

## Révision du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-MAGNE



### >> 02. P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

#### > DOSSIER D'ARRET

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	le 29.08.2000	le 24.11.2003	le 08.09.2004
Modification n°1	le 15.06.2005		le 22.08.2005
Modification n°2	le 06.11.2007		le 09.04.2008
Modification n°3	le 04.07.2012		le 14.03.2013
Déclaration de projet n°1	le 23.05.2013		
Modification simplifiée	le 15.07.2013		le 15.10.2013
Révision n°1	le 29.10.2014	le 07.03.2018	

# SOMMAIRE

Le cadre législatif

## **I/ Orientations pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des continuités écologiques, et les paysages** **p.2**

- I.A. Orientations pour la protection des espaces naturels p.3
- I.B. Orientations pour la protection de la ressource en eau p.4
- I.C. Orientations en matière de risques p.6
- I.D. Orientations en matière d'énergies p.7
- I.E. Orientations en matière de paysage et de cadre de vie p.8

## **II/ Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, et de développement du territoire** **p.10**

- II.A. Perspectives démographiques et besoins prévisibles en logements p.11
- II.B. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain p.12
- II.C. Orientations en matière de développement urbain, d'habitat et d'équipements p.13
- II.D. Orientations en matière de développement économique, touristique, de loisirs et de communications numériques p.15
- II.E. Orientations en matière de déplacements et d'infrastructures p.17

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune :

**Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

# **I/ Orientations pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation des continuités écologiques, et les paysages**

# I.A. Orientations pour la protection des espaces naturels

## ■ Préserver les espaces naturels remarquables

- Les sites « Natura 2000 »,
- Les ZNIEFF de type I,
- Les lagunes et les zones humides,
- Les stations végétales protégées,
- Les boisements de feuillus et mixtes les plus étendus, en-dehors des boisements de production, ainsi que les boisements rivulaires.

## ■ Préserver la trame verte et bleue de la commune

- Les zones de diversité à enjeux identifiées au sein de la trame verte et bleue communale : les zones sans contraintes à plus de 500 m du bâti (cf. charte du PNRLG) → **conservation de zones de tranquillité**
- Les continuités potentielles d'enjeu afin de maintenir leur fonctionnalité.

## ■ Mettre en valeur la nature « ordinaire »

- Préserver les milieux prairiaux,
- Intégrer la nature ordinaire (haies, bosquets, points d'eau) au sein des aménagements urbains : qualité paysagère et du cadre de vie (respirations vertes, espaces récréatifs)
- Mettre en place de bonnes pratiques de gestion des espaces verts publics (abords de voiries, espaces enherbés...)



### ▪ Assurer une gestion durable et solidaire de la ressource en eau potable

- **Encourager les économies d'eau** : récupération des eaux de pluie, sensibilisation, veiller au maintien d'un bon rendement du réseau...
- **Contribuer à la solidarité départementale** : ressource de substitution structurante en cours de réflexion sur la commune

### ▪ Optimiser le réseau d'assainissement et prendre en compte la sensibilité des milieux aquatiques et humides

- Privilégier l'urbanisation dans les **zones desservies par l'assainissement collectif** ou dans les secteurs raccordables.
- Lutter contre l'**intrusion d'eaux parasites**.
- **Veiller à la réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif** portant atteinte à l'environnement et à la conformité des nouveaux dispositifs.

- **Gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque inondation**
  - **Limiter l'imperméabilisation des sols** d'une opération afin de **garantir des possibilités d'infiltration** des eaux suffisantes et une gestion des eaux pluviales au plus proche du cycle de l'eau
  - **Gérer quantitativement les eaux en surface sur l'assiette des opérations** : instauration d'un débit de fuite, récupération des eaux pluviales, mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues,...)
  - **Favoriser la présence du végétal** afin de **faciliter la gestion des eaux pluviales** : maintien de haies, d'espaces enherbés...
  - Maintenir et/ou restaurer **un réseau de fossé fonctionnel**

### ▪ Préserver les biens et les personnes contre les feux de forêt

Le PLU prendra en compte le risque feux de forêt. Pour se faire, il :

- **Améliorera la défense incendie** dans les secteurs présentant des insuffisances (absence d'eau ou débit des hydrants insuffisant).
- Préservera **l'intégrité des aménagements et installations DFCI** et prévoira une **zone tampon** autour des constructions en lisière avec le milieu forestier.
- Veillera à **préserver le massif forestier du mitage**.

### ▪ Préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation par débordements de cours d'eau, ruissellement et remontées de nappes

Pour réduire l'exposition des biens et des personnes, le PLU :

- **Préservera les champs d'expansion des crues** : principe **d'inconstructibilité** dans les espaces proches des cours d'eau.
- **Préservera les secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique**, permettant de limiter les incidences des débordements, d'écarter les crues ou de ralentir les écoulements : fossés, ripisylve, zones humides, haies...
- **Améliorera la gestion des eaux pluviales** afin de réduire et réguler les volumes d'eaux pluviales reçus par les milieux récepteurs.
- **Adapttera si possible les modalités de construction au phénomène de remontée de nappes**

### ▪ Économiser l'énergie et s'engager dans la transition énergétique

Le PLU peut favoriser la réduction des consommations énergétiques dans les bâtiments et renforcer les performances énergétiques des constructions nouvelles en :

- **Intégrant le plus possible les paramètres physiques (ensoleillement, vents...) dans les choix d'organisation des zones urbanisables.**
- **Encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique** (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...).
- **Privilégiant des formes urbaines économes en énergie et un habitat plus compact** minimisant le développement de surfaces en contact avec l'extérieur et les déperditions de chaleur.
- **Privilégiant les expositions favorables aux apports solaires et lumineux passifs**, dans le respect des ordonnancements urbains déjà constitués

### ▪ Préserver les paysages identitaires et d'intérêt patrimonial

- **Préserver la pinède et le patrimoine forestier** comme paysage emblématique des Landes girondines.
- **Protéger strictement les espaces naturels d'intérêt patrimonial** (lagunes, ...) en respectant les limites de sensibilité au développement urbain.
- **Conforter les paysages agricoles** qui ponctuent les espaces clos et sombres de la pinède, et diversifient les paysages de la commune.
- Identifier et préserver le patrimoine végétal d'intérêt sur la commune.

### ▪ Conforter l'identité paysagère du bourg-clairière, facteur de qualité de vie

- **Préserver des espaces ouverts entrant dans la composition du bourg** (*espaces enherbés, séquences de jardins privés, ....*) qui contribuent à l'identité du bourg en clairière.
- **Favoriser l'intégration du bâti existant et des futures opérations** en privilégiant le vocabulaire paysager local.



## ▪ Pérenniser les éléments de patrimoine bâti

- **Préserver le patrimoine bâti vernaculaire, représentatif de l'identité locale dans les zones agricoles et naturelles**, en encadrant les conditions d'évolution des bâtiments existants et les changements de destination
- **Préserver les aïeux traditionnels comme éléments d'intérêt patrimonial**, en limitant leur capacité d'urbanisation et en réglementant leur évolution.
- **Valoriser la diversité des références architecturales et urbaines** en encourageant leur usage pour l'urbanisation nouvelle et la restauration du bâti ancien.



## **II. Orientations générales en matière d'aménagement, d'équipement, et de développement du territoire**

### ▪ Conforter la dynamique démographique

- L'hypothèse de **croissance démographique retenue est de 1,40% par an.**  
Elle permettrait un gain d'environ 15 habitants par an.

### ▪ Prévoir et anticiper les besoins en logements

- Il s'agit de déterminer le nombre de logements pour répondre au besoin en construction neuve, du fait notamment de l'accroissement de la population envisagé
- Les besoins sont estimés à 8 logements neufs (résidences principales) à produire par an

## II.B. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### ▪ Réduire la consommation d'espace dédiée à l'urbanisation par rapport à la décennie passée

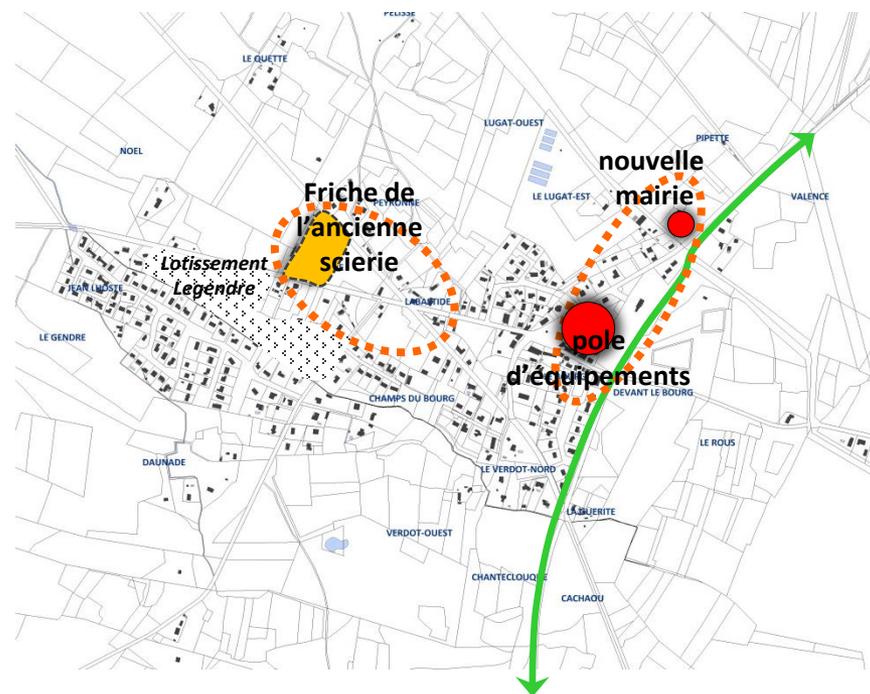
- **Entre 2000 et 2015** (15 ans), environ 19,2 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés à destination d'**urbanisation multifonctionnelle** (habitat, commerces), **soit environ 1,3 ha par an**.
- **L'objectif de modération** de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, est la **réduction d'environ 40% de la consommation passée**, soit une consommation dans le cadre de la révision du PLU estimée à environ 0,8 ha par an.

### ▪ Consolider et unifier le tissu de centre-bourg

- Comblers les dents creuses au sein du tissu urbain.
- Réinvestir la friche de la scierie et plus largement, aménager le secteur d'entrée de bourg ouest, ainsi que les terrains situés au carrefour des RD 111 et RD 5, considérés comme secteur à enjeu pour le développement urbain et l'image du bourg.
- Conforter les équipements récemment créés ou étendus (école, multi-accueil,...), prévus pour satisfaire les besoins de développement démographique futur de la commune.

### ▪ Etoffer le bourg à partir des nouveaux points de centralité, dans une logique de proximité

- Renforcer le bourg à proximité de la nouvelle centralité de la Commune, en partie est, nord-est du bourg, liée à implantation de la nouvelle mairie et de l'école



- **Contenir et conforter le hameau de Douence comme polarité secondaire de la commune**
  - **Combl**er les parcelles encore disponibles dans l'enveloppe urbaine existante,
  - **Permettre l'évolution du bâti existant** et le réinvestissement du patrimoine,
  - **Affirmer le caractère multifonctionnel du hameau**, en valorisant les équipements existants et en permettant l'installation d'activités compatibles avec l'habitat.
  
- **Limiter la constructibilité au sein des espaces naturels, agricoles et forestiers**
  - **Préserver la pinède en limitant la constructibilité** aux seules constructions nécessaires à l'entretien et la mise en valeur des terres et des exploitations agricoles et forestières.
  - **Permettre l'évolution du bâti existant au sein des espaces agricoles et naturels** : extension limitée, création d'annexes, changement de destination de bâtiments identifiés, à condition de ne pas compromettre les activités agricoles, forestières et pastorales, ni la qualité paysagère du site.

## II.D. Orientations pour le développement économique, touristique et de loisirs et pour les communications numériques

- **Conforter les activités traditionnelles du territoire**
  - Favoriser l'exploitation forestière et la sylviculture, encourager l'exploitation durable et la valorisation durable de la forêt productive de pins, en évitant son morcellement.
  - Assurer le maintien et la création des activités agricoles, en limitant la création d'un bâti diffus et les éventuels conflits d'usage.
  
- **Encourager le développement des activités économiques de proximité**
  - Permettre l'implantation d'activités au sein des polarités urbaines existantes, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
  - Permettre le développement d'un projet multifonctionnel sur le site de l'ancienne scierie, en s'assurant des actions de dépollution préalables.

## II.D. Orientations pour le développement économique, touristique et de loisirs pour les communications numériques

### ▪ Encourager la diversification des activités économiques, touristiques et de loisirs, favorables à l'attractivité du territoire communal

- Prendre en compte les projets de centrales photovoltaïques
- Permettre la reconversion du Château de Saint-Magne, dans le respect du caractère patrimonial des bâtiments et du site paysager qui l'accompagnent.



*Château de Saint-Magne*

- Encourager la création d'hébergements touristiques associés à l'activité agricole et/ou au patrimoine architectural et paysager local.
- Permettre la valorisation des anciennes carrières par des projets compatibles avec la proximité d'habitat.

### ▪ Optimiser l'accès des populations aux communications numériques

- Intégrer le critère de la couverture en réseaux de communications numériques dans les choix d'urbanisation, en favorisant la concentration de l'habitat et la localisation des sites de développement urbain en continuité du tissu bâti existant.

- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture**
  - **Affirmer la piste cyclable** comme un des axes structurants du centre-bourg et de son renforcement, et d'un maillage de liaisons douces à développer
  - **Veiller à une cohésion interquartiers en déployant le maillage de liaisons douces** (cheminements piétons et voies cyclables) des quartiers périphériques existants et à venir vers les centralités du bourg
  - **Encourager la pratique du covoiturage** par la réalisation d'une aire de stationnement dédiée.
  
- **Améliorer la lisibilité et la sécurité des entrées et des traversées du bourg et du hameau**
  - **Qualifier l'entrée de bourg Route du Barp**, en réinvestissant la friche urbaine et par un traitement de l'espace public.
  - **Apaiser les entrées de bourg Route de Belin-Beliet et Route de Louchats**, en assurant la sécurité routière aux abords des quartiers d'habitat et des équipements publics (*aménagements paysagers, déplacement de l'entrée d'agglomération, modération de la vitesse automobile,...*)
  - **Améliorer la lisibilité et la sécurité des carrefours** au sein du centre-bourg,
  - **Sécuriser la traversée du hameau de Douence** en limitant la création de nouveaux accès directs sur la RD111.
  
- **Favoriser la lisibilité et l'intégration paysagère du maillage viaire**
  - **Préserver les corridors boisés** accompagnant et marquant les seuils d'entrée de bourg.
  - **Faciliter l'intégration paysagère des routes départementales et des nouvelles voies** en favorisant des aménagements paysagers et viaires sobres et représentatifs de l'identité locale.