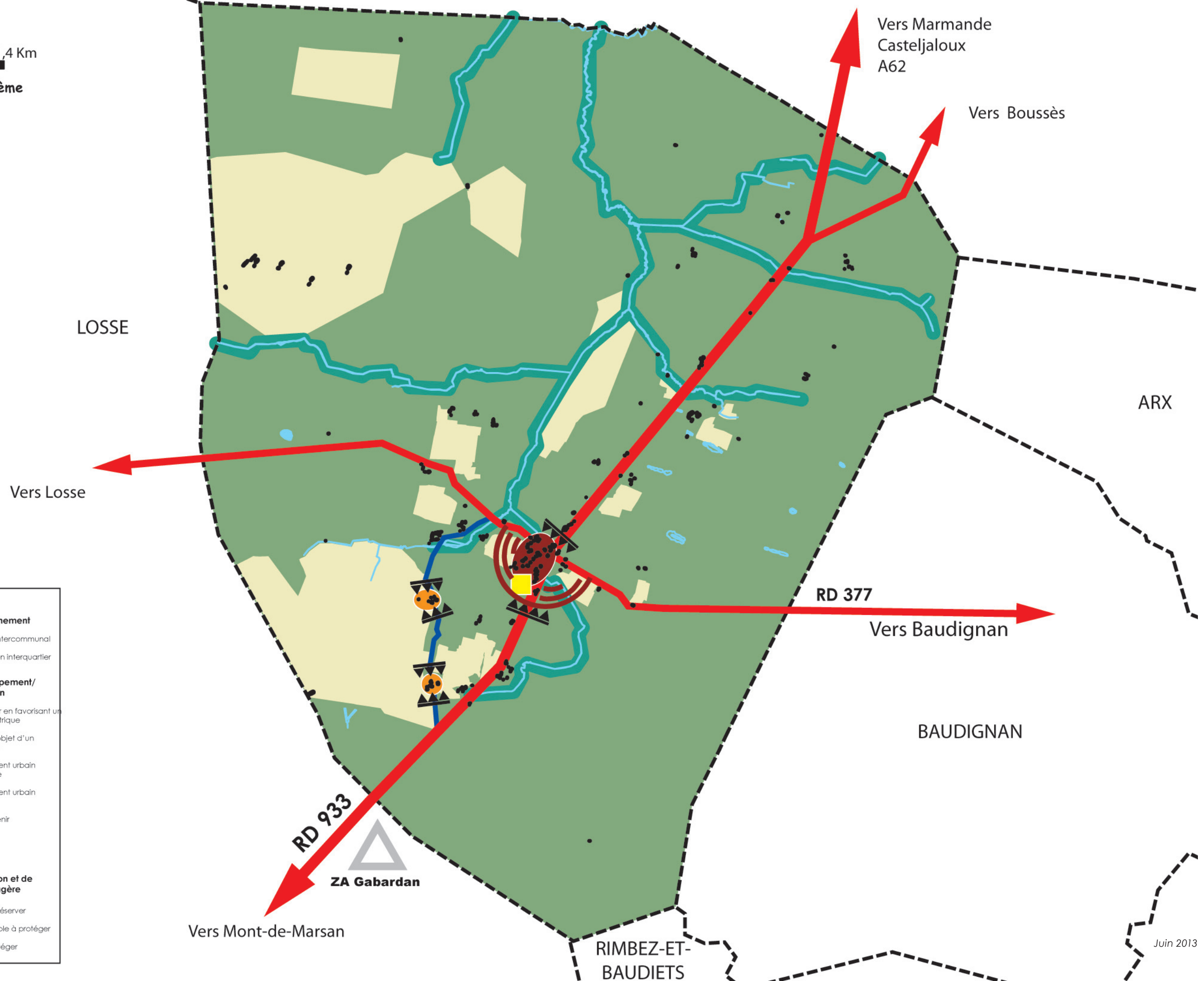
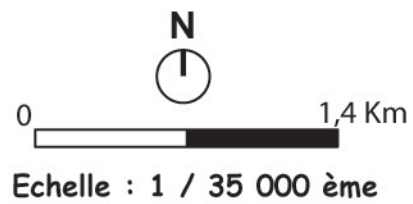
- ➡ Conforter le bourg :
 - en cherchant à créer un développement concentrique plutôt que linéaire le long de la RD 933 ;
 - en investissant en priorité les terrains offrant des possibilités de développement en épaisseur à l'intérieur ou au contact direct des espaces urbanisés ;
 - en s'inscrivant à l'intérieur de limites cohérentes et en s'appuyant sur les boisements existants ;
 - en cherchant à promouvoir une ambiance forestière dans le cadre de l'aménagement des secteurs de développement urbain en accordant une place importante au végétal et où la présence d'espaces publics permettra de constituer un tissu urbain aéré à l'image de l'airial.
- ➡ Permettre un développement modéré des quartiers de Laseougue et de Perruc à l'appui des principes suivants :
 - présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (AEP, électricité, défense incendie, ...) ;
 - aptitude des sols favorable pour la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme à la réglementation ;
 - comblement de dents creuses ou possibilité d'extension en épaisseur plutôt que linéaire le long de la voie de ceinture autour du bourg ;
 - ne pas porter atteinte à la qualité des paysages ;
 - exposition limitée au risque feux de forêt.

- ➡ Stopper de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire afin de limiter les coûts en équipements publics qui incombent à la collectivité, éviter les conflits d'usage avec les activités agricoles, protéger la vocation forestière de la commune et éviter l'exposition au risque de feux de forêt.
- ➡ Valoriser le patrimoine bâti traditionnel en autorisant les extensions limitées et la création d'annexes aux logements (garage, dépendance, ...).

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

- ➡ Protéger la forêt de production du mitage.
- ➡ Permettre le développement des activités agricoles implantées sur le territoire communal.
- ➡ Protéger les espaces naturels sensibles tels que les boisements ripicoles et les lagunes.
- ➡ Prévenir le risque feu de forêt par la limitation de l'habitat diffus en milieu forestier, ressource économique et spécificité paysagère de la commune.
- ➡ Préserver la qualité paysagère des abords de l'église et du château en maintenant les points de vue remarquable autour de ces espaces.
- ➡ Protéger le patrimoine bâti et végétal tel que les airials lors de démarches de restauration et/ou d'extension.
- ➡ Conforter et/ou renforcer les structures paysagères existantes dans le cadre de l'aménagement des secteurs de développement urbain.
- ➡ Maintenir et conforter la coulée verte qui existe au coeur du bourg en créant une continuité avec les secteurs de développement urbain à organiser.

3. SCHÉMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE



LEGENDE

Principes de fonctionnement

- Voie primaire de transit intercommunal
- Voie secondaire de liaison interquartier

Principes de développement/ renouvellement urbain

- Centre-bourg à conforter en favorisant un développement concentrique
- Quartier pouvant faire l'objet d'un développement modéré
- Secteur de développement urbain à organiser à court terme
- Secteur de développement urbain à organiser à long terme
- Limite d'urbanisation à tenir

Principes de protection et de mise en valeur paysagère

- Forêt de production à préserver
- Activité et espace agricole à protéger
- Boisement ripicole à protéger