

COMMUNE DE MAUVEZIN 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 COMMUNE .....2**

**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 TERRITOIRE .....4**

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 MAUVEZIN 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 et valoriser le centre-bourg*
- *préserver la vocation agricole de la commune ;*
- *préserver 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 (RD381, VC n°3) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation.
- ▣ Organiser le développement urbain du bourg en s'appuyant sur un réseau de voies nouvelles qui favorise les bouclages plutôt que les voies en impasse et qui limite autant que possible les accès directs du parcellaire constructible sur les voies primaires.
- ▣ Limiter autant que possible les accès individuels des parcelles bâties sur les voies primaires.

### 2-2 —LES PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT ET DE RENOUVELLEMENT URBAINS

- ▣ Conforter le bourg en investissant les terrains stratégiques situés à l'est de celui-ci, et en privilégiant un développement en épaisseur plutôt qu linéaire le long de la RD381 et de la VC n°3.
- ▣ Les terrains situés à l'est du bourg sont stratégiques car ils bénéficient des avantages suivants :
  - *présence des principaux réseaux suffisamment dimensionnés (AEP, électricité, défense incendie, ...) ;*
  - *ils peuvent être reliés à l'assainissement collectif ;*
  - *ils présentent une topographie favorable, ce qui limite l'impact sur le paysage des constructions ;*
  - *ils ne sont pas soumis à un risque d'inondation ;*
  - *ils ne portent pas atteinte à une exploitation agricole existante.*
- ▣ Stopper de façon générale l'urbanisation diffuse sur le territoire afin de limiter 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.
- ▣ 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.
- ▣ Protéger le patrimoine bâti (châteaux, fermes traditionnelles en «U» du bas-Armagnac) et végétal (haies, alignements d'arbres remarquables) de la commune.

# 3. SCHEMA D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

