

# Infos Communauté



## Plans Locaux d'Urbanisme

**AOÛT 2007**

**Info communauté  
n°17**

[www.cc-villandraut.fr](http://www.cc-villandraut.fr)

- Bourideys
- Cazalis
- Lucmau
- Noaillan
- Pompéjac
- Préchac
- Uzeste
- Villandraut

### Dans ce numéro :

- ⇒ **Retour sur le diagnostic**
- ⇒ **Éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU CANTON DE VILLANDRAUT

**Siège :**  
Hôtel de Ville  
33730 VILLANDRAUT

**Secrétariat :**  
1er étage – Mairie  
33730 Noaillan

Tél. 05.56.25.85.55  
Fax. 05.56.25.85.56

[accueil@cc-villandraut.fr](mailto:accueil@cc-villandraut.fr)

## Édito

Aujourd'hui, nous constatons dans tous nos villages une évolution de la population et une progression de la construction sur la Cdc de Villandraut, comme sur toutes les communes environnantes.

Demain avec l'autoroute Langon-Pau et les sorties sur Bazas et Captieux, nous risquons de connaître l'explosion de l'urbanisation et voir se développer des projets incohérents.

En 2005, les élus de la Communauté de Communes ont décidé de doter les 7 communes d'un Plan Local d'Urbanisme : Bourideys, Cazalis, Lucmau, Pompéjac, Préchac, Uzeste et Villandraut. Noaillan ayant déjà son PLU depuis 2005.

Les élus ont donc fait le choix d'avoir une expansion raisonnée de l'habitat.

Dés 2005 nous avons réalisé la « *charte intercommunale d'architecture, d'urbanisme et de paysages* » puis un « *inventaire du patrimoine* » de chaque commune. En parallèle, le Parc Naturel Régional et le Pays des Landes de Gascogne ont réalisé le « *livre blanc* »\*. Ces outils ont servi de socle au projet de PLU.

Fin septembre 2006, le diagnostic (qui correspond à la 1<sup>ère</sup> phase du PLU) a été présenté lors d'une réunion publique; depuis nous

travaillons sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce PADD est le fruit d'une réflexion commune sur l'avenir du territoire. C'est un outil de réflexion stratégique à long terme. Il permet de penser globalement à l'avenir du territoire pour agir concrètement.

Aujourd'hui, les communes avancent dans le même sens avec un objectif de développement préservant notre qualité de vie. C'est ainsi qu'il a été possible de réaliser un PADD commun aux 7 communes.

Ce projet de PADD, vous sera présenté, le

**Judi 6 septembre à 20h30 à la salle des fêtes d'Uzeste.**

Nous espérons votre présence pour cette prochaine réunion publique de **c o n c e r t a t i o n .**

Bonne lecture à tous!!!

**Jean-Claude LASSALLE**

**Responsable de la commission urbanisme à la Communauté de Communes**

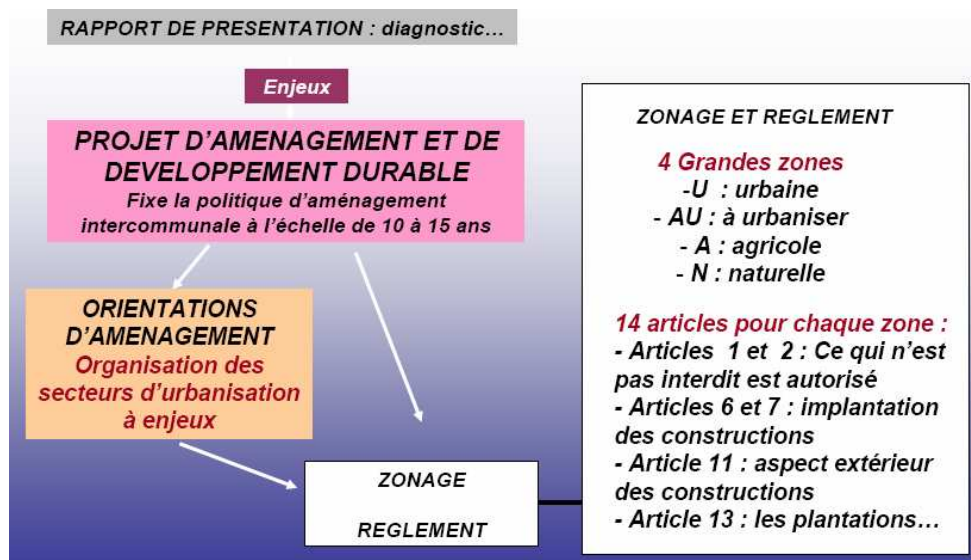
\* documents consultables dans les mairies, à la cdc ou sur le site internet.

## Le PLU, qu'es aquo?

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification issu de la loi du 13 décembre 2000 relative à la **Solidarité et au Renouveau Urbain** dite « loi SRU ».

Pour l'élaborer, une phase de **réflexion collective** à l'échelle du territoire communautaire est nécessaire. Elle doit aboutir au **PADD** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui est une **pièce principale des PLU**. C'est à partir de ce PADD que sera élaboré le PLU de chaque commune. Ce PLU comprendra un **règlement et un plan de zonage**.

## De quoi est composé le PLU ?



## Rappel de quelques éléments identifiés dans le DIAGNOSTIC :

### - Les enjeux liés au patrimoine paysager sur le Canton

- **Lutter contre l'uniformisation des espaces** en conservant :

- les grandes perspectives depuis Pompéjac
- les percées visuelles que constituent les prairies et clairières des bourgs
- les ouvertures engendrées par les parcelles agricoles à Cazalis et Bourideys
- les repères paysagers que sont les vues sur les clochers d'églises ou les châteaux d'eau de Villandraut et d'Uzeste notamment

- **Poursuivre la mise en valeur des entrées et des traversées des bourgs** : enfouissement des réseaux, choix d'un mobilier identitaire et homogène sur l'ensemble du territoire

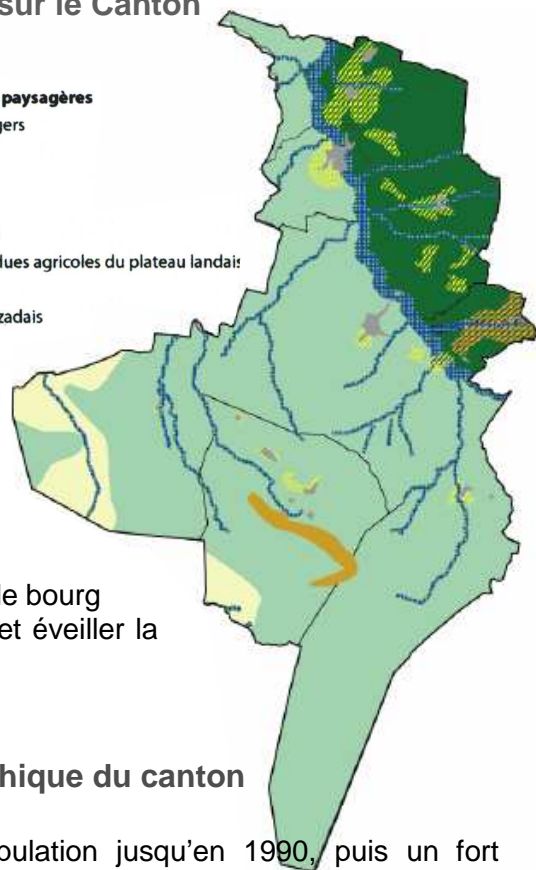
- **Privilégier une architecture respectueuse des caractéristiques locales**
- **Lutter contre le mitage et limiter l'étalement urbain linéaire** aux entrées de bourg
- **Communiquer pour permettre une appropriation collective de l'espace** et éveiller la sensibilité des usagers envers leur patrimoine paysager.

#### Les grandes entités paysagères

- Les Coteaux Bocagers
- Les Landes
- La vallée du Ciron

#### Les micro-paysages

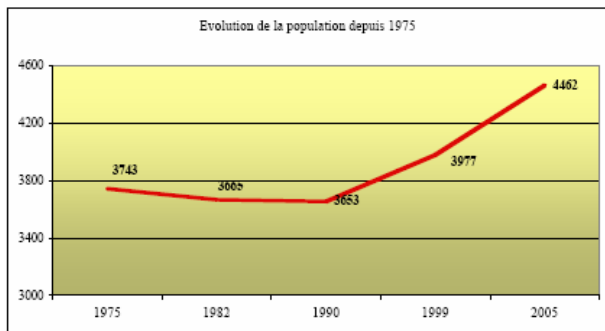
- Les grandes étendues agricoles du plateau landais
- Les clairières
- Les prairies du Bazadais
- Les vallons
- Les doux
- Les secteurs bâtis



### - Le contexte démographique du canton

- Une diminution de la population jusqu'en 1990, puis un fort développement démographique malgré un léger ralentissement sur les 5 dernières années
- Une urbanisation croissante du territoire qui peut poser des problèmes de prix du foncier, de forme urbaine cohérente au territoire et d'appropriation collective
- Un vieillissement de la population qui a des répercussions sur les équipements et les services collectifs
- Une diminution classique de la taille des ménages

Evolution de la population depuis 1975



Le canton doit aujourd'hui faire face **aux enjeux liés à l'accueil de nouvelles populations** : intégration dans la vie locale, intégration paysagère des nouvelles constructions, adaptations des équipements et réseaux...

# Quelques éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

## - Le développement résidentiel

Chaque commune présente sa propre dynamique mais doit faire face à des problématiques communes :

### • les communes tournées vers Langon : Noaillan, Villandraut et Uzeste

En raison de leur proximité de Langon et de l'autoroute, de la qualité de leur desserte, Noaillan en premier lieu puis Villandraut et Uzeste, se présentent comme les communes les plus attractives du point de vue résidentiel. Ces dernières années, elles ont subi une forte pression et une urbanisation principalement le long des entrées de quartiers et sous forme de pavillons parfois peu respectueux des caractéristiques locales de l'habitat.



### • La ville carrefour au coeur du territoire intercommunale : Préchac

En raison de sa position de carrefour et la diversité des formes urbanisées, alliant un bourg aggloméré avec une multitude de quartiers et d'airiaux, Préchac assure la transition progressive entre les communes plus urbaines du Nord et les communes plus rurales à dominante landaise du Sud.

Elle subissait une pression foncière mesurée comparée à ses communes voisines du Nord, mais cette tendance s'est atténuée clairement au cours de ces dernières années.

### • Une commune tournée vers Bazas : Pompéjac

En raison de sa situation géographique et de ses particularités physiques qui font d'elle le seul point haut du territoire intercommunal, Pompéjac constitue la porte du canton et même celle des Landes depuis Bazas.

Pompéjac entretient d'ailleurs des liens plus étroits du point de vue de l'emploi, du commerce et des infrastructures scolaires avec cette agglomération. Elle pourrait donc faire l'objet d'une plus grande pression foncière suite à la mise en place de l'autoroute A65 (Bordeaux-Langon-Pau) et l'ouverture d'une sortie au niveau de Bazas.



### • Les communes de caractère landais : Lucmau, Cazalis, Bourideys

Situées à la frontière avec le département des Landes, ces communes se distinguent des autres car elles ne sont constituées que de quartiers et airiaux et ne renferment pas de pôle urbain.

A l'heure actuelle, leur « isolement » au regard des autres communes qui ont joué jusqu'alors un véritable rôle de remparts, a abouti à une urbanisation très limitée. Leur équilibre fragile découle de la juste répartition du bâti et du non bâti et justifie d'une attention particulière sur leur développement futur.

### ↳ Les orientations stratégiques:

- Maîtriser l'ouverture de terrains à bâtir dans le respect des particularités et capacités de chaque commune
- Créer des zones à urbaniser à court, moyen et long terme dans les documents d'urbanisme en fonction de la capacité des équipements
- Poursuivre les préconisations du Livre Blanc et de la charte en terme d'urbanisation
- Garantir la diversité de l'offre en logement

# Quelques éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

## - Patrimoine et cadre de vie

### Les orientations stratégiques:

- Prendre des mesures de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel et paysager
- Limiter le facteur risque (incendies, inondations, retrait gonflement des argiles...)
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti



## - Infrastructures et équipements

### Les orientations stratégiques:

- Faciliter et sécuriser les déplacements
- Répondre aux besoins en équipements services et réseaux



#### De grands axes de transit supports de développement

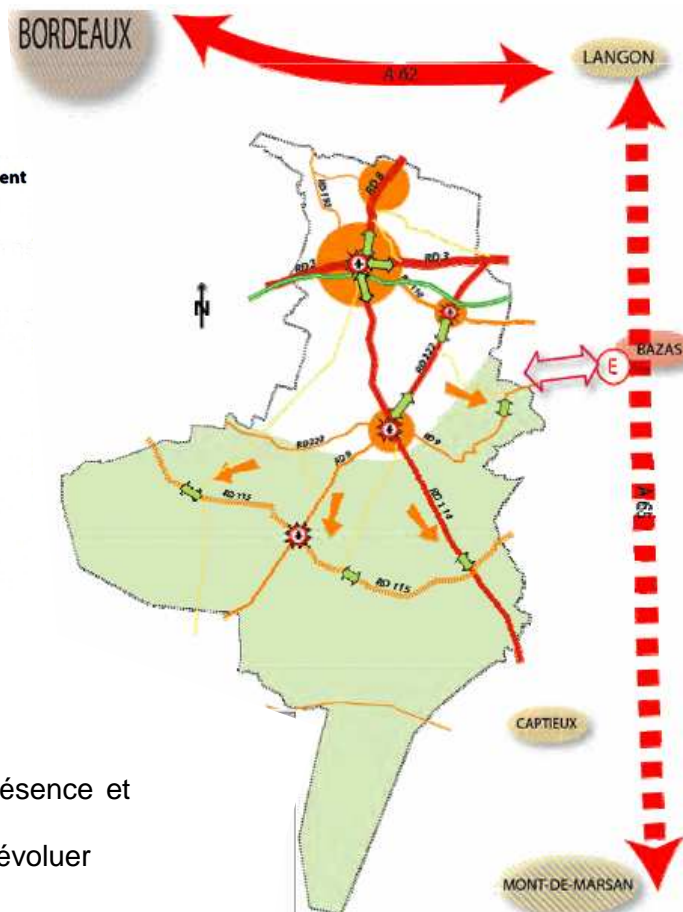
- Autroute A 62
- Future Autoroute A 65
- Voie départementale primaire
- Voie départementale secondaire
- Futur échangeur à Bazas
- Nouvel axe de développement

#### Des déplacements à sécuriser

- Voie en cours de traitement sécuritaire
- Carrefour à sécuriser
- Entrée et traverse de bourg à requalifier (C.A.B...)

#### Une disparité entre le Nord et le Sud à atténuer

- Pôle d'équipements
- Des échanges à développer
- Secteur géographique moins bien desservi (télécommunication...)



## - Économie

### Les orientations stratégiques:

- Se donner les moyens de maintenir les activités en présence et organiser l'accueil de nouvelles
- Permettre aux exploitants de poursuivre leur activité et d'évoluer
- Mener une politique de développement touristique



Sur la base du projet commun et dans un souci de cohérence, les 7 communes ont ensuite précisé leur projet dans chaque thématique.

Un travail a été fait sur les Orientations d'Aménagements de chaque commune. Le **Document d'Orientation et d'Aménagement (DOA)** cible plus particulièrement les projets communaux, c'est un zoom sur les secteurs urbanisables de chaque commune.

## Calendrier PLU

Les communes commencent aujourd'hui à travailler sur le zonage et le règlement. Sauf avis contraire de l'État, nous pensons pouvoir rendre opposables les PLU (= rendre opposable à un tiers) au printemps 2008, ils deviendront alors effectifs.

Un Registre public est disponible dans chaque commune sur lequel vous pouvez mentionner vos observations.

**Rendez-vous  
le 6 septembre à  
20h30  
salle des fêtes  
d'Uzeste pour la  
réunion publique  
du PADD**