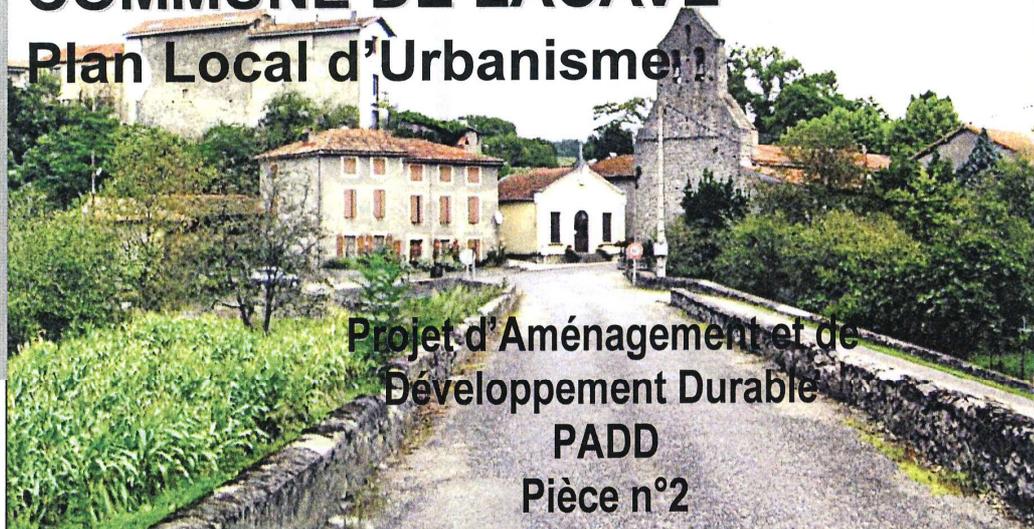


# COMMUNE DE LACAVE

## Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable  
PADD  
Pièce n°2

PLU arrêté le 18 juillet 2007  
PLU approuvé le : 16 février 2008



**REÇU**

03 MARS 2008

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS

Contacts :  
Cédrine CONSTANS – Responsable pôle urbanisme  
Sandrine TRONI – Chargée d'études pôle urbanisme  
Tecnosud – 574 rue Félix Trombe  
66100 Perpignan

Tél. : 0 825 811 933  
Fax : 04 68 68 65 71



## I. Le contexte réglementaire

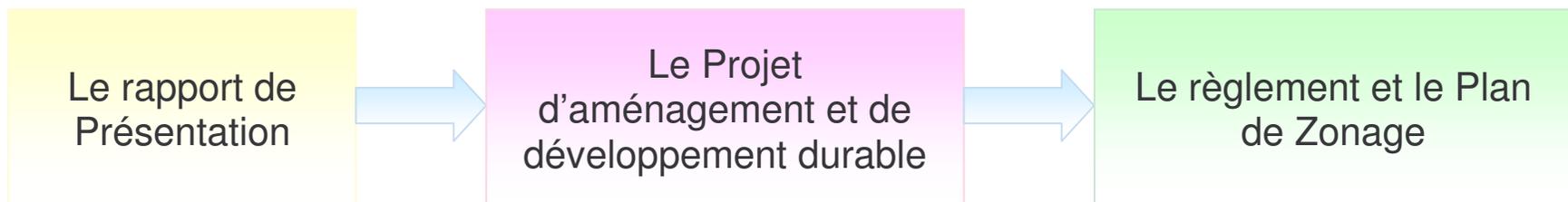
Un plan Local d'urbanisme est notamment composé en application de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Selon l'article L 123-3 du Code de l'urbanisme le projet d'aménagement et de développement durable, 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 par la commune.

Ce document avec le rapport de présentation constituent l'armature du PLU, car ils présentent d'une part le diagnostic du territoire et d'autre part les orientations de développement de la commune qui en découlent.

De plus le PADD est le document de référence du PLU car :

- Le règlement et le plan de zonage doivent être compatibles avec le PADD.
- Il sert de base pour le choix des procédures à appliquer pour faire évoluer le PLU.
- Il reprend tous les objectifs de la commune à court, moyen et long terme.



## **II. Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune**

### **I – Assurer un développement urbain maîtrisé et cohérent dans un objectif de dynamisation du territoire de Lacave**

- 1 – Accueillir de nouvelles populations permanentes**
- 2 – Proposer une offre de logement diversifiée répondant à l'ensemble des besoins**

### **II – Veiller à assurer un développement urbain cohérent**

- 1 – Amorcer une forme urbaine non consommatrice d'espace et adaptée aux caractéristiques locales**
- 2 – Prévoir des extensions urbaines maîtrisées, mesurées et en cohérence avec l'existant**

### **III – Soutenir et sauvegarder l'activité agricole sur le territoire de Lacave**

### **IV – Préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale de Lacave**

- 1 – Conserver et promouvoir la richesse patrimoniale naturelle de Lacave**
- 2 – Valoriser le patrimoine culturel, culturel et architectural.**

**I – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET  
COHERENT DANS UN OBJECTIF DE DYNAMISATION DU  
TERRITOIRE DE LACAVE**

## 1- ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS PERMANENTES

### La situation :

La population sur la commune de Lacave évolue en dents de scie sur la période 1968-2005 et s'inscrit, depuis 2004, dans une tendance de croissance démographique. Elle compte 122 habitants en 2005 (estimation communale).

Cette augmentation de population est essentiellement due à l'accueil de populations non autochtones démontrant ainsi l'attractivité du territoire auprès de populations désireuses de s'y établir de manière permanente.

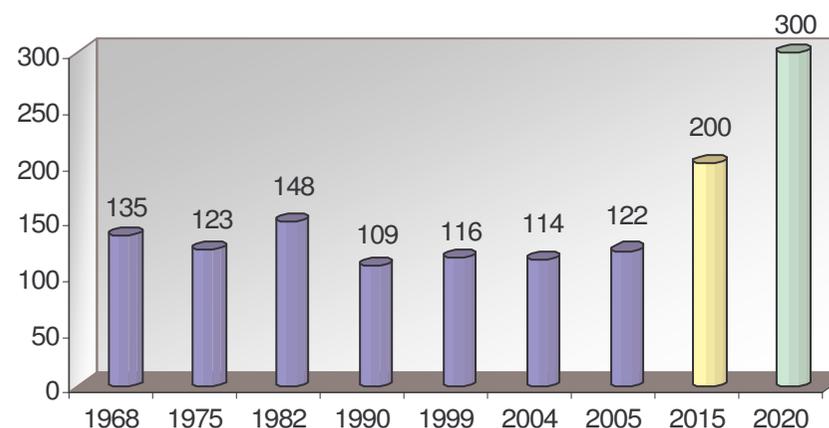
De plus, cette augmentation de la population s'est fait au bénéfice des tranches d'âges jeunes puisque la commune connaît depuis 1982 un rajeunissement de sa population, confortant son dynamisme.

### L'objectif :

La commune entend favoriser l'accueil de nouvelles populations sédentaires par :

- ↪ **La maîtrise du rythme de croissance de la population** : l'objectif est d'atteindre 200 habitants à 10 ans, soit 80 habitants supplémentaires environ.
- ↪ **L'ouverture modérée de nouvelles zones d'urbanisation en cohérence avec l'existant.**
- ↪ **L'optimisation du parc actuel de logement existant au niveau du bourg** : occuper au maximum les logements vacants.

### EVOLUTION DE LA POPULATION SUR LA COMMUNE DE LACAVE



- Evolution en dents de scie de la population sur la période 1968-2005, avec une augmentation de près de 7 % entre 2004 et 2005.
- Evolution souhaitée de la population permanente pour la période 2008-2015 : + 80 habitants environ afin d'atteindre 200 habitants environ à l'horizon 2015, soit + 63.9 % d'évolution.
- Evolution souhaitée de la population permanente pour la période 2015-2020 : + 100 habitants environ afin d'atteindre 300 habitants environ à l'horizon 2020, soit + 50 % d'évolution.

## 2- PROPOSER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE REpondant A L'ENSEMBLE DES BESOINS

### La situation :

La commune de Lacave est attractive auprès de populations désireuses de s'implanter sur son territoire de manière permanente, et notamment auprès de populations jeunes.

Le nombre de logements vacants diminue, démontrant davantage l'attractivité de la commune. Elle en compte 9 à l'heure du recensement complémentaire de l'INSEE de 2004.

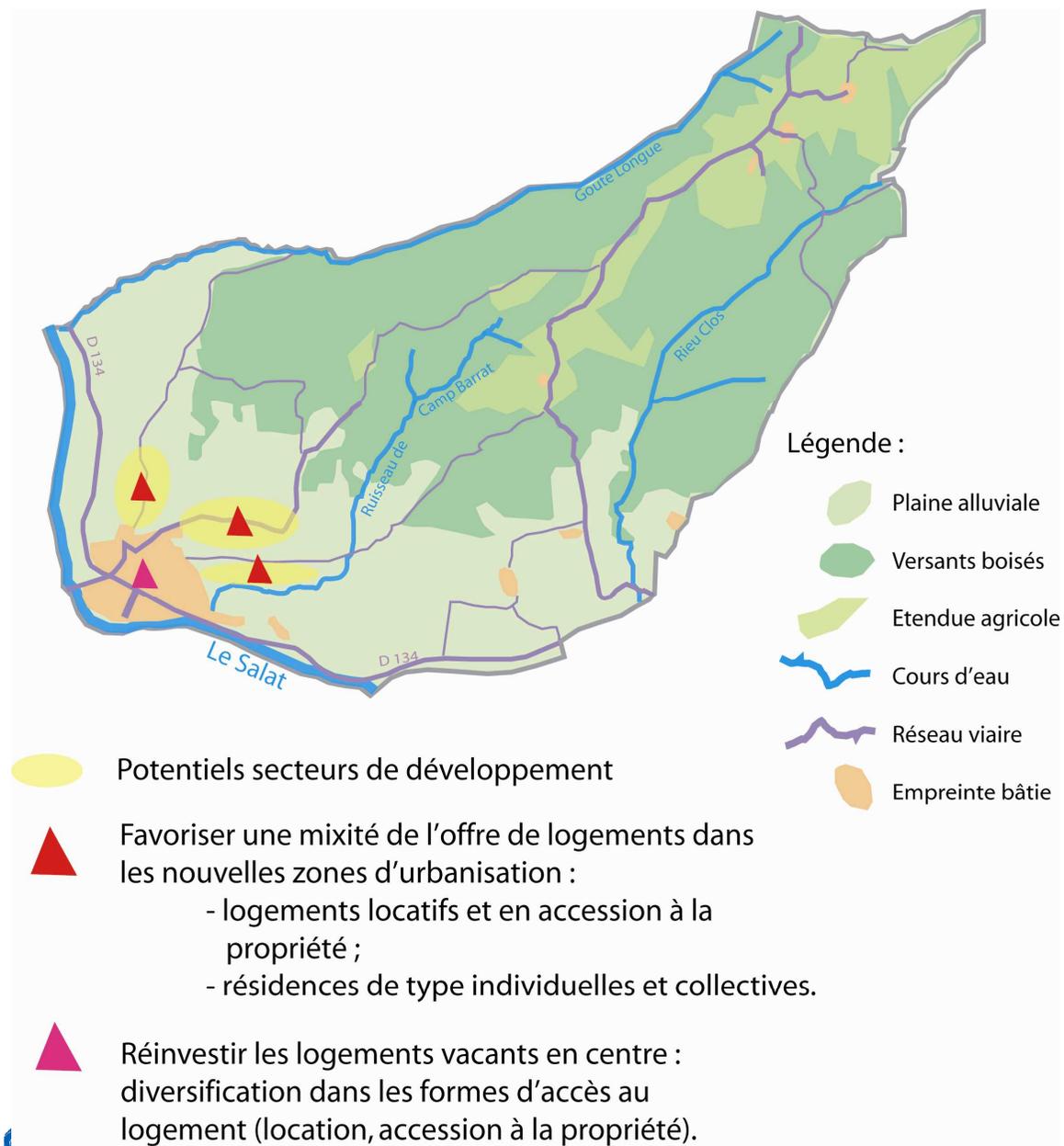
De plus, il convient de préciser que le parc de logement est peu diversifié puisque l'on retrouve une prépondérance de logement de type accession à la propriété et une majorité de résidences individuelles.

Autrement dit, la commune de Lacave n'est à l'heure actuelle pas en mesure de répondre à la forte demande d'habitat existante sur son territoire, et de proposer une offre de logement diversifiée répondant à l'ensemble des besoins.

### L'objectif :

Soucieuse de favoriser l'accueil de nouvelles populations tout en répondant à l'ensemble des besoins, la commune de Lacave entend diversifier au maximum son offre de logement, tant dans les formes d'accès au logement que dans la typologie de l'habitat, par :

- ↪ la volonté d'**alterner**, au sein des **nouvelles zones d'urbanisation**, entre **logements locatifs et logements en accession à la propriété**, et entre **résidences de type individuelles et collectives**.
- ↪ le **réinvestissement des logements vacants** en centre bourg pouvant prendre la forme de **logements de type locatifs et de type accession à la propriété**.



## **II – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT**

## 1- AMORCER UNE FORME URBAINE NON CONSOMMATRICE D'ESPACE ET ADAPTEE AUX CARACTERISTIQUES LOCALES

### La situation :

La commune de Lacave s'est implantée dans un environnement à fort caractère agricole qui participe au fonctionnement du territoire.

Le vieux bourg de Lacave s'est en premier lieu développé sur un promontoire au Nord de l'église.

Par la suite, la commune connaît un développement principalement au Nord de la RD 134, dans le prolongement du faubourg vers l'Est.

Enfin, une amorce de développement s'oriente au Nord du village, en ligne de crête, le long du chemin rural.

La forme générale du village se développe en cône dans le sens Sud-ouest – Nord-est à partir du vieux village.

De plus, la commune de Lacave est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation qui limite l'urbanisation sur certains secteurs.

### L'objectif :

La commune de Lacave prévoit un développement urbain harmonieux, respectueux de l'existant et des principes de gestion économe de l'espace en :

- ↪ **Prenant en compte le risque d'inondation existant sur son territoire** : définition de secteurs de développement dans des zones non directement exposées aux risques (hors risque fort d'inondation).
- ↪ **En prévoyant une zone tampon inconstructible** entre les zones de développement et la zone agricole afin de préserver le fonctionnement urbain à venir et ainsi éviter les conflits d'usage des terres.
- ↪ **Permettant une réorganisation de la forme urbaine autour du centre bourg** réduisant la sensation d'étalement urbain et comblant les différentes dents creuses.
- ↪ **Ayant un développement au Nord et au Nord-est du village**, à proximité de zones déjà construites, afin de donner une forme harmonieuse au bourg. Orientation cohérente car :
  - S'inscrit dans le développement naturel de la commune ;
  - N'est pas située en zone de risque fort d'inondation ;
  - Evite, dans la mesure du possible, de franchir des barrières naturelles telles que rivière ou colline ;
  - Permet de conserver des perspectives vers le vieux bourg caractéristique ;
  - Favorise une réflexion globale dans le cadre d'une approche de développement durable.

## 1- AMORCER UNE FORME URBAINE NON *CONSUMMATRICE* D'ESPACE ET ADAPTEE AUX CARACTERISTIQUES LOCALES



## **2- PREVOIR DES EXTENSIONS URBAINES MESUREES, MAITRISEES ET EN COHERENCE AVEC L'EXISTANT**

### **La situation :**

La commune de Lacave a connu un développement urbain de faible ampleur mais compte, sur son territoire, des pôles fédérateurs créateurs de lien social :

- le grand parc en cœur de village ;
- le parc au niveau de l'ancien lavoir.

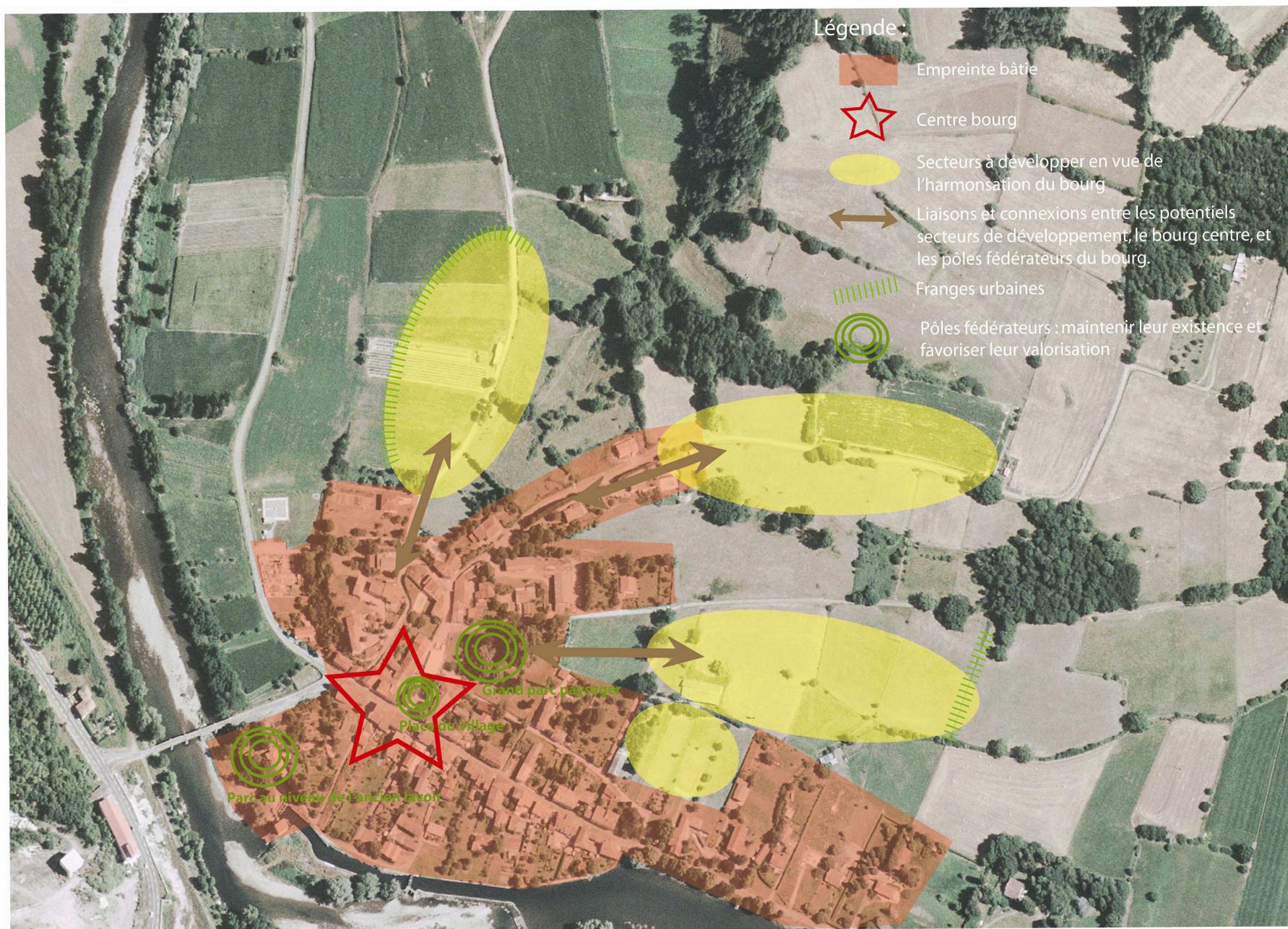
La commune compte par ailleurs un réseau de cheminements mixtes qui permettent, en plus d'accéder à ces lieux de vie, un parcours du village sécurisé dans un cadre agréable.

### **L'objectif :**

La commune entend, dans le cadre de son futur développement :

- ↪ **Connecter les espaces d'urbanisation future à la trame urbaine existante ;**
- ↪ **Traiter les franges urbaines** afin de marquer la limite entre l'urbain et le naturel, et ainsi de s'assurer d'une meilleure intégration au sein du paysager ;
- ↪ **Permettre des liaisons et les connexions entre les nouveaux secteurs de développement, le bourg centre et les pôles fédérateurs du bourg ;**
- ↪ **Maintenir l'existence des pôles fédérateurs déjà en place ;**
- ↪ **Valoriser ces lieux de vie par l'intégration de mobilier urbain supplémentaire (bancs...) ;**

## 2- PREVOIR DES EXTENSIONS URBAINES MESUREES, MAITRISEES ET EN COHERENCE AVEC L'EXISTANT



**III – SOUTENIR ET SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR  
LE TERRITOIRE DE LACAVE**

### III - SOUTENIR ET SAUVEGARDER L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LE TERRITOIRE DE LACAVE

#### La situation :

La commune de Lacave est vouée à l'exercice de l'activité agricole.

Selon le dernier recensement agricole de 2000, la superficie agricole utilisée communale (c'est-à-dire qui sont localisées sur la commune) est de 214 hectares pour une superficie totale communale de 450 hectares.

Sur l'ensemble de son territoire, on ne retrouve pas de grandes unités agricoles, mais une majorité de petites unités.

De plus, la commune compte des exploitations agricoles qui participent à la vie du village et contribuent à son dynamisme.

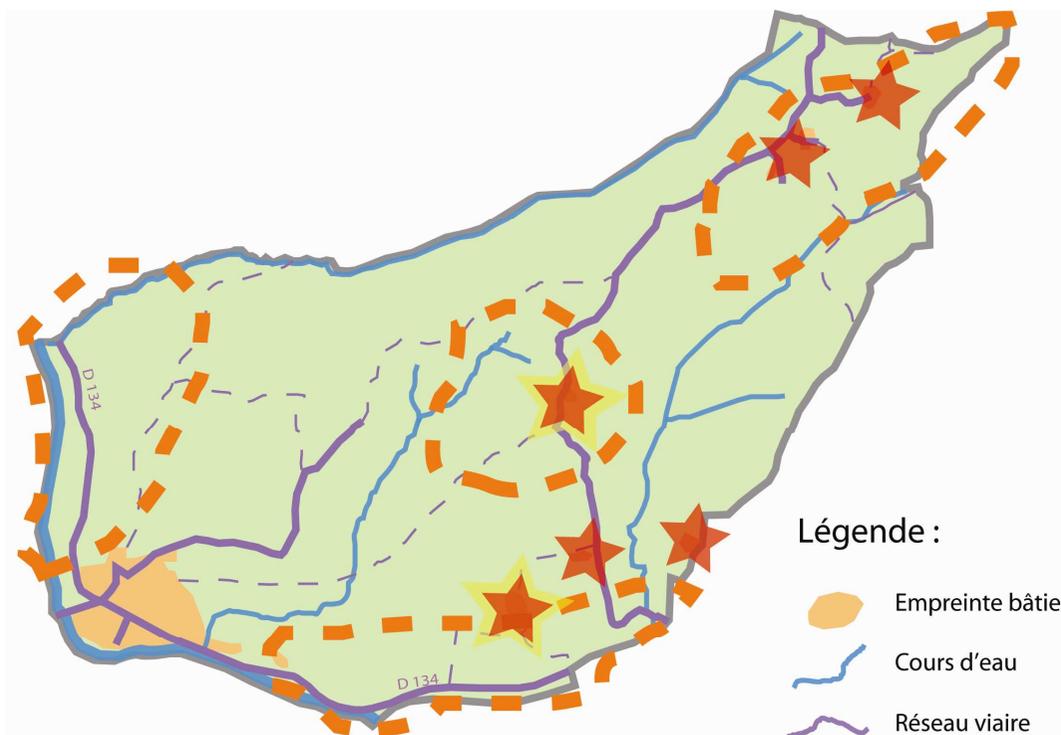
Certaines exploitations agricoles, bien que n'ayant pas leur siège social sur la commune de Lacave, exploitent des terres sur celle-ci.

Bien que l'agriculture sur Lacave soit adaptée à un contexte local, elle rencontre à l'heure actuelle certaines difficultés.

#### L'objectif :

La commune, consciente du potentiel que représente le secteur agricole, souhaite sauvegarder, pérenniser et développer l'activité agricole en :

- ↪ **Excluant de la zone agricole l'implantation de zones d'urbanisation enclavées et sans rapport avec l'activité agricole ;**
- ↪ **Classant en zone agricole les secteurs présentant un potentiel agricole certain ;**
- ↪ **Définissant des unités agricoles afin d'atténuer le morcellement agricole existant ;**
- ↪ **Pérennisant, dans la mesure du possible, l'existence des exploitations agricoles en activité.**
- ↪ **Veillant à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments, agricoles ou autres, dans la zone rurale ;**
- ↪ **Maintenant l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.**



#### Légende :

-  Empreinte bâtie
-  Cours d'eau
-  Réseau viaire



Définir des unités agricoles afin d'atténuer le morcellement agricole existant



Pérenniser, dans la mesure du possible, l'existence des exploitations agricoles.



Veiller à une bonne intégration notamment architecturale des bâtiments dans la zone rurale.



Maintenir l'existence des chemins ruraux nécessaires à l'exercice de l'activité agricole.

**IV – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LA RICHESSE  
PATRIMONIALE DE LACAVE**

## 1- CONSERVER ET PROMOUVOIR LA RICHESSE PATRIMONIALE NATURELLE DE LACAVE

### La situation :

La commune de Lacave s'inscrit dans un environnement naturel de qualité. En témoignent les versants boisés qui occupent les 2/3 de son territoire, les forêts (forêt communale, forêts des ombres) et la ripisylve du Salat.

Au-delà de cette richesse du territoire, le bourg recense des noyaux de verdure (parc en cœur de village, parc au niveau de l'ancien lavoir), véritables poumons verts qui interviennent comme des lieux de rencontre et de socialisation et qui participent donc à l'amélioration du cadre de vie sur la commune.

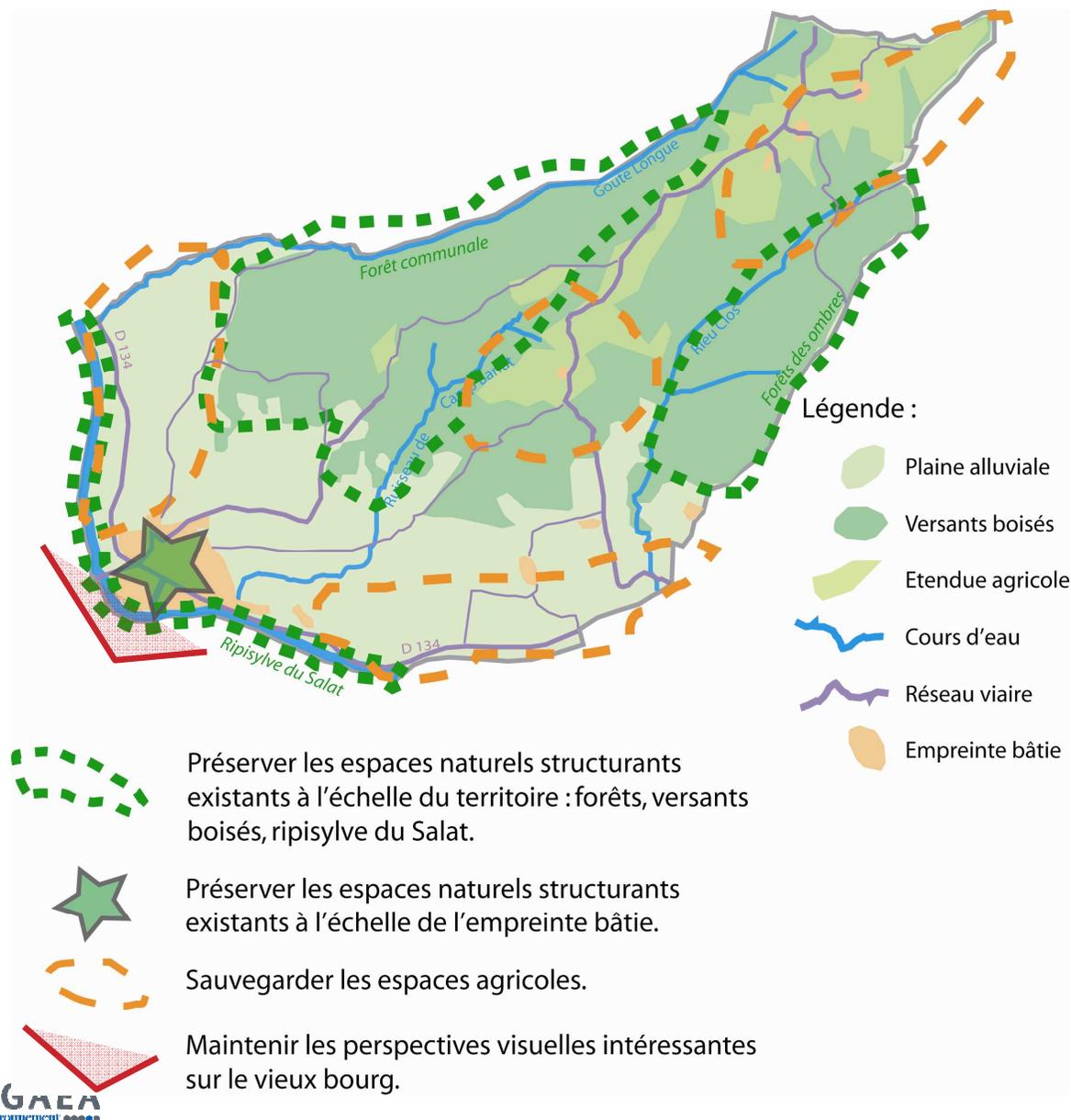
La commune a su se développer en harmonie avec son environnement, le végétal existant apparaissant comme une véritable richesse naturelle.

L'ensemble de ces éléments contribue ainsi à la qualité paysagère de Lacave, tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle de l'empreinte urbaine.

### L'objectif :

Consciente de cette richesse naturelle, la commune de Lacave a décidé de la préserver au maximum :

- ↪ **Préserver les espaces naturels structurants existants tant sur le territoire qu'à l'échelle de l'empreinte bâtie** : la ripisylve du Salat, les forêts, les versants boisés, les parcs existants au niveau du bourg.
- ↪ **Classement en zone N (Naturelle) des espaces naturels structurants** existants tant sur le territoire qu'au niveau du bourg.
- ↪ **Sauvegarder les espaces agricoles** lesquels, au-delà de leur vocation économique première, permettent une mise en valeur et un entretien du territoire de Lacave.
- ↪ **Maintenir des perspectives visuelles intéressantes sur le vieux bourg caractéristique.**



## 2- VALORISER LE PATRIMOINE CULTUREL, CULTUEL ET ARCHITECTURAL

### La situation :

La commune de Lacave, au-delà de cet environnement naturel de qualité, dispose d'un cœur de village traditionnel et entretenu, et d'un patrimoine bâti non protégé, dont la majeure partie concerne des édifices du culte (chapelles, oratoires, calvaire, église).

L'ensemble de ces éléments architecturaux participent à l'image de qualité du village et lui confèrent son identité, cette situation confortant la richesse patrimoniale existante sur la commune.

### L'objectif :

Soucieuse de valoriser son patrimoine architectural, la commune de Lacave entend :

- ↪ **Préserver l'esprit architectural composant les constructions existantes au niveau du vieux bourg en respectant des règles de construction déjà acquises :**
  - Typologie, couleurs et types d'enduits des façades,
  - Caractéristiques des ouvertures,
  - Toitures,
  - Types de menuiseries...
- ↪ **Favoriser les actions de réhabilitation des logements vacants** lesquels, en plus de servir de résidences à certains ménages, participent à la vie du village et à sa qualité architecturale.
- ↪ **Conserver une harmonie paysagère au regard de la forme urbaine ;**
- ↪ **Perpétuer les actions de préservation du patrimoine bâti ;**
- ↪ **Répertorier son patrimoine remarquable non protégé afin d'en assurer plus aisément sa préservation.**



*Eglise de Lacave*



*Chapelle*



*Oratoire*



*Construction existante au niveau du bourg*

*Passerelle au niveau du parc*

