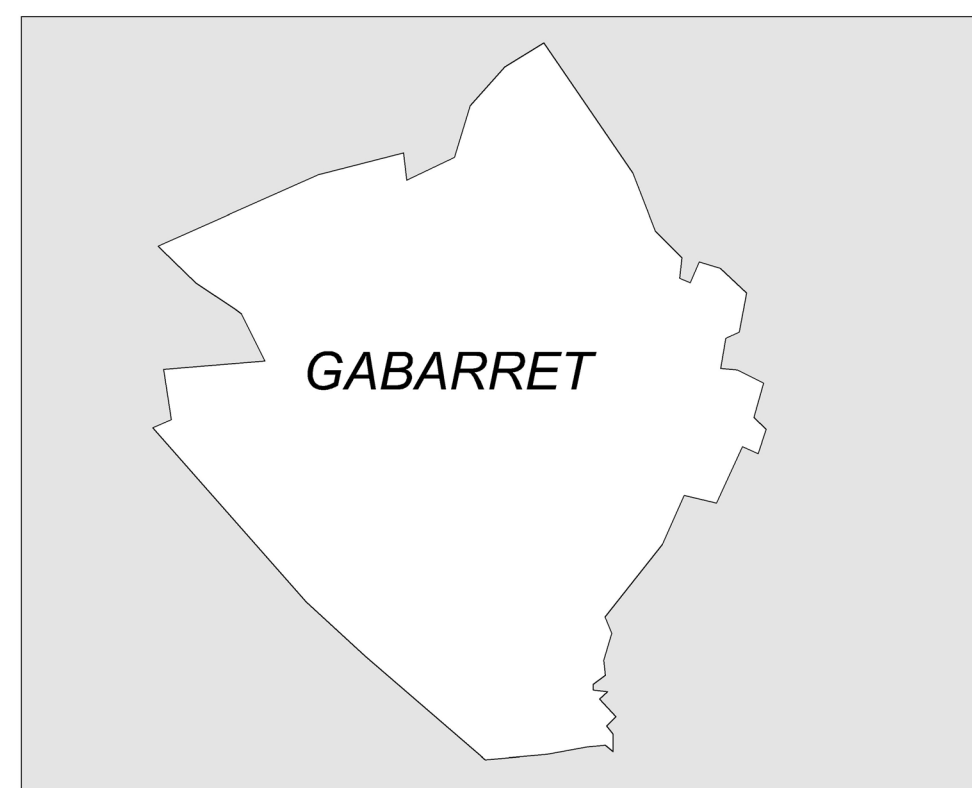


COMMUNE DE GABARRET

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
Le 08 Septembre 2015

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 09/05/2016 au 10/06/2016

P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Communautaire
le 11 Octobre 2016

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 4

3. SCHÉMA D’ORGANISATION DU TERRITOIRE5

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 GABARRET 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 le statut de Gabarret comme «ville-centre» à l'échelle du Gabardan ;*
- *conforter le bourg en organisant le développement urbain de manière cohérente avec les espaces urbains existants ;*
- *maîtriser l'urbanisation sur le territoire afin de préserver la vocation rurale de la commune ;*
- *améliorer la mixité urbaine et de l'habitat sur la commune de manière à garantir l'accès au logement pour tous ;*
- *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 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 5.

2-1 —LES PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT

Requalifier les séquences urbaines de la RN 524, de la RD 35 et de la RD 656 :

- La RN 524, itinéraire de Grand Gabarit (IGG) permettant de relier Captieux à Cazaubon, la RD35 en direction de Castelnau d' Auzan et la RD656 en direction de Sos constituent les principaux axes structurants de la commune. Leur fonction de voies de transit à l'échelle intercommunale implique un trafic automobile assez important.
Or, le statut de ces voies manque de lisibilité et l'aspect actuel des séquences du centre-bourg se caractérise davantage par un caractère routier plutôt qu'urbain. En effet, on note l'absence de véritable seuil urbain à chaque entrée du centre-bourg et la transition entre le milieu rural et le milieu urbain n'est pas suffisamment marqué.
- Afin d'accompagner la mutation urbaine de la commune il conviendra d'intégrer dans le cadre du développement urbain des futurs quartiers à urbaniser plusieurs actions d'aménagement le long de ces voies. Il s'agira ainsi de prévoir :
 - la sécurisation des carrefours avec les voies nouvelles qui seront réaliser dans le cadre des secteurs à urbaniser
 - le rétrécissement de la chaussée -lorsque cela est possible- au profit d'accotements paysagers ;
 - le traitement des accotements en renouvelant les plantations d'alignement existantes et en y intégrant des cheminements doux.

Améliorer la hiérarchisation du réseau de voirie :

- Afin d'éviter de poursuivre le développement de l'urbanisation selon un mode de développement « en tâche d'huile » le long des voies structurantes, il conviendra de respecter la hiérarchie du réseau de voirie de la commune.
Ainsi, la distinction entre les voies de transit intercommunales, les voies de liaison entre les différents quartiers et les voies de desserte à usage local devra être clairement définie.
Par conséquent, il s'agira :
 - de réserver les axes structurants (RN 524, RD 35 et RD 656) à une fonction d'échange à l'échelle intercommunale et non comme support direct à l'urbanisation. En effet, la multiplication des accès individuels sur ces voies est à proscrire ;
 - de favoriser un maillage cohérent des voies de liaison interquartier notamment dans le cadre du développement des secteurs d'urbanisation future ;
 - de privilégier les voies de bouclages plutôt que les impasses dans le cadre de la réalisation des voies nouvelles. Ce réseau de voie tertiaires devra être lisible et assurer notamment des continuités piétonnes de manière à favoriser les modes de déplacement doux.
- Connecter les voies les unes aux autres, leur donner à chacune un caractère reconnaissable et des points de repère participe à la qualité et à l'identité des aménagements.
C'est également un facteur important d'économie de linéaire de réseaux.

Développer le réseau de liaisons douces :

- La mise en oeuvre d'un projet communal de développement durable nécessite de limiter, autant que possible, les déplacements automobiles pour les trajets de courte distance.
A travers la volonté communale de limiter l'étalement urbain et de développer les cheminements doux (piétons et/ou cyclables) il s'agira de promouvoir l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile.
L'ensemble des lieux de centralité de la commune (centre-bourg, équipements sportifs et scolaires, future zone d'activités commerciales de Lamarraque) devront être desservis par des cheminements doux.
- Par ailleurs, Il pourra être envisagé de poursuivre l'aménagement des itinéraires pédestres gérés par le Conseil Général et prévoir le prolongement de la voie verte en direction de Castelnau d'Auzan.

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

Recentrer le développement urbain à l'intérieur de limites urbaines cohérentes

- La volonté communale de maîtriser les coûts en matière d'équipements publics, de protéger les espaces agricoles et naturels implique de redéfinir les limites urbaines du centre-bourg et d'inscrire le développement urbain futur à l'intérieur de ces limites.
La définition de limites cohérentes doit permettre de retrouver un développement compact du centre-bourg plutôt que de poursuivre le développement en étoile qui s'est amorcé le long des voies de transit.
Ainsi, le confortement du centre-bourg se traduira par :
 - la reconquête des logements vacants dont le nombre ne cesse d'augmenter dans le bourg afin de développer le parc de logements locatifs ;
 - l'investissement de certains terrains menacés d'enclavement par l'urbanisation linéaire; ces terrains pourront être urbanisés dans le cadre d'un schéma d'organisation de manière à assurer un développement cohérent de l'urbanisation et garantir un réseau de voies nouvelles qui s'appuiera sur les voies existantes ;
 - un renforcement de la mixité urbaine et sociale en évitant les formes urbaines monospécifiques de type pavillonnaire. Le statut de « ville-centre » que revêt Gabarret à l'échelle du Gabardan du fait de la présence d'équipements collectifs et de commerces et de services de proximité implique de favoriser une diversité dans les produits d'habitat. Les secteurs de développement urbain devront donc prévoir une diversité du parcellaire et des logements ;
 - un accompagnement paysager sous la forme de bandes boisées à réaliser de manière à redéfinir les limites du bourg et assurer une transition de qualité entre la ville et la campagne.

2. ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

Adopter une démarche prospective du développement urbain en prévoyant un phasage dans le temps pour l'urbanisation des secteurs stratégiques :

- La logique urbaine visant à redéfinir les contours du centre-bourg implique de retenir plusieurs secteurs de développement urbain stratégiques :
 - dans le quadrant Nord-Ouest, on retiendra le quartier de Marrast ;
 - dans le quadrant Sud-Ouest, on trouve le secteur de Pigeon ;
 - dans le quadrant Sud-Est, on retiendra le secteur de Petit-Lille.

Définir un objectif de modération de la consommation de l'espace agricole ou naturel et de limitation de l'étalement urbain

- En effet, il s'agit de prendre en compte les évolutions réglementaires issues du Grenelle de l'Environnement qui conduisent à limiter l'artificialisation des milieux agricoles et naturels. Ainsi un maximum de 20 hectares (soit 1,2 % du territoire) pourra être consacré au développement urbain.
- Ce ratio correspond à une densité moyenne de 10 logements/ha pour accueillir un maximum de 200 logements supplémentaires.
- Au regard de la consommation foncière de ces dix dernières années (11,1 hectares consommés pour une densité moyenne de 5,9 logements/ha), cet objectif de modération de la consommation foncière conduira à réduire de près de la moitié l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui témoigne de la volonté communale d'optimiser les espaces consacrés à l'urbanisation future.

Maîtriser le développement urbain sur le reste du territoire :

- La volonté communale de conforter en priorité le centre-bourg doit s'accompagner d'une maîtrise du développement urbain sur le reste du territoire. Il s'agira par conséquent de proscrire toute forme de mitage de l'urbanisation dans les espaces agricoles et naturels.

Permettre l'accueil de nouvelles entreprises :

- En matière de développement économique et d'accueil de nouvelles entreprises, la commune de Gabarret vise deux objectifs :
 - conforter le tissu de commerces et de services de proximité dans le bourg afin de renforcer la mixité fonctionnelle ;
 - conforter le statut de la commune comme « ville-centre » à l'échelle des Landes d'Armagnac en permettant l'accueil d'activités commerciales et artisanales sur le site de Lamarraque. L'extension de cette zone commerciale s'accompagnera d'aménagements paysagers visant à assurer des limites de qualité avec la campagne environnante.

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

Protéger les espaces naturels sensibles :

- La commune de Gabarret dispose de plusieurs espaces naturels sensibles qu'il convient de protéger de manière très stricte:
 - les massifs boisés au contact des espaces urbanisés. Ces boisements situés à l'Est du bourg jouent un rôle de limite de qualité avec l'espace urbain. Par ailleurs, ils ont un rôle d'habitat pour la faune locale ;
 - les boisements ripicoles qui accompagnent les cours d'eau notamment le Bordenave et le Halipe. Ces boisements jouent un rôle écologique dans la mesure où ils participent à la stabilité des berges et permettent de filtrer les matières polluantes issues de l'activité agricole.

Protéger la vocation agricole de la commune :

- La commune de Gabarret est caractérisée par une activité agricole particulièrement importante. L'identité de la commune repose en partie sur le dynamisme de son activité agricole.
Outre son intérêt paysager, l'activité agricole constitue une ressource économique et il convient donc de préserver la valeur agronomique des terres agricoles contre toute forme de mitage par l'urbanisation.

Préserver le massif forestier aux franges de l'espace agricole :

- Une des particularités paysagères de Gabarret est liée à la présence d'une couronne forestière aux franges de l'espace agricole.
Ces espaces boisés sont soumis à un risque de feux de forêt qu'il conviendra de prendre en compte et leur intérêt paysager sera préservé grâce à un zonage et une réglementation spécifique.

Garantir la pérennité du patrimoine bâti et végétal

- Outre ses espaces naturels sensibles, la commune de Gabarret dispose d'un patrimoine végétal de taille plus modeste (haies champêtres, alignement d'arbres remarquables...) qu'il conviendra de protéger au titre de la loi Paysage.
De même, tout en permettant son évolution, le patrimoine bâti de la commune (maisons de ville traditionnelle dans la bourg) pourra être également valoriser par le biais d'une réglementation adaptée.

