G2C Territoires Délégation Urbanisme Sud-Ouest
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY
Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34
e-mail : castel@g2c.fr

COMMUNE DE VILLENEUVE – DE-MARSAN
DEPARTEMENT DES LANDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PADD

P.L.U DE LA COMMUNE DE PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

1.RAPPEL DES ENJEUX 4

1.1Les enjeux liés au fonctionnement urbain et à la vie locale 5

1.2 Les enjeux liés à l'habitat 6

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME 7

Trois axes de projet 8

Enjeu 1 : Projet urbain : une ville accueillante pour tous 9

Enjeu 2 : Projet économique : une économie rurale et plurielle inscrite au cœur du Bas Armagnac 14

Enjeu 3 : L'identité armagnacaise garante d'un cadre de vie de qualité 17

«VILLENEUVE-DE-MARSAN : UNE QUALITE DE VIE EN BAS ARMAGNAC »

1. RAPPEL DES ENJEUX

1.1LES ENJEUX LIES AU FONCTIONNEMENT URBAIN ET A LA VIE LOCALE

Le renforcement des 3 pôles de vie et la recherche d'un équilibre entre les fonctions urbaines : le centre historique, le pôle d'équipement, le quartier de la gare

- Le centre historique :

Le maintien des commerces et le devenir des commerces vacants
Le maintien voir le développement des équipements communaux
La gestion des marchés et la nécessité de créer du lien entre les deux places de la Boiterie et des Etats du Marsan
La requalification des espaces publics comme lien entre les différents quartiers : Place de la Boiterie, place des Etats du Marsan, Grand Rue, Avenue des Pyrénées, ...

- Le quartier de la Gare :

Le développement de l'activité économique sur ce secteur sud de la ville
La prise en compte du projet de Zone d'Activités
La diversification de l'activité économique : vers quel type d'activité : activité-mono spécifique type artisanat?, ou diversification vers les commerces?, les services …

- Le pôle sportif et de loisirs

Le maintien et le développement des équipements sportif et de loisirs
L'interconnexion avec les autres quartiers de la ville via la voie verte, l'avenue des Pyrénées, l'avenue Jean Jaurès, …

L'amélioration de la lecture d'entrée et de traversée de la ville de Villeneuve de Marsan

Le traitement des entrées de ville par la définition de limites claires à l'urbanisation et par la mise en place d'aménagements urbains qualitatifs

Le traitement des entrées du centre historique pour mieux l'identifier et le valoriser

Le traitement de l'entrée du centre historique : une entrée très claire en provenance de Mont de Marsan et des entrées quelque peu déstructurées en provenance du nord et du sud de la ville

La poursuite de la requalification des rues au cœur du centre historique (: Grand rue, Avenue des Pyrénées) et la définition de leur usage

La connexion des deux places structurantes de Villeneuve de Marsan au fonctionnement urbain

La mise en valeur de la voie verte

L'interconnexion entre les différents pôles de vie et le développement des déplacements doux

La voie verte comme fil directeur : La mise en valeur de cet axe doux comme lien majeur entre les différents quartiers : le centre historique, le pôle sportif, le quartier de la gare et les espaces naturels

La valorisation et développement des liaisons douces entre ces différents pôles : le long de l'avenue Des Pyrénées, de la rue reliant le pôle sportif au quartier de la Gare, ...

La poursuite de la requalification des rues du centre ancien et notamment de la Grand Rue

La prise en compte des déplacements doux dans tous projets de développement urbain.

L'interconnexion avec les quartiers d'habitat existants et projetés

La connexion des quartiers nord à la ville de Villeneuve de Marsan

La nécessité de développer les futurs quartiers à proximité des différents pôles de vie : ouest du bourg, dents creuses au sud du bourg et espaces autour du quartier de la Gare.

La prise en compte des déplacements doux dans tous projets de développement urbain.

1.2 LES ENJEUX LIES A L'HABITAT

La diversification du parc de logements

Le rajeunissement de la population locale

La nécessité de répondre aux besoins de la population locale :

Logements pour les jeunes : locatif, accession à la propriété, logements social, ...

Logements pour les petits ménages : personnes âgées, handicapées, jeunes couples, familles mono-parentales : locatif, logements à caractère social

Logements pour les familles : accession à la propriété, locatif privé ou social, ...

La problématique du logement vacant dans le centre historique

La diversification de la forme urbaine

Quelles formes urbaines dans les futurs quartiers : habitat pavillonnaire, habitat groupé, habitat semi-collectif ou collectif ?

L'accueil de nouvelles populations et les besoins en logements

Afin de répondre aux besoins de densification et de la diversité de la population, l'effort devra porter sur l'habitat groupé et collectif.

2. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

TROIS AXES DE PROJET

1 / Projet urbain : une ville accueillante pour tous

- Objectif 3000 habitants
- Favoriser une mixité intergénérationnelle par une offre d'habitat raisonnée et diversifiée
- Garantir une vie sociale de qualité pour les habitants de Villeneuve
- Concilier déplacements et cadre de vie

2/ Projet économique : une économie rurale et plurielle inscrite au cœur du Bas Armagnac

- Affirmer la vocation économique de Villeneuve de Marsan
- Promouvoir un tourisme durable
- Pérenniser la vie agricole

3/ Projet environnemental : l'identité armagnacaise garante d'un cadre de vie de qualité

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine armagnacais en veillant à un développement harmonieux
- Développer la qualité environnementale dans le développement urbain
- Prévenir les risques et nuisances pour garantir la sécurité et le bien-être de tous

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ENJEU 1 : PROJET URBAIN : UNE VILLE ACCUEILLANTE POUR TOUS

Objectif 1 : Accueillir 3000 habitants

	Augmentation du rythme de croissance de 1,3% par an
POPULATION A L'HORIZON 2025 SUIVANT UNE CROISSANCE ANNUELLE DE 1,3%	*Calcul de la population en 2025* *Taux de variation annuel : 1,3 %* Soit : 2 346 x 1,28 (intérêt composé d'une croissance de + 1,3%/an pendant 17 ans) = 3002 habitants en 2025
BESOINS EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION	*Prise en compte des 4 phénomènes de consommation des logements* = Excédant de 3 logements pour maintenir la population de 2008
POPULATION SUPPLÉMENTAIRE	3002 – 2 346 = 656 personnes supplémentaires en 2025
BESOINS DE LOGEMENTS TOTAL A L'HORIZON 2025	Un besoin induit de : 656/2,1= 312 logements supplémentaires sont nécessaires pour accueillir une nouvelle population d'ici 2025 Excédent de 3 logements pour maintenir la population. Les besoins s'élèvent donc à : 312 – 3 = **309 logements**
TOTAL LOGEMENTS	**Pour assurer une croissance annuelle de 1,3% jusqu'en 2025, la commune devra construire environ 309 logements**

RYTHME DE CROISSANCE DE 1,3% PAR AN	
BESOIN EN LOGEMENTS D'ICI 2025	309 logements doivent être construits d'ici 2025
TRADUCTION EN FONCIER	
15 LOGEMENTS / HA	Soit 309 / 15 = **21 hectares** + 30 % du foncier consacré aux VRD = **27,3 hectares**
	La commune devra donc prévoir 27,3 hectares de foncier pour répondre aux besoins des futures populations

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif 2 : Favoriser une mixité intergénérationnelle par une offre d'habitat raisonnée et diversifiée

Poursuivre l'accession à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation au sein du tissu existant et en périphérie immédiate,

Développer le parc de logement locatif et social :

- en imposant dans toutes nouvelles opérations urbaines un ratio minimum de 20% de logements locatifs à caractère social,
- en encourageant la réhabilitation du parc de logement ancien du bourg : valorisation des espaces publics alentours, sensibilisation de la population.

Diversifier les formes d'habitat et les typologies de logements pour pallier le déficit de logements de petites tailles en réfléchissant à de nouvelles formes urbaines au sein des futurs quartiers d'habitat : logements collectifs, intermédiaires, mitoyens.

Favoriser l'habitat autour des pôles de vie :

- Assurer un développement harmonieux de l'urbanisation en limite ouest de Villeneuve de Marsan, entre la route de Mont de Marsan et les lotissements du Petit Bégué et du Petit Brut
    - Définir des limites claires à l'urbanisation en s'appuyant sur les éléments naturels,
    - Créer une nouvelle trame viaire permettant d'assurer une interconnexion avec les lotissements du Bégué, du Petit Brut et le centre ville,
    - créer un nouveau quartier dans la continuité ouest du bourg dans le prolongement du lotissement de Jeanboueou,
    - Reconnecter à la ville les lotissements du Petit Brut et du Petit Bégué en urbanisant les dents creuses.
- Conforter le nouveau pôle économique de la gare en intensifiant l'urbanisation à proximité immédiate.
- Intensifier l'urbanisation à l'intérieur du tissu existant notamment sur les quartiers de Pélague, Leytoure et Bellevue.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif 3 : Garantir une vie sociale de qualité pour les habitants de Villeneuve

Conforter le niveau d'équipement et de services pour répondre aux besoins premiers de la population :

- Renforcer l'offre déjà proposée en matière d'équipements : projet de Centre d'Accueil Thérapeutique à Temps Partiel (CATTP), projet d'aménagement de locaux pour la petite enfance, projet de maison des associations et restructuration de la bibliothèque en médiathèque,
- Affirmer le pôle d'équipements sportifs comme une centralité forte : il s'agit ici de mieux gérer la lisibilité de ce pôle d'équipements en réorganisant le stationnement notamment le long de l'avenue du stade, en valorisant et signalant la voie verte tout en développant d'autres liaisons piétonnes vers le centre ville et en confortant la vocation sportive de ce quartier par l'installation d'un nouveau parcours sportif,
- Améliorer la signalétique sur l'ensemble de la commune.

Maintenir la diversité des services à la petite enfance, enfance et jeunesse.

Maintenir le lien social :

- Développer les espaces de vie au sein des quartiers (existants et projetés) par l'installation de nouveaux services et équipements et par la création d'espaces publics comme véritables lieux de vie et de convivialité,
- Maintenir le dynamisme associatif sur la commune en poursuivant la politique d'accueil des associations : projet de maison des associations,
- Préserver la qualité de vie et la convivialité des Villeneuvois et Villeneuvoises au travers des multiples manifestations existantes sur la commune : marchés, manifestations festives, culturelles et sportives ….

Améliorer la desserte numérique de l'ensemble du territoire

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif 4 : Concilier déplacement et cadre de vie

Requalifier les entrées de ville et les artères structurantes en travaillant sur différentes séquences et ambiances paysagères

Améliorer le fonctionnement du bourg :

- Anticiper un éventuel raccordement entre la route de Pau et la route de Mont de Marsan, envisagé à long terme dans le secteur Sud-Ouest du territoire communal,
- Créer une nouvelle liaison interquartier entre la route de Mont de Marsan et le lotissement du Petit Bégué et du Petit Brut,
- Désenclaver le quartier du Cassouets.

Redonner une place dominante aux déplacements doux dans le bourg :

- Valoriser la présence de la voie verte au sein du bourg,
- Sécuriser les déplacements doux le long des axes d'entrée du bourg : avenue des Pyrénées, avenue d'Aquitaine, avenue du Marsan,
- Apaiser la circulation dans le centre ancien en repensant l'usage de l'espace public le long notamment de la rue du 8 mai et de la Grand'Rue, en redonnant la priorité aux piétons,
- Reconfigurer les places des Etats du Marsan et de la Boiterie comme véritables espaces publics : réorganisation des zones de stationnement, requalification des espaces publics,
- Renforcer les liaisons douces entre les différents quartiers d'habitat, le centre ville et les pôles d'équipements :
    - o création d'une liaison douce via l'impasse du champs d'aire en direction du pôle d'équipement sportif,
    - o création de liens piétonniers entre les lotissements du Petit Brut et du Petit Bégué, le quartier Jeanboueou et le centre ville par le chemin rural de Bijole, …
    - o aménagement d'une liaison sécurisée entre le quartier de la Gare et le pôle sportif via la rue Lamothe,

Intégrer et favoriser les déplacements doux dans les nouvelles opérations urbaines

Penser autrement le stationnement :

- Réorganiser le stationnement au sein des espaces publics structurants : places des Etats du Marsan, de la Boiterie, secteur des arènes, pôle sportif,
- Répondre aux besoins particuliers en créant une aire de service camping car.

Développer les modes transports en commun par le biais des structures intercommunales.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Commune de Villeneuve de Marsan
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Enjeu 1 : Une ville accueillante pour tous

- RD934
- Autres Routes départementales
- Prendre en compte le projet de voie verte et assurer sa continuité à l'échelle communale
- Limites de l'urbanisation existante
- Conforter les différents quartiers (Pélague, Laytoure, Bellevue, La Gare) en intensifiant l'urbanisation au coeur du tissu existant
- Développer l'habitat en continuité immédiate des pôles de vie existants (La Gare, Janboueou...)
- Poursuivre la requalification des espaces publics en coeur de ville
- Désenclaver le quartier du Cassouets
- Affirmer le pôle d'équipement sportif et de loisirs comme une centralité forte
- Requalifier les artères d'entrée de bourg
- Marquer clairement et assurer un traitement qualitatif des entrées de ville
- Créer une nouvelle liaison interquartiers entre la route de Mont de Marsan et les lotissements du Petit Bégué et Petit Brut
- Densifier, développer et connecter les laisons douces entre les quartiers existants et les zones de développement de l'urbanisation

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ENJEU 2 : PROJET ECONOMIQUE : UNE ECONOMIE RURALE ET PLURIELLE INSCRITE AU CŒUR DU BAS ARMAGNAC

Objectif 1 : Affirmer la vocation économique de Villeneuve de Marsan

Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial par le biais des opérations spécifiques que sont, l'Opération Collective de Modernisation, élaborée à l'échelle du Pays des Landes de Gascogne et l'Opération Urbaine Collective, élaborée à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Villeneuve de Marsan en Armagnac Landais : : veille foncière sur l'évolution du tissu commercial, maintien et requalification des rez de chaussée commerciaux, valorisation des commerces par une requalification des espaces publics, …

Valoriser les filières économiques locales :

- Valoriser l'activité viticole autour de l'Armagnac en veillant au maintien des espaces viticoles et de leur exploitation et en permettant leur diversification,
- Assurer la vente de produits locaux en favorisant la création par exemple d'une « maison des produits locaux » au cœur de Villeneuve de Marsan, ….
- Renforcer l'attractivité des marchés hebdomadaires en recréant un véritable secteur commerçant entre la place de la Boiterie et la place des Etats du Marsan via la grand Rue : réorganisation des zones de stationnement, des zones piétonnes et des secteurs affectés au marché.

Développer le tissu artisanal, industriel, commercial et de services à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité :

- Prendre en compte le projet de pôle artisanal autour de l'ancienne gare,
- S'appuyer le projet de ZI intercommunale basée sur la commune voisine de Lacquy pour assurer le développement économique du territoire,
- Permettre l'installation d'activités commerciales et artisanales en entrée ouest et nord en veillant à l'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et en assurant leur compatibilité avec les quartiers d'habitat voisins.

Assurer la mixité des fonctions urbaines en permettant l'installation de commerces et services au sein du tissu urbain existant et projeté

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif 2 : Promouvoir un tourisme durable

S'appuyer sur les politiques intercommunales et départementales pour s'inscrire dans une logique d'éco-tourisme :

- Mise en valeur des richesses naturelles et patrimoniales : vallée du Midou et ses affluents, boisements structurants de la commune, patrimoine vernaculaires et bâti,
- Poursuivre la mise en valeur du réseau de randonnée pédestre et deux roues sur le territoire :
    - intégrer le projet de voie verte,
    - développer les sentiers thématiques autour du patrimoine local : chemin des lavoirs, berges du Midou …
- Valoriser les filières locales autour de l'activité viticole (Armagnac) et agricole en permettant la diversification vers des activités touristiques (chambre d'hôtes, gîtes et gîtes d'étape, camping à la ferme et aire d'accueil de camping car,…)

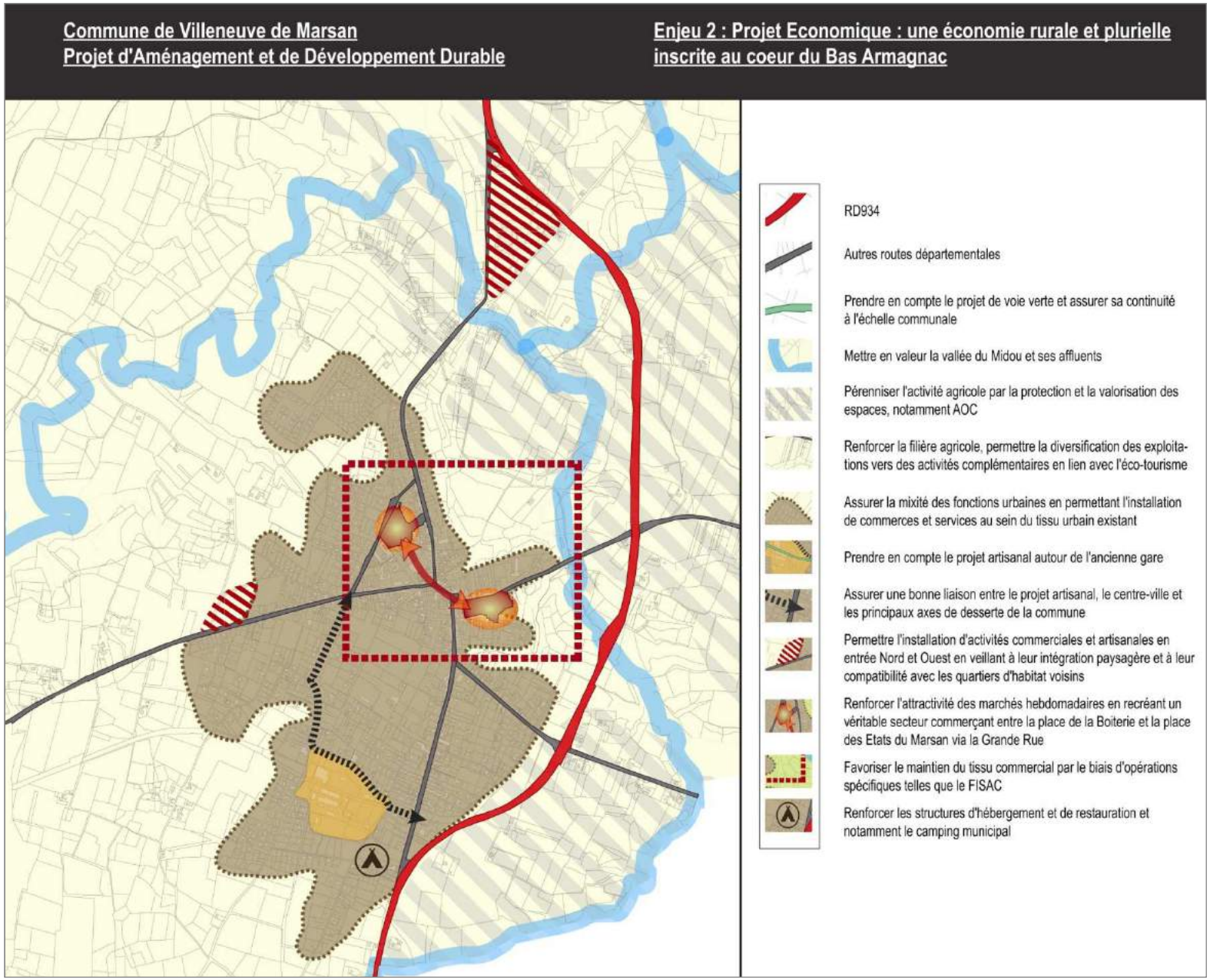
Renforcer les structures d'hébergements et de restauration

- Valoriser la présence du camping sur le bourg de Villeneuve de Marsan
- Encourager sur la commune une structure d'hébergement et de restauration de standing permettant d'augmenter la gamme de produits touristiques

Objectif 3 : Pérenniser la vie agricole

- Pérenniser l'activité agricole et affirmer sa fonction prépondérante dans le fonctionnement local par la protection et la préservation des espaces agricoles, notamment ceux à forte valeur agronomique (AOC),
- Permettre la diversification de l'activité des exploitations agricoles (par une identification précise des bâtiments) vers des activités complémentaires en lien avec l'éco-tourisme : accueil à la ferme, vente directe, agritourisme, hébergement, chambres d'hôtes…
- Renforcer la filière agricole à travers la mise en valeur des productions locales (Armagnac, marché au gras, …).

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009



Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

ENJEU 3 : L'IDENTITE ARMAGNACAISE GARANTE D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Objectif 1 Protéger et mettre en valeur le patrimoine armagnacais en veillant à un développement harmonieux

Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

- Préserver les espaces agricoles et naturels,
- Concentrer l'urbanisation autour du bourg de Villeneuve de Marsan,
- Interdire tout mitage des espaces agricoles et naturels en limitant toute nouvelle urbanisation à vocation d'habitat au niveau des espaces agricoles et naturels. Seuls l'évolution mesurée des constructions existantes, le changement de destination et la réhabilitation seront autorisés.

Développer la trame bleue et renforcer la trame verte sur le territoire communal

- Préserver et protéger les espaces sensibles de la commune : ZNIEFF, site NATURA 2000, zones humides, …
- Valoriser la vallée du Midou et ses affluents et notamment les vallons localisés à l'est du bourg,
- Préserver et renforcer la trame verte sur le territoire communal :
    - Maintenir les différentes poches boisées présentes sur la commune permettant d'assurer l'équilibre des paysages communaux et d'intégrer les futures constructions harmonieusement,
    - Préserver et renforcer les corridors biologiques : préserver et protéger les nombreuses ripisylves le long des cours d'eau et assurer la continuité écologique entre les différentes entités boisés de la commune,
    - Maintenir les franges boisées présentes en périphérie du bourg : boisements au sud marquant une limite claire à l'urbanisation, boisements à l'est du bourg en contre bas du centre historique, bois de Peyre à l'ouest du bourg.
- Développer la présence du végétal au sein du bourg comme gage de diversité naturelle et de qualité de vie :
    - Travailler les nouvelles extensions urbaines en s'appuyant sur la trame végétale existante,
    - Prolonger la trame verte à proximité des quartiers existants à l'intérieur des nouveaux quartiers et autour de certains équipements stratégiques : création d'espaces verts au sein des futurs quartiers, travail sur la gestion de clôtures végétales.

Préserver et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire et bâti en identifiant au titre de l'article L 123-1.7 les éléments remarquables du paysages : moulins, fontaines, lavoirs, bâtis remarquables, îlots bâtis remarquables, four à pain…

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Objectif 2 : Développer la qualité environnementale dans le développement urbain

Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée :

- Gérer en amont le ruissellement,
- Poursuivre le travail déjà engagé concernant l'implantation de système de noues à l'intérieur des futurs quartiers,
- Inciter à la récupération pluviale.

Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie :

- Travailler sur une orientation optimum des constructions,
- Donner une place forte à aux techniques environnementales.

Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et espaces urbanisés en favorisant des transitions végétales.

Limiter la consommation de gaz à effet de serre

- Densifier l'habitat dans les futurs quartiers
- Développer l'habitat à proximité des pôles de services, de commerces et d'emplois existants
- Inciter à des modes de déplacements alternatifs à l'automobile en renforçant les cheminements doux sur la commune

Objectif 3 : Prévenir les risques et nuisances pour garantir la sécurité et le bien-être de tous

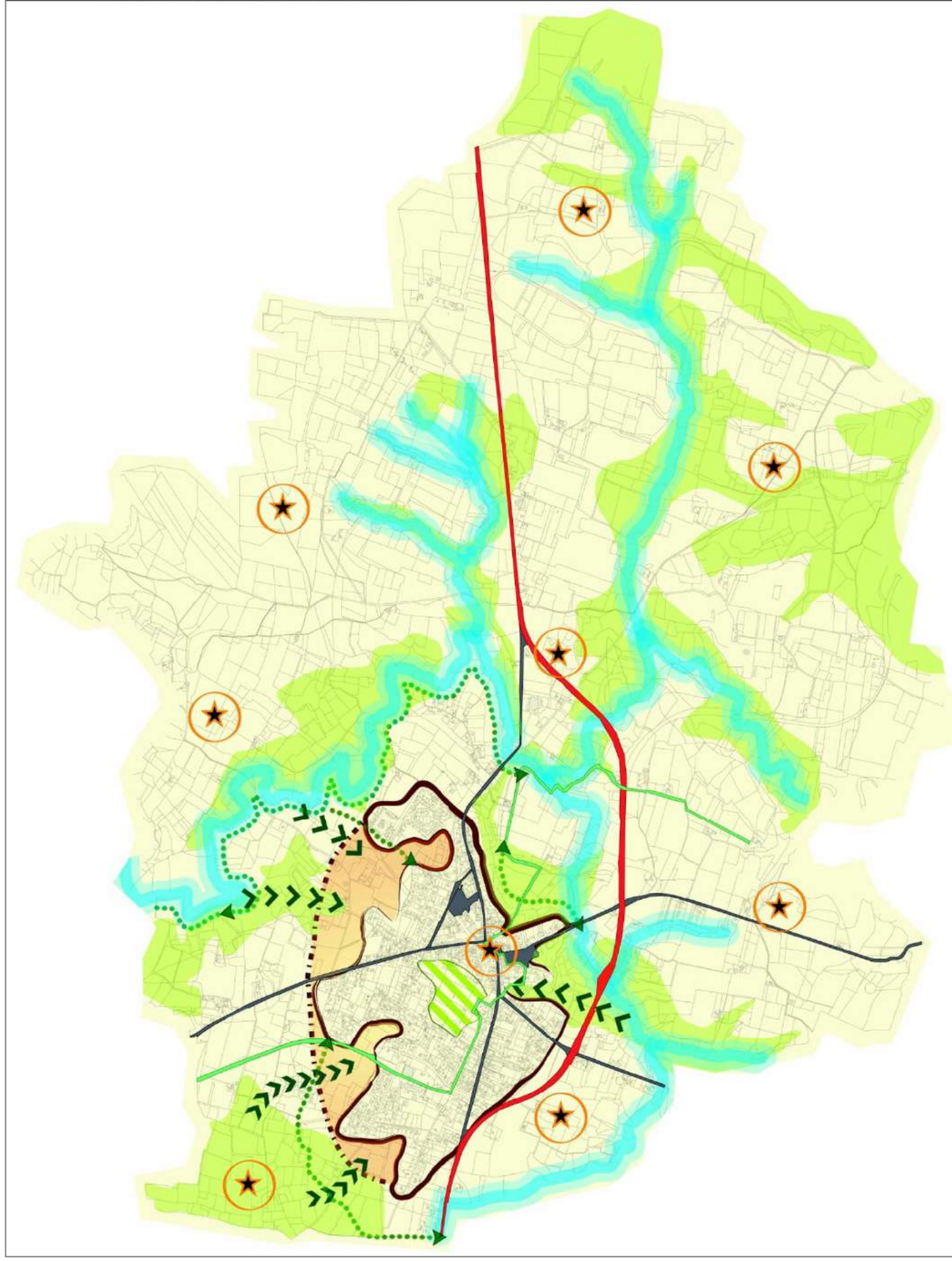
Prendre en compte le risque inondation le long du Midou et de ses affluents.

Intégrer le risque feux de forêt dans tous développements urbains en respectant des retraits minimums par rapport aux boisements.

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Commune de Villeneuve de Marsan
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Enjeu 3 : l'identité armagnacaise garante d'un cadre de vie de qualité



RD934

Autres Routes départementales

Prendre en compte le projet de voie verte et assurer sa continuité à l'échelle communale

Préserver la trame bleue (vallée du Midou, site Natura 2000,

Préserver les espaces agricoles en interdisant toute nouvelle urbanisation, mais en permettant l'évolution du bâti existant

Préserver la trame verte existante sur la commune (poches boisées, corridors biologiques, franges boisées en périphérie de bourg...)

Poursuivre la mise en valeur du réseau de randonnée sur le territoire et développer les sentiers thématiques autour du patrimoine local

Prolonger la trame verte à l'intérieur des nouveaux quartiers, création d'espaces verts, gestion des clôtures végétale...

Préserver et mettre en valeur les éléments les plus intéressants patrimoine vernaculaire et bâti

Concentrer l'urbanisation autour du bourg de Villeneuve de Marsan

Conforter la zone d'espace publics et de loirsir comme poumon vert au sein du bourg de Villeneuve de Marsan

Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009