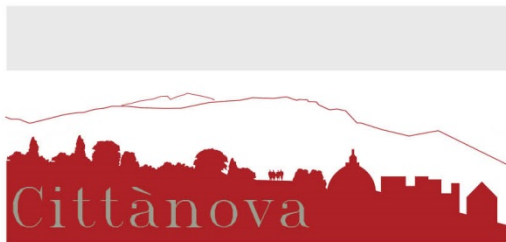


# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LAVARDAC

DEPARTEMENT DU LOT-ET-GARONNE

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PIECE DU PLU

2

ARRETE LE 9 DECEMBRE 2013

APPROUVE LE 31 JUILLET 2014

# SOMMAIRE

---

PREAMBULE.....	4
I – Le contexte législatif et réglementaire du projet d’aménagement et de développement durables.....	6
II - Le contexte communal .....	8
III – Description des orientations générales .....	10
LE PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	12
AXE 1 - Reconquérir le centre ancien de Lavardac.....	14
AXE 2 - Maitriser l’extension de la ville en préservant l’identité de Lavardac.....	15
AXE 3 - Adapter l’offre de service aux besoins de la population .....	16
Axe 4 - Poursuivre la dynamique économique et commerciale .....	17
AXE 5 - Préserver l’activité agricole et l’identité rurale.....	18
AXE 6 - Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâti et naturel remarquables.....	19
AXE 7 - Faciliter les déplacements pour tous .....	20
AXE 8 : Optimiser les ressources pour une gestion durable du territoire.....	21



# PREAMBULE



# I – LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

---

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du dossier de plan local d'urbanisme définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L.123-1 et R.123-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1 :

*« Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durables qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement [...] Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».*

Article R.123-3 :

*« Le 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 d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*

*Dans ce cadre, il peut préciser :*

- 1. Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- 2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- 3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- 5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4 ;*
- 6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec le nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

L'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,

Le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durables repose sur un concept fédérateur : le développement durable.

Le développement durable a pour objectif de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

Les enjeux économiques,

Les enjeux sociaux,

Les enjeux environnementaux.

## II - LE CONTEXTE COMMUNAL

---

### RAPPEL DES ENJEUX COMMUNAUX

---

Lavardac s'étend sur 1510 hectares et compte 2325 habitants au dernier recensement de 2009.

La commune s'étend sur les rives de la Baise. La rivière y dessine un axe fluvial particulièrement encaissé et scinde littéralement la commune en deux parties distinctes. Lavardac s'est urbanisée tout d'abord selon un plan orthogonal composé d'îlots denses puis s'est développée le long des voies de communication, principalement sous forme pavillonnaire.

#### ▪ LES ATOUTS COMMUNAUX

- Lavardac, chef-lieu de canton, commune polarisante à l'échelle du canton
- Un taux d'actifs ayant un emploi en hausse
- Un certain dynamisme économique
- Une commune au cadre de vie agréable et aux paysages riches et diversifiés
- Une entité agricole représentant 75,7% du territoire communal – Présence de périmètres AOC
- Des équipements satisfaisants à l'image de son rôle de chef-lieu de canton
- Un patrimoine bâti riche et intéressant à préserver. Des hameaux patrimoniaux (Estussan et Loustalet)

#### ▪ LES FAIBLESSES ET DYSFONCTIONNEMENTS COMMUNAUX

- Existence d'une forte vacance (10,8% des logements sont vacants en 2009) – des logements vacants concentrés dans le centre ancien, au cœur de la Bastide
- Des évolutions sociétales : une population vieillissante (un indice de jeunesse faible et en diminution) et une diminution de la taille des ménages (phénomène de desserrement). Ce dernier phénomène implique de produire davantage de logements pour héberger une population équivalente
- Une typologie de logements peu diversifiée : une majorité de maisons individuelles



- Une faible proportion de locataires HLM (0,7%)
- Des migrations domicile-travail importantes ; la voiture reste le moyen de transport dominant (62% des actifs travaillent à l'extérieur de la commune)
- Un maillage de liaisons douces à conforter
- Présence d'une friche commerciale au cœur de la ville (l'ancien Super U)
- Une intégration paysagère limitée des zones d'activités
- Des extensions pavillonnaires diffuses, un mitage du territoire important
- La ligne de chemin de fer, une césure communale en friche
- Les abords des écoles à sécuriser
- Des entrées de ville à sécuriser et à requalifier
- Des risques et contraintes à prendre en compte : risque inondation, risque retrait-gonflement des argiles, risque glissement de terrain, périmètres de protection des captages, deux ICPE

## BILAN DE LA CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

---

La loi Grenelle II manifeste le souci d'accroître la prise en compte du développement durable et l'intégration de la planification urbaine dans une conception globale de l'aménagement et d'urbanisme.

Ainsi, le rapport de présentation devra désormais analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

La commune a consommé ces 10 dernières années environ 32,7 ha soit près de 3 ha par an.

Le projet communal prévoit une consommation de l'espace moindre en limitant le mitage du territoire et en confortant le centre-bourg en cohérence avec la capacité des réseaux existants.

## III – DESCRIPTION DES ORIENTATIONS GENERALES

---

*Les axes de réflexion et les objectifs communaux ont été menés à partir de constats et de tendances observés et devant conduire à un projet équilibré afin de préserver le cadre de vie de LAVARDAC.*

**Rappel** : non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations ont pour objectif de réduire les inégalités urbaines avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine et préservation du cadre de vie.

Elles découlent des éléments du diagnostic, des enjeux et besoins identifiés par l'équipe municipale et se déclinent selon 8 axes stratégiques.

### AXES STRATEGIQUES

---

- RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN DE LAVARDAC
- MAITRISER L'EXTENSION DE LA VILLE EN PRESERVANT L'IDENTITE DE LAVARDAC
- ADAPTER L'OFFRE DE SERVICE AUX BESOINS DE LA POPULATION
- POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE
- PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'IDENTITE RURALE
- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET NATUREL REMARQUABLES
- FACILITER LES DEPLACEMENTS POUR TOUS
- OPTIMISER LES RESSOURCES POUR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



# AXE 1 - RECONQUERIR LE CENTRE ANCIEN DE LAVARDAC

*De nombreux bâtiments vacants, aux volets fermés, donnent le sentiment d'abandon du centre ancien. Cette vacance, largement visible dans le paysage urbain, ne cesse d'augmenter pour atteindre en 2009 près de 131 logements vacants. Plusieurs problématiques peuvent être soulevées : le manque de luminosité, l'étroitesse des rues, le manque d'espaces verts et d'espaces publics et la problématique du stationnement, la vétusté du patrimoine bâti. Autant de problématiques qui entraînent une désertification du centre ancien. Un des enjeux de la commune est la reconquête de la bastide.*

## OBJECTIF

Une reconquête de la Bastide de Lavardac

## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Privilégier les opérations de renouvellement urbain du centre ancien
- Mettre en place des outils pour baisser la vacance du centre ancien :
  - Revoir le plan de circulation
  - Permettre la réinstallation de commerces à travers le règlement du PLU

## AXE 2 - MAITRISER L'EXTENSION DE LA VILLE EN PRESERVANT L'IDENTITE DE LAVARDAC

*Le PLU a pour objectif le développement durable qui passe nécessairement par une gestion économe de l'espace et une densification des espaces construits. Le développement de Lavardac s'inscrit dans cette démarche et notamment par un renforcement de son centre bourg en s'appuyant à la fois sur :*

- *L'incitation à la densification sur les espaces bâtis actuels ou projetés et une urbanisation prioritaire du bourg, à proximité des services et commerces.*
- *Le renouvellement urbain du centre aggloméré ;*
- *La continuité de l'urbanisation en évitant un rapprochement avec les sites d'exploitations agricoles pérennes et les espaces sensibles.*
- *La préservation de la structure urbaine des hameaux en opérant à une densification des espaces interstitiels vacants.*

*La municipalité souhaite se développer selon un rythme de 1%/an d'évolution démographique d'ici 2025.*

### OBJECTIFS

Une extension maîtrisée de l'urbanisation

Encourager la prise en compte des critères environnementaux dans l'aménagement des quartiers

Conforter les hameaux à l'intérieur de leur enveloppe actuelle dans un souci de préservation de la qualité urbaine de ces entités

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Privilégier les opérations de renouvellement urbain du centre ancien
  - Ouvrir en priorité l'espace à proximité du centre-ville tout en cadrant son urbanisation à travers une orientation d'aménagement
  - Phaser l'urbanisation, notamment au regard de la capacité des réseaux existants et des équipements et extensions à prévoir.
  - Prévoir le développement communal autour du bourg centre de la commune tout en fixant des limites claires à l'urbanisation
  - Prévoir un développement mesuré sur le coteau Nord de la commune à plus long terme
- Repenser l'habitat et en privilégiant la création de quartiers durables (type éco-quartier)
- Renforcer la ceinture verte autour de la zone agglomérée en s'appuyant sur la trame bocagère existante.
- Densifier les hameaux dans la limite de leur enveloppe existante et dans le respect de la qualité architecturale des hameaux anciens

# AXE 3 - ADAPTER L'OFFRE DE SERVICE AUX BESOINS DE LA POPULATION

*Développer le lien social et générationnel*

## OBJECTIFS

Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

Prévoir à l'horizon 2025 un niveau d'équipement suffisant par rapport aux objectifs d'urbanisation et d'accueil de nouvelles populations

## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements :
  - Faciliter l'accès des jeunes ménages au logement et à la propriété et ainsi avoir une politique foncière maîtrisée: imposer un pourcentage minimal de constructions de logements sociaux.
  - Favoriser un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs à des opérations d'ensemble
  - Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (emplacements réservés) pour favoriser la réalisation des objectifs
  
- Développer de nouveaux lieux d'échanges et de partage (aires de jeux aménagées ...)
  - Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines.
  
- Répondre aux besoins des nouveaux habitants en prévoyant au PLU, notamment par l'inscription d'emplacements réservés des équipements suivants:
  - Aménagement des abords du groupe scolaire
  - Extension du collège



## AXE 4 - POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

*Le développement économique est une compétence de la Communauté de Communes du Val d'Albret. La commune possède deux zones d'activités artisanales sur son territoire : la zone de l'Hérisson et la zone de Cugnerayres. Ces deux zones arrivent à saturation. L'enjeu économique sur la commune est le maintien et le renforcement des commerces dans le centre bourg de Lavardac*

*Par ailleurs, deux installations classées pour la protection de l'environnement ICPE sont présentes sur la commune. Il s'agit des sociétés SBECM et HPK. Les nuisances engendrées devront être prises en compte au sein du PLU.*

### OBJECTIFS

Mener une réelle réflexion sur le devenir de l'ancien Super U

Accompagner l'accueil des entreprises pour inciter les démarches qualitatives, notamment sur le plan paysager.

Développer, préserver l'offre commerciale du centre bourg /  
Renforcer les centralités de quartiers

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prévoir la reconversion de l'ancien Super U
- Favoriser l'intégration paysagère des entreprises existantes et futures
  - Par le biais d'une réglementation particulière à l'article 11 du PLU (aspect extérieur des constructions) et à l'article 13 (aménagement extérieurs, plantations)
  - Par le biais d'un aménagement paysager des entrées de ville
- Favoriser l'installation de nouveaux commerces dans le centre

## AXE 5 - PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE ET L'IDENTITE RURALE

*Doté d'un patrimoine naturel et agricole d'une grande qualité, le plan local d'urbanisme de Lavardac identifie les espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle.*

*La commune traduit dans son projet d'aménagement et de développement durable une répartition spatiale équilibrée:*

- *en préservant la structure bocagère*
- *en renforçant l'urbanisation autour du bourg de Lavardac*
- *en préservant les espaces agricoles*
- *en offrant des capacités d'évolution de l'activité économique en continuité de l'existant*
- *en préservant les espaces naturels remarquables.*

### OBJECTIFS

Préserver les capacités productives

Permettre la polyvalence des exploitations et la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial.

Assurer un développement mesuré des hameaux

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- En protégeant clairement les zones agricoles, le P.L.U. de Lavardac permettra de maintenir l'intégrité du foncier agricole actuellement cultivé, ainsi que les espaces supports d'un projet de reconquête et de valorisation.
- Recenser les bâtiments agricoles à forte valeur architecturale ou patrimoniale.
- Comblent les espaces interstitiels vacants des hameaux tout en respectant les limites de l'enveloppe actuelle du bâti afin :
  - de préserver la qualité de leur cadre de vie,
  - de préserver les terres agricoles et les possibilités d'épandage.

# AXE 6 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES BATI ET NATUREL REMARQUABLES

*Doté d'un patrimoine naturel d'une grande qualité, le plan local d'urbanisme de Lavardac identifie les espaces naturels à préserver et à valoriser, au travers de leur dimension économique, écologique, paysagère et culturelle. Au-delà de la préservation de la qualité environnementale de Lavardac, le plan local d'urbanisme a pour ambition d'améliorer la qualité du cadre de vie des espaces urbains.*

## OBJECTIFS

Préserver les vallées de la Baïse et de la Gélise

Protéger les espaces naturels sensibles et favoriser leur continuité (corridor écologique de biodiversité)

Identifier, mettre en valeur et protéger le patrimoine naturel et bâti remarquable.

Préserver la qualité architecturale et paysagère du bourg et assurer l'insertion paysagère et architecturale des entrées de ville

## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Rechercher une continuité de la trame verte (corridor écologique) par un zonage cohérent des zones naturelles
- Classer en espace naturel, les principaux secteurs naturels sensibles, les fonds de vallées, les cours d'eau et leurs abords, les prairies et zones humides caractérisées, les boisements, et ce dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles
- Mettre en place un règlement adapté afin de respecter l'environnement architectural des secteurs bâtis (volume, matériaux, modes d'implantation du bâti ...) et permettre une rénovation des bâtiments en cohérence avec la qualité architecturale du bâti environnant (centre ancien, extensions, hameau). Le hameau d'Estussan - Loustalet aura un règlement adapté pour la restauration ou l'installation de nouvelles constructions.
- Favoriser le traitement qualitatif et paysager des entrées de ville  
Mettre en place un zonage particulier pour préserver les haies ainsi que la structure bocagère et imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien de la trame bocagère sur les futures extensions de l'urbanisation

## AXE 7 - FACILITER LES DEPLACEMENTS POUR TOUS

*L'étalement urbain de ces dernières décennies a été rendu possible par le développement quasi-exclusif des déplacements individuels motorisés. Or, aujourd'hui, la place prépondérante qu'occupe la voiture, a son corollaire d'effets négatifs : qualité de l'air (émission de gaz à effet de serre), nuisances sonores, difficultés, parfois, à se déplacer à pieds (trottoirs encombrés ou absents, liaisons douces absentes dans certains quartiers, consommation de foncier par les infrastructures et aires de stationnement), etc.*

*Parce que nous sommes tour à tour, et parfois dans la même journée, piéton, cycliste, automobiliste ou usager des transports en commun, il s'agit de trouver un meilleur équilibre entre ces différents modes de déplacements et de partager réellement la voirie. C'est pourquoi, la commune de Lavardac souhaite agir sur les axes de développement suivants afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire.*

### OBJECTIFS

Inciter à la pratique de modes de déplacement doux :

-« Intégrer » les nouvelles entités urbaines en les raccordant systématiquement par des chemins piétons aux entités environnantes;

-Valoriser et faire découvrir les atouts de la commune, paysages et éléments identitaires ;

Sécuriser les entrées de ville

Sécuriser les abords de l'école

Renforcer l'accessibilité pour tous dans le centre et vers les équipements.

### ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Créer de nouvelles liaisons douces sécurisées sur l'ensemble du territoire.
  - Les orientations d'aménagements des futurs quartiers intégreront les déplacements doux.
  - Protéger et développer les chemins de randonnées existants sur le territoire.
- Sécuriser l'entrée de ville depuis Feugarolles
- Prévoir une orientation d'aménagement et les aménagements nécessaires pour la sécurisation des abords du groupe scolaire
- Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux à travers l'élaboration d'un plan accessibilité et les aménagements qui s'imposeront

# AXE 8 : OPTIMISER LES RESSOURCES POUR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

*Aménager la commune dans le respect de son environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU de Lavardac.*

## OBJECTIFS

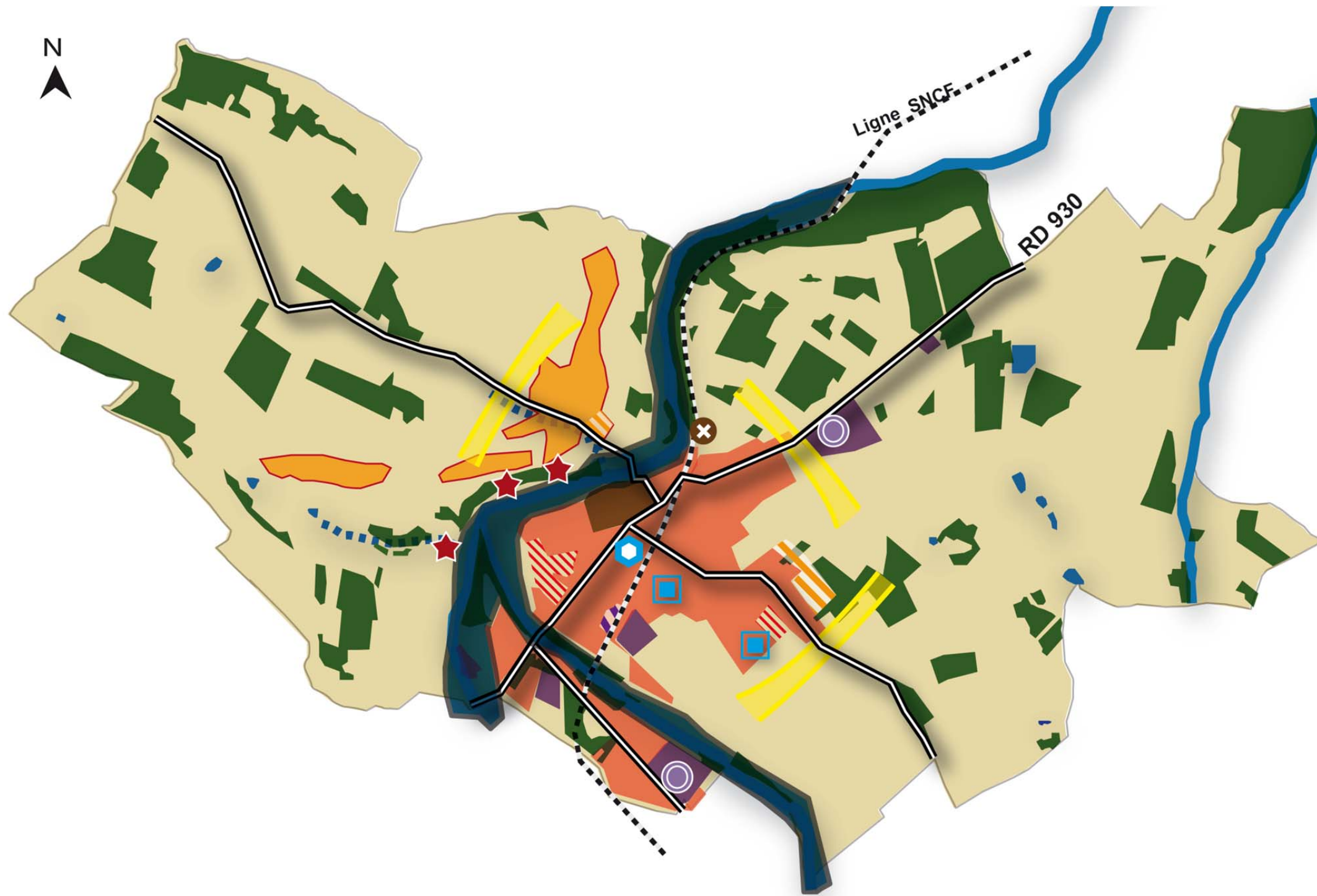
Préserver l'eau sur le territoire

Prévenir les nuisances

Conforter le développement des communications numériques





## ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Pour une gestion de la ressource en eau  
La préservation de la ressource en eau est essentielle dans le contexte réglementaire actuel. La commune envisage de mettre en œuvre les actions suivantes :
  - Réguler le ruissellement des eaux pluviales : les nouvelles opérations devront prévoir une surface minimale en pleine terre et des zones de rétention.
  - Protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune par un zonage particulier : zones humides, fontaines, sources, etc.
  - Protéger les captages d'eau potable
  
- Prévenir les nuisances
  - Prendre en compte le caractère inondable de la vallée de la Baise et de la Gélise et des contraintes liés aux installations classées
  
- Prévoir pour les futures zones à urbaniser la desserte en communication numérique.






## Zones urbanisées




### Secteur à vocation d'habitat

-  Reconquérir la bastide, centre ancien de Lavardac
-  Favoriser le renouvellement urbain et le comblement des espaces vacants dans le centre de Lavardac
-  Développer l'urbanisation en encourageant les démarches d'urbanisme durable (densité, gestion alternative des eaux pluviales, déplacements doux, etc.)
-  Limite de l'urbanisation - Préserver les coupures d'urbanisation





### Secteur à vocation d'activité, d'équipements et de loisirs

-  Prévoir la reconversion de l'ancien supermarché
-  Conforter les pôles d'équipements sportifs et de loisirs
-  Sécuriser les abords du groupe scolaire



### Infrastructure de déplacements

-  Repenser l'insertion paysagère des zones d'activités
-  Aménager et valoriser les entrées de ville
-  Réaménager l'ancienne ligne sncf

## Espaces naturels

-  Protéger les espaces naturels
-  Prendre en compte l'aléa inondation de la Baïse et de la Gélise
-  Préserver le réseau hydrographique et la trame bleue
-  Préserver les captages d'eau potable

## Espaces ruraux et agricoles

-  Préserver les surfaces agricoles et limiter le développement des hameaux
-  Limiter le développement des hameaux et préserver leur qualité architecturale