



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUË

PIECE 2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

« Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2021 »

ARTELIA

Agence de PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU Cedex 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LUË

SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1. AXE 1 : ASSURER LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE	2
1.1. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (TVB)	2
1.2. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE	3
1.3. VALORISER LES RESSOURCES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE	3
2. AXE 2 : ASSURER UNE ORGANISATION TERRITORIALE DE LUË EQUILIBREE ET DURABLE	4
2.1. ... ASSURER LA POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ...	4
2.2. ET PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ...	4
2.3. ... TOUT EN ASSURANT UNE GESTION ECONOME DES SOLS ...	5
2.4. LIMITER LES RISQUES ET LES POLLUTIONS	5
2.5. PRESERVER L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES QUARTIERS	7
3. AXE 3 : REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT DURABLE DU BOURG	8
3.1. ORGANISER UNE « GREFFE » DES EXTENSIONS URBAINES DE QUALITE	8
3.2. ASSURER LA LISIBILITE ET LA MISE EN VALEUR PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS DU BOURG	9
3.3. RECHERCHER UNE COMPLEMENTARITE ENTRE L'OFFRE DU BOURG ET LES ZONES D'ACTIVITES	10
3.4. AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LE BOURG	11

FIGURES

FIG. 1.	LA PRESERVATION DES TRAMES VERTES ET BLEUES	2
FIG. 2.	LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES ET SYLVICOLES	4
FIG. 3.	LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	6
FIG. 4.	LA PRESERVATION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES QUARTIERS	7
FIG. 5.	LE SCHEMA DE CIRCULATION	10
FIG. 6.	LA COMPLEMENTARITE ENTRE LE BOURG ET LA ZONE D'ACTIVITE	11
FIG. 7.	L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LE BOURG	12

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

« 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

La commune de Luë, par la qualité de ses espaces agricoles, naturels et forestiers, de ses paysages et de son patrimoine urbain et architectural, constitue un espace rural à préserver et à valoriser.

Le PADD souhaite traduire la volonté communale de maintenir le caractère identitaire de la commune et de gérer son développement dans le temps. Il a ainsi été retenu les orientations générales suivantes :

- Assurer le maintien d'un cadre de vie environnemental et paysager de qualité,
- Assurer une organisation territoriale de Luë équilibrée et durable,
- Répondre aux enjeux d'aménagement durable du bourg.

1. AXE 1 : ASSURER LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE

1.1. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (TVB)



Le PLU vise à préserver les espaces stratégiques composant la trame naturelle du territoire en s'appuyant sur les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000) et les espaces naturels dits « ordinaires » (haies, bois, bosquets, ...). Dans cette optique, la commune se donne les moyens de :

- Préserver et valoriser les entités naturelles structurantes qui composent notamment la trame verte et bleue d'intérêt à savoir : les espaces boisés, les haies, le Canteloup (retenue au sein du Site d'Importance Communautaire des milieux humides d'arrière-dune du Pays de Born du réseau Natura 2000), ses affluents et leur ripisylve,

- De maintenir les continuités écologiques via la préservation des corridors écologiques identifiés mais aussi le maintien des espaces de nature et la réalisation d'opérations d'aménagement maintenant des espaces végétalisés qui préservent ainsi des passages entre front d'urbanisation. Cela passe notamment par la promotion de la biodiversité dans l'aménagement urbain.

Fig. 1. La préservation des trames vertes et bleues

Enfin la préservation et la valorisation de l'élément eau devra passer notamment par le raccordement privilégié à l'assainissement collectif, une amélioration de la gestion des eaux pluviales (limitation de l'impact de l'imperméabilisation des sols, mise en place progressive d'une gestion alternative des eaux pluviales dans les zones urbaines et à urbaniser) et la prise en compte du champ d'expansion des crues.

1.2. MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU TERRITOIRE

Aucun classement au titre du patrimoine architectural n'est recensé sur la commune. Pour autant, le territoire accueille des constructions anciennes dans le bourg et dans l'espace rural qui sont caractéristiques du patrimoine architectural de la Haute-Landes.

Au-delà du caractère architectural proprement dit des constructions, le village, les airiaux et les constructions isolées présentent une intégration paysagère de qualité (entrées de ville, église et son site, airiaux, jardins arborés, ...).

Dans cette logique, les orientations prises par la commune visent :

- A conforter la lecture des entrées de bourg en développant l'urbanisation à l'ouest de la RD 140 et à l'est de la RD 626 au niveau du cœur de bourg,
- A préserver les éléments bâtis caractéristiques au travers de règles différenciées entre le centre ancien, le bâti isolé et les extensions récentes en cohérence avec l'identité de chacune,
- A favoriser une intégration paysagère du village et des bâtisses isolées dans leur site via les choix de développement et la définition des règles d'urbanisme (hauteur du bâti, implantation, clôtures).

Le territoire communal recense enfin de nombreux éléments de « petit patrimoine rural » (pigeonniers, lavoir, ...) que la commune souhaite reconnaître et préserver au travers des dispositions de son PLU.

1.3. VALORISER LES RESSOURCES RENOUVELABLES DU TERRITOIRE

Sensibilisée aux nécessités de développer la production d'énergie à partir de sources renouvelables, la commune souhaite mettre à profit l'étendue de son territoire pour favoriser l'installation d'unités de production d'énergie.

Pour cela, elle a pour volonté de :

- Conserver les conditions favorables à l'installation de projets de centrales photovoltaïques à l'est de la commune dans le secteur de son territoire situé à l'est de la RN 10 / A 63 qui bénéficie de la proximité du poste électrique de 63 000 volts situé sur la commune de Labouheyre.
- Développer un pôle de production en :
 - Valorisant la construction d'une usine de méthanisation (production de biogaz) destinée à valoriser les différents déchets générés par les sites de production agricole (lisier, déchets de légumes, pailles de maïs) et offrant une opportunité d'installation d'activités utilisant les énergies renouvelables (récupération de chaleur notamment),
 - Envisageant la possibilité d'installation d'éoliennes dans la partie nord du territoire communal,
 - Créant une autre centrale photovoltaïque au sol sur des terrains présentant une valeur forestière médiocre.

2. AXE 2 : ASSURER UNE ORGANISATION TERRITORIALE DE LUË EQUILIBREE ET DURABLE

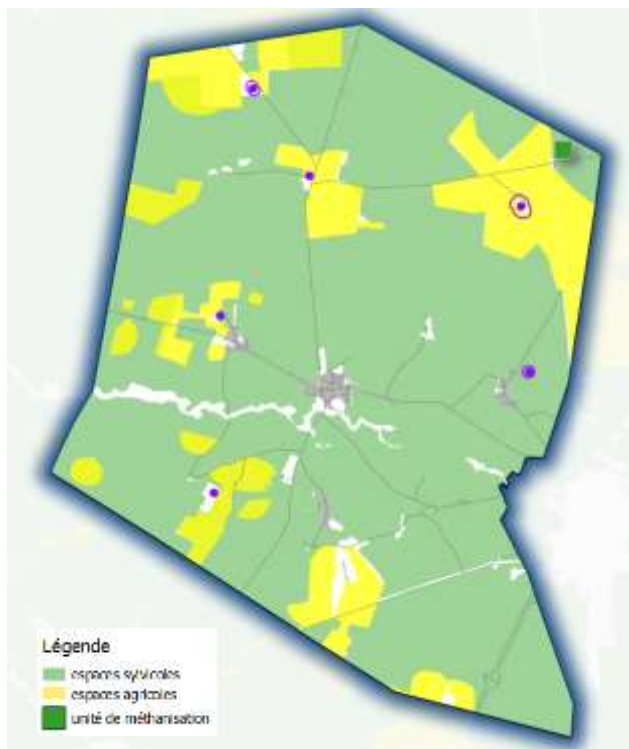
2.1. ... ASSURER LA POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ...

Ces dernières années la commune a connu un développement significatif (+1,5%/an environ).

Dans ce contexte, la commune a donc pour volonté de se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle dans le village pour maintenir une dynamique sur son territoire tout en appliquant le principe de gestion économe des sols et d'assurer un développement maîtrisé en cohérence avec son caractère rural et agricole.

La commune retient un scénario d'augmentation de population comparable aux dernières années, pour atteindre une population maximale de 650 habitants, soit un accueil de 90 habitants supplémentaires d'ici à 2030.

2.2. ET PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ...



Les activités agricoles et sylvicoles occupent une place importante sur le territoire non seulement comme composante paysagère et identitaire mais aussi comme activité économique locale. Afin de permettre le maintien de ces activités dans de bonnes conditions, le PLU a identifié et hiérarchisé les secteurs d'enjeux agricoles (espaces cultivés, localisation des unités agricoles, ...) et forestiers (forêts cultivées, ...) de façon à les préserver.

En outre, en faisant le choix de favoriser un développement privilégié autour du bourg, la commune souhaite assurer un principe de gestion économe des sols permettant de maintenir des entités agricoles et forestières cohérentes favorables à la pérennité des exploitations.

Fig. 2. La pérennisation des activités agricoles et sylvicoles

2.3. ... TOUT EN ASSURANT UNE GESTION ECONOMIQUE DES SOLS ...

L'accueil de population et d'activités nouvelles se répartirait :

- Entre une densification du tissu urbain existant ;
- Une extension encadrée du village ;

Permettant ainsi de limiter l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels et d'assurer une modération de consommation d'espace, d'environ 35 à 40%, par rapport au développement de ces dix dernières années.

Objectifs de développement de la commune sur les 10 prochaines années		
Objectifs démographiques	Nombre de logements envisagé	Densité* préconisée
+ 90 habitants	Environ 50-60 logements (compris desserrement des ménages)	environ 10-11 logements/ha
Répartition du potentiel de développement prévue dans le cadre du PLU		
Potentiel <u>sans</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (dents creuses, divisions parcellaires et réhabilitation de logements vacants) : 10-15 logements environ		Potentiel <u>avec</u> consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (dents creuses et extensions urbaines) : 40-45 logements environ pour une consommation foncière autour de 3,5 à 4,5 ha
Objectif chiffré de modération de consommation d'espace		
Densité* moyenne observée sur les dix dernières années : 5,7 logements/ha		Densité* moyenne projetée dans le PLU: environ 10 logements/ha

* la densité est définie voirie et espaces verts compris.

La commune conformément aux orientations du SCOT, ne souhaite pas définir de zone d'extension à vocation d'activités. La requalification et le comblement de dents creuses dans la zone d'activités existantes vise à optimiser le foncier qui a déjà été aménagé (environ 1,6 ha).

2.4. LIMITER LES RISQUES ET LES POLLUTIONS

Le nombre de risques naturels est faible sur la commune, hormis les risques « feu de forêt » et « remontées de nappe » (sensibilité forte à très forte partie centre). En revanche, la desserte et les activités économiques peuvent générer certaines catégories de risques, de nuisances et de pollutions.

L'amélioration de l'environnement urbain répond à des enjeux multiples : la santé des habitants, la diminution des nuisances sonores, la gestion des risques naturels et technologiques ou des déchets.

Les choix de développement urbain ont été déterminés au regard des contraintes existantes sur le territoire de Lue en définissant une expansion urbaine qui intègre les risques et notamment la nécessité de :

- Se préserver du risque de feux de forêts, notamment en gérant l'interface habitat-forêt. A ce titre, aucune extension de l'urbanisation ne peut être envisagée sur les quartiers isolés. De même, des mesures doivent être prises pour limiter les apports de population supplémentaire, tout en prenant en compte la réalité des situations existantes (Baxeintes, Gaillard, Gillet, ...),
- Prendre en compte le risque inondation, en élaborant des prescriptions sur les zones concernées par le risque de remontée de nappe qui se situent sur la partie centrale du territoire,
- Limiter l'impact des autres risques sur les personnes et les biens, notamment le transport de matières dangereuses le long des principaux axes de communication (protection des populations).

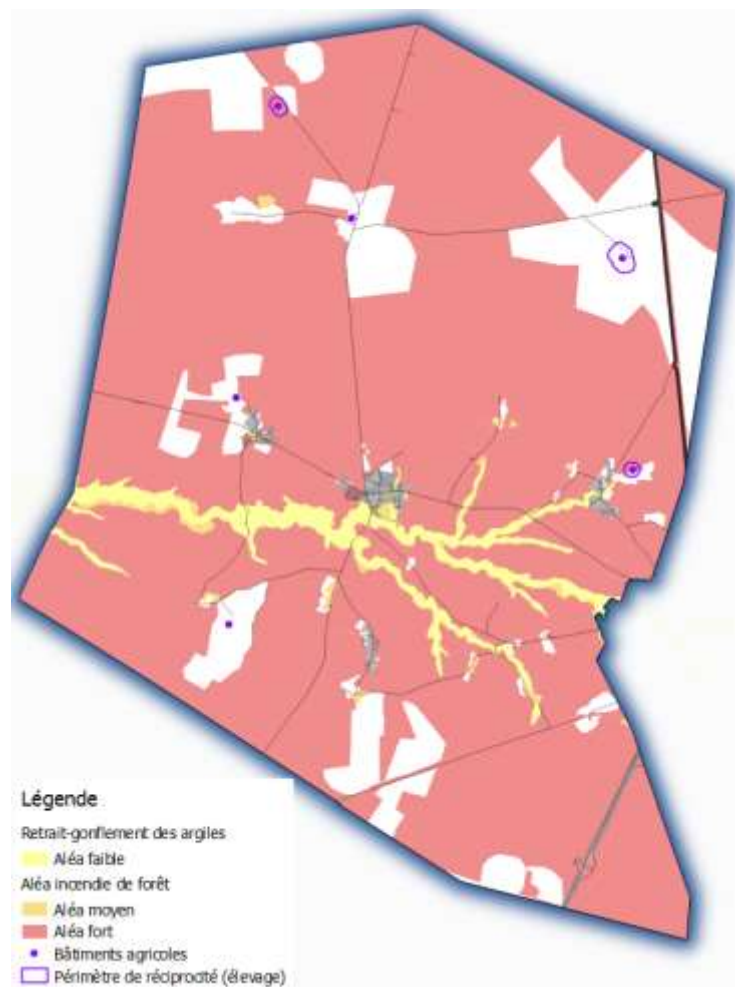


Fig. 3. La prise en compte des risques et nuisances

2.5. PRESERVER L'IDENTITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES QUARTIERS

Le territoire communal possède des hameaux historiques qui constituent d'authentiques lieux de vie. En raison de cette réalité historique qui a perduré jusqu'à maintenant, la commune a souhaité ne pas les écarter du projet.

Au regard des évolutions passées et par l'attention portée à l'axe 1 de privilégier les activités agricoles et sylvicoles lorsque celles-ci sont intégrées à la vie du quartier, les possibilités de leur développement sont limitées à la seule gestion des constructions existantes. L'enjeu pour la commune est de définir les possibilités d'évolutions du bâti dans les quartiers (forme architecturale des extensions, annexes) tout en tenant compte des problématiques de défense incendie et d'assainissement.

Les formes urbaines des airiaux avec leur densité (1 à 4 logements à l'hectare) sont peu adaptées aux extensions urbaines, au regard des objectifs de compacité urbaines (10 logements à l'hectare). Il est souhaitable de préserver les formes urbaines originales des quartiers, qui fonctionnent comme des « négatifs » de la forêt fermée, avec leurs grandes parcelles enherbées plantées de chênes et leurs parcelles transparentes, ouvertes.

De plus, les bâtisses des airiaux avec leur dépendance présentent des caractéristiques que l'architecture contemporaine parvient peu à réinterpréter, sinon copier (volumétrie, pente de toiture, dimension des ouvertures, composition en tryptique des façades, tuiles canale ou de marseille). Il faut éviter la juxtaposition de nouvelles constructions dévalorisant l'ensemble du quartier bâti.



Fig. 4. La préservation de l'identité architecturale et paysagère des quartiers

3. AXE 3 : REPONDRE AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT DURABLE DU BOURG

3.1. ORGANISER UNE « GREFFE » DES EXTENSIONS URBAINES DE QUALITE

Les évolutions socio-économiques du secteur et la position de la commune à proximité de l'axe routier le plus important du département lui confèrent un réel potentiel de poursuite de croissance démographique. La commune souhaite pouvoir bénéficier de cet apport potentiel de population afin de maintenir et conforter ses services. Pour cela, l'ensemble du projet est orienté sur le bourg. Ce développement est cependant envisagé de manière maîtrisée et progressive afin de favoriser l'intégration des nouveaux arrivants dans la vie villageoise. Par ailleurs, la préservation de la qualité du cadre de vie est une donnée fondamentale du projet d'aménagement du village.

Ces deux objectifs fondamentaux conduisent à conserver et approfondir les orientations déjà définies dans le PLU de 2010 :

- Préserver et densifier les espaces du bourg sur lesquels repose la qualité de la composition urbaine actuelle et ceux qui s'avèrent utiles pour en améliorer le fonctionnement, notamment pour les échanges de part et d'autre de la RD626,
- Définir des possibilités de développement en extension du tissu urbain actuel au niveau des secteurs qui sont naturellement les mieux reliés à la structure villageoise existante, tout en prévoyant une urbanisation maîtrisée dans le temps,
- Inscrire les zones de développement en fonction de la configuration environnementale des lieux.

Le développement urbain vers lequel souhaite tendre la commune vise l'émergence d'une offre complète de logements pour offrir une typologie de logements diversifiée. Elle prévoit ainsi de permettre le développement d'un habitat compact, mixte et adapté aux besoins de chacun tant dans les nouvelles opérations d'aménagements que dans le tissu urbain existant.

La commune veut s'engager sur la mise en réseau de ses nouvelles extensions urbaines pour favoriser l'efficacité du réseau de liaisons douces. Cette performance du maillage doux est essentielle pour favoriser l'accessibilité des équipements du centre bourg et limiter les déplacements automobiles. De plus, les modes de déplacements actifs, plus lents, favorisent la perception et l'appropriation du territoire.

Parallèlement et en complémentarité des itinéraires cyclables et piétons, le projet de développement des extensions urbaines doit s'appuyer sur un maillage routier minimisant les distances parcourues en voiture (travail sur la taille et la profondeur des lots, compacité du bâti) et favorisant les bouclages. De plus, la structuration des déplacements automobiles doit favoriser la sécurité routière et le partage de l'espace avec les déplacements doux.

Les densités et les formes urbaines mises en place doivent être proposées en cohérence avec l'existant et en impulsant une dynamique de densification.

L'aménagement des extensions urbaines doit pouvoir tirer profit des éléments de paysages préexistants (fossés et bardeaux, ripisylve, fontaine, boisement de chêne, chênes isolés, petit patrimoine) pour favoriser la qualité du cadre de vie. La commune souhaite reprendre le vocabulaire paysager et architectural existant sur le bourg (parc planté, clôture transparente...) pour l'aménagement des nouveaux quartiers et des espaces publics.

Les boisements de ripisylve seront préservés et pourront s'inscrire dans le réseau d'espaces publics communaux.

La commune proposera dans son projet de développement urbain des nouveaux espaces publics sur les futurs quartiers, en accroche sur le réseau de voie douce. L'objectif est de créer un véritable réseau d'espace public sur la commune.

Le développement du bâti participera à structurer les entrées de bourg. Les sorties charretières sur la départementale seront mutualisées.

3.2. ASSURER LA LISIBILITE ET LA MISE EN VALEUR PAYSAGERE DES EQUIPEMENTS DU BOURG

La croissance démographique de ces dernières années et celle envisagée par le PLU nécessitent que soit anticipée la gestion voire la création de nouveaux équipements et services à l'échelle communale.

Ainsi, si Luë dispose d'un bon niveau d'équipements et de services, la commune envisage de :

- S'appuyer sur le foncier du château d'eau pour gérer la limite avec le cimetière et conforter l'enveloppe urbaine du bourg et le réseau d'espaces et d'équipements publics ;
- Mettre en valeur et rendre plus accueillantes les places de la mairie et de la salle polyvalente tout en conservant l'offre en stationnement (proximité de l'Auberge Landaise) ;
- Renforcer la lisibilité des équipements (école, maison des associations...) et les liaisons douces vers ceux-ci.

En outre, l'accueil de population nouvelle sera phasé en fonction de la capacité d'investissement de la commune en matière d'équipements de desserte (assainissement collectif, gestion des eaux pluviales, AEP, voirie, ...).

Le maintien d'une configuration urbaine privilégiée sur le bourg, facilitera le développement des réseaux d'énergie mais également le développement des réseaux de communication numérique dont le développement est inscrit au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique initié par le Conseil Départemental des Landes et porté pour Luë au travers de la compétence prise dans ce domaine par la Communauté de Communes des Grands Lacs.

La commune souhaite mettre en valeur et favoriser l'accessibilité de ses équipements. Elle poursuit à ce titre une réflexion sur le développement de voies douces et notamment, d'une piste cyclable intercommunale.

La commune va sécuriser l'entrée du bourg Est par la route de Labouheyre en créant un trottoir piéton accessible du lotissement Prodagnau jusqu'à la salle polyvalente. De plus, un plateau sécurise le carrefour avec la rue Baleste et la rue des Ecoles. Ce plateau marque l'entrée vers la zone équipée du cœur de bourg.

La commune va procéder à la mise en sécurité de ses arrêts de bus interurbains et mettant en accessibilité le quai de bus et en le reliant à des continuités piétonnes. Un véritable travail sur la continuité de la chaîne des déplacements est mené.

La piste cyclable intercommunale qui sera mise en œuvre en 2017 relie la voie ferrée au nord pour rejoindre la rue des Ecoles et desservir le projet d'épicerie communale (ancienne poste).

La piste dessert la mairie au niveau d'un parvis où tous les modes doux se partagent l'espace. La traversée de la départementale se fait au niveau du plateau sécurisé et la piste se poursuit vers la rue Baleste. Elle rejoint ensuite le lotissement au nord et traverse le secteur de la maison des associations, de la place de l'église, pour relier enfin la connexion intercommunale du nouveau lotissement du Canteloup.

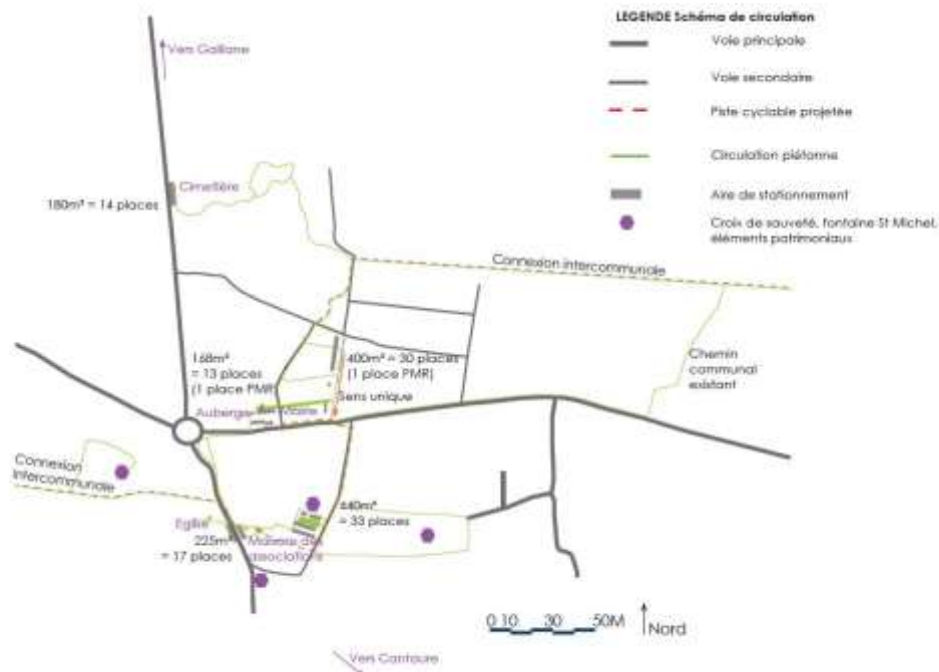


Fig. 5. Le schéma de circulation

Une liaison sécurisée est créée depuis la place de la salle polyvalente jusqu'à l'église (création d'une traversée piétonne au niveau de l'arrêt de bus, trottoir sur l'accotement nord de la RD 626 qui se prolonge sur la route du Marensin).

3.3. RECHERCHER UNE COMPLEMENTARITE ENTRE L'OFFRE DU BOURG ET LES ZONES D'ACTIVITES

La commune dispose de peu de commerces en centre-ville et d'une zone d'activités commerciales et artisanales sur la route de Parentis. Dans ce contexte, la commune souhaite favoriser la création d'une offre complémentaire entre le centre-ville et la route de Parentis en cohérence avec la stratégie communautaire et le SCOT. Ainsi, elle prévoit de :

- Assurer le maintien et la pérennité de la zone d'activités présente sur la route de Parentis en cohérence avec les orientations du SCOT,
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et les nouvelles opérations d'aménagement du village avec une offre commerciale et des activités compatibles avec de l'habitat, complémentaire à la zone d'activités.



Fig. 6. La complémentarité entre le bourg et la zone d'activité

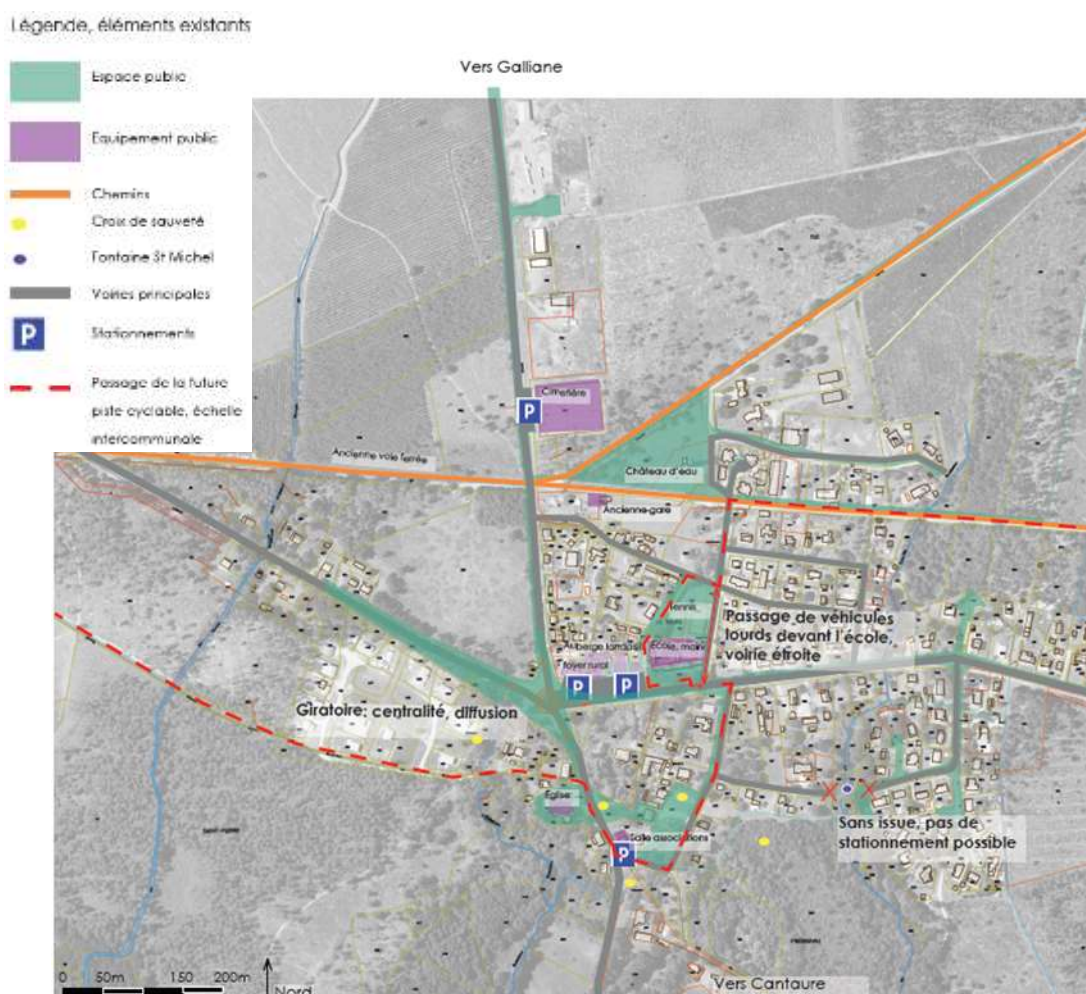
3.4. AMELIORER L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE DANS LE BOURG

La configuration de la voirie dans le village et l'absence d'aménagements spécifiques pour sécuriser notamment les déplacements doux a incité la commune à mener une réflexion sur les déplacements dans le village.

La volonté communale est donc de sécuriser les déplacements doux vers les équipements publics (école, mairie, maison des associations) et de limiter toute urbanisation éloignée du bourg et non reliée par des itinéraires modes doux de façon à pouvoir mettre en œuvre une politique de développement des modes alternatifs à la voiture. Ainsi, la commune a pour volonté de :

- Privilégier les possibilités de liaisons internes en favorisant notamment l'utilisation raisonnée de la RD626 dans le fonctionnement interne du bourg,
- Favoriser l'usage des modes doux notamment pour les déplacements internes à la commune reliant quartier, petit patrimoine et cœur de bourg,
- Intégrer l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain et un accès facilité aux équipements, services publics et transports en commun,
- Mettre à profit le projet intercommunal de développement des itinéraires cyclables comportant le prolongement de la piste venant de Mimizan de Pontenx à Labouheyre et la création d'une liaison douce Luë et Ychoux.

En outre, la commune souhaite prolonger ces modes de déplacement vers les lieux de balade et espaces de loisirs ou activités touristiques du territoire communal et intercommunal ; notamment en s'appuyant sur l'ancienne voie ferrée.

**Fig. 7. L'accessibilité et la mobilité dans le bourg**