

COMMUNE DE ST-JULIEN-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 12 juillet 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 11/12/2012

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



Affaire n°06-34e

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 SAINT-JULIEN 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 et RD35) à une fonction d'échange intercommunal et non comme support direct à l'urbanisation.
- ▣ Proscrire les accès directs du parcellaire constructible sur les voies primaires et secondaires.
- ▣ Organiser le développement urbain du secteur du Brana en s'appuyant sur une voie nouvelle qui favorise un bouclage plutôt qu'une voie en impasse.

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

- ▣ Conforter le centre-bourg en investissant les terrains agricoles situés au Nord de celui-ci, car ils bénéficient d'une topographie favorable pour préserver le point de vue sur la motte féodale.
- ▣ Prévoir le développement urbain organisé du quartier du Brana car ce secteur bénéficie des avantages suivants :
 - ils s'inscrivent à l'intérieur de limites cohérentes entre la route du Brana et les vignes ;
 - ils disposent d'une topographie favorable qui limite l'impact des constructions sur le paysage ;
 - ils permettent un développement en épaisseur plutôt que linéaire le long de la route du Brana et de la RD 35.
- ▣ Permettre le développement modéré du quartier existant du Brana car celui-ci dispose des principaux réseaux, et son développement ne menace pas une activité 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 le long des cours d'eau ainsi que les massifs boisés situés au fond des vallons.
- ▣ Préserver les points de vue remarquable sur la motte féodale et le bourg depuis la VC n°3.
- ▣ 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

