

COMMUNE DE VIRAZEIL PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

56, avenue des Minimes

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA REVISION

DEBAT SUR LE PADD

ARRET

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
AXE 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN ADEQUATION AVEC LE BESOIN ET L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS	4
1-1 177 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2026.....	5
1-2 PROPOSER 122 LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2026 ...	5
1-3 ... DONT 12 A 13 LOGEMENTS A REALISER PAR DENSIFICATION	5
1-4 MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES POPULATIONS	5
1-5 OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT.....	5
AXE 2 - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR VALORISER LE CADRE DE VIE	6
2-1 PREVOIR 20,4 ha A L'URBANISATION RESIDENTIELLE, HORS DENSIFICATION	7
2-2 VERS UN URBANISME DURABLE	7
2-3 TENIR COMPTE DES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES.....	7
2-4 UN URBANISME SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DES QUALITES PAYSAGERES	8
2-5 PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI	8
AXE 3 - PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES	9
3-1 3 HA DEVOLUS AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES	10
3-2 DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES	10
AXE 4 - PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE	12
4-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLES STRATEGIQUES	13
4-2 GERER LES LISIERES AGRO-URBAINES.....	13
4-3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL	13
AXE 5 – PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT	15
5.1 – Gérer durablement la ressource en eau	16
5.2 – Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques.....	18

PREAMBULE

Elaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés en la matière par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Val de Garonne approuvé le 21 février 2014 et en cours d'évaluation.

Le conseil municipal de Virazeil a décidé de prescrire la révision de leur Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 14 octobre 2015.

Ce projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU. 2000), Urbanisme et Habitat (UH. 2003), Engagement National pour l'Environnement (ENE. 2010), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR. 2014), d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF. 2014), et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi MACRON (2016).

Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus, les personnes publiques associées et les citoyens, de définir les contours et les contenus du projet communal pour les 10-15 ans à venir.

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il définit :

- 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.
- 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'Etablissement 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.

L'objectif consiste à établir un état des lieux complet afin d'appréhender les enjeux et faciliter la prise de décision des élus dans le but d'aboutir à un projet de territoire, partagé par tous.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune de Virazeil s'articule autour des orientations suivantes :

AXE 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN ADEQUATION AVEC LE BESOIN ET L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'EQUIPEMENTS PUBLICS

CONSTAT

L'évolution démographique observée sur la commune et sur la période récente (1999-2012) montre une augmentation de la population avec une variation annuelle moyenne de + 0,51%. La croissance démographique est tirée à la fois par des soldes migratoires et naturels excédentaires.

La croissance démographique observée sur Virazeil s'inscrit dans une communauté d'agglomération marquée par :

- Une croissance démographique continue et assez forte, avec une moyenne annuelle de 0,7% observée entre 1999 et 2012.
- Un renouvellement de la population qui s'opère principalement par l'action de l'arrivée de populations extérieures.
- Un nombre de ménages qui s'accroît aussi vite en nombre que celui de la population
- Des perspectives de croissance encourageantes mais qui s'accompagnent de phénomènes de vieillissement.

Ce dynamisme est dû à l'attrait du cadre paysager du territoire et des caractéristiques rurales qui en incombent mais aussi à une politique d'accueil forte basée sur une offre foncière attractive, en lien avec la proximité du pôle de service et d'emploi de Marmande.

OBJECTIFS DU SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le SCOT fixe, pour la commune de Virazeil, un objectif commun de croissance démographique défini en deux phases : +0,85% entre 2014 et 2024 et +0,75% entre 2024 et 2034. Le SCOT détaille le potentiel de logements, escompté pour chaque typologie de commune classée en fonction de l'armature urbaine qui a été définie. Les superficies à libérer à la construction ainsi que les densités définies sont données de manière globale par groupe de communes classé en fonction de l'armature urbaine. Le poids démographique de chaque commune permet de préciser les enveloppes foncières à libérer par commune ainsi que le nombre de logements à produire. En termes d'implantation des équipements, le SCOT réitère la volonté d'œuvrer pour une intensification urbaine plutôt que l'étalement urbain et de maîtriser en ce sens le développement des communes rurales alors que dans toutes les autres catégories, la dynamisation, le renforcement voire une plus grande affirmation sont souhaités.

ORIENTATION DES ELUS

Les élus souhaitent poursuivre la dynamique observée sur la période récente cela afin de pérenniser les équipements existants voire d'en développer de nouveaux. Il s'agit en ce sens de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité du territoire. Ainsi, l'inscription de nouvelles populations devra se faire sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de service et des équipements. Il convient ainsi de développer le territoire tout en considérant ses composantes structurelles (polarités existantes, capacités des réseaux, distribution spatiale des équipements, des populations...) et naturelles.

1-1 177 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2026

- ❖ **Poursuivre le développement démographique en s'accordant sur le rythme de croissance préconisé par le SCOT :**
(0,85% entre 2014-2024 et 0,75% entre 2024-2034)

1-2 PROPOSER 122 ¹ LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2026 ...

- ❖ **Projeter un nombre de logements conforme aux objectifs du SCOT**

1-3 ... DONT 12 A 13 ² LOGEMENTS A REALISER PAR DENSIFICATION

- ❖ **Produire par densification une partie des logements neufs**

1-4 MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AU MAINTIEN ET AU DEVELOPPEMENT DES POPULATIONS

- ❖ **Conforter et prévoir la mise en place d'équipements publics** pour dynamiser la vie locale et accompagner la venue de nouvelles populations :
 - Réhabiliter le bâtiment « le Chalet », place de la Mairie en vue de la création d'une bibliothèque ou d'une médiathèque municipale ;
 - Poursuivre l'aménagement de la salle associative et du local de chasse (hangar de Meyssan)
 - Mise en place d'équipements de services publics et/ou sportifs en entrée de bourg
- ❖ **Favoriser la matérialisation des futures zones constructibles** à proximité des équipements publics ou penser à la création de nouveaux équipements sur ces secteurs : intensification de l'urbanisation au plus près des lieux de vie les mieux structurés
- ❖ **Assurer la desserte des futures zones** à urbaniser par les réseaux (eau, électricité, communication numérique, assainissement, défense incendie, ramassage des ordures)
 - Poursuivre le développement des communications numériques (fibres optiques, ou wifi-Max) pour assurer le maintien des services, et l'implantation et le développement des artisans

1-5 OPTIMISER LES DEPLACEMENTS ET ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT

- ❖ **Etayer le maillage de liaisons douces :**
 - Liaison douce le long de la RD 933 et valoriser les chemins de randonnée
- ❖ **Anticiper les besoins en matière de stationnement :**
 - Prévoir un nombre de place de stationnement minimal à créer par tranche de lots réalisés dans les futures opérations.
- ❖ **Sécuriser les mobilités et améliorer les conditions de circulation pour tous :**
 - Tenir compte de la plurimodalité des modes de déplacement et du partage de la voirie par les différents utilisateurs que cela induit.

¹ Le SCOT prévoit un nombre de logements à créer sur 10 ans en fonction de l'armature urbaine. Sur le pôle de Marmande et les communes associées, la création globale de 1900 logements est escomptée. La production par commune se calcule en fonction de leur poids démographique respectif.

² Le SCOT prévoit un pourcentage de logements à réaliser en densification sur 10 ans en fonction de l'armature urbaine. Sur le pôle de Marmande et les communes associées, le SCOT prévoit un objectif de 10% de logements à réaliser en densification.

**AXE 2 - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR
VALORISER LE CADRE DE VIE****CONSTAT**

La commune est intégrée aux entités paysagères « les Colline de Guyenne, et la Vallée de la Garonne ». Elle s'inscrit de manière plus précise à la sous-unité de « La Garonne Marmandaise » qui caractérise une large vallée évasée en terrasses. Virazeil disposait auparavant d'un PLU. L'application du droit du sol résultant de ce document a permis un premier effort dans la structuration et la programmation des futurs secteurs d'habitat et d'activités. Pour autant les dynamiques liées à la construction neuve attestent sur certains secteurs d'un risque de fragilisation des plus-values paysagères avec notamment un étalement urbain linéaire, la colonisation progressive des secteurs de coteaux, une dissonance des formes urbaines au contact de hameaux traditionnels. Ces dynamiques sont à infléchir notamment pour la préservation des paysages naturels et agricoles qui constituent un atout essentiel du territoire (attractivité – bien être de la population).

OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT définit un projet d'urbanisme initié en fonction de la localisation des lieux d'emploi, de services et d'habitat, dans une optique d'intensification urbaine et de rééquilibrage de l'armature urbaine. La commune étudiée relève de classification distincte, le SCOT ayant défini une armature urbaine hiérarchisée pour assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes. Virazeil est associée au pôle principal de Marmande. Le SCOT ambitionne une maîtrise de leur développement en veillant à la pérennisation des bourgs et villages qui participent à la structuration du territoire et à sa qualité d'ensemble. Les densités dans les bourgs et noyaux traditionnels sont portées entre 20 et 50 logements à l'hectare tandis qu'une forme urbaine semi-dense est consentie pour les extensions lesquelles devront être contenues dans des limites lissées par rapport à l'espace agricole (6 et 10 logements à l'hectare). L'urbanisation devra valoriser les ressources foncières avec une priorité accordée aux logiques de réinvestissement urbain, notamment par la revitalisation des logements vacants et de production de nouveaux logements selon des logiques de densification ; Dans l'optique d'initier un développement intégré et non subi, l'urbanisation s'opérera en tenant compte de la programmation de réseaux et de voiries efficaces. Les extensions urbaines se localiseront dans les espaces qui permettront de valoriser au mieux la proximité des services et équipements collectifs.

ORIENTATION DES ELUS

La valorisation des composantes paysagères (foncier agricole, espaces boisés, paysages urbains remarquables...) constitue un objectif indissociable de la volonté de promouvoir un urbanisme maîtrisé, soucieux de son intégration dans son environnement bâti et paysager. Projet d'urbanisme, formes urbaines, densités seront adaptés aux spécificités de chacun des sites dans un objectif unique : le respect de la qualité du territoire. C'est en effet la qualité de toutes les composantes du territoire qui est un des principaux vecteurs de son attractivité. Le développement doit renforcer cette qualité dans la logique d'un développement qui se veut être durable et donc le moins consommateur d'espace possible. Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par les réseaux, au premier lieu desquels l'assainissement collectif, permettra de valoriser la ressource foncière en limitant « le grignotage agricole » ainsi que la privatisation ou la disparition des espaces naturels. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que certaines parties du territoire sont contraintes par des composantes naturelles et ou barrières anthropiques.

2-1 PREVOIR 20,4 ha A L'URBANISATION ³ RESIDENTIELLE, HORS DENSIFICATION ⁴

- ❖ **Projeter une consommation foncière conforme aux objectifs du SCOT**
- ❖ **Décliner les densités en fonction des catégories d'espace et de l'armature urbaine définies par le SCOT**
 - Programmer des densités de construction allant de **20 à 50 logements à l'hectare** au sein et à proximité des **centre-bourgs et des lieux de service**
 - Porter une **moindre densité** dans les **zones d'extension** et **secteurs non desservis par l'assainissement collectif** et/ou aux **caractéristiques rurales** davantage affirmées
 - La commune de **Virazeil** est inscrite dans la typologie des communes associées au pôle principale de Marmande. Les densités recherchées se déclinent comme il suit : 50 logts/ha dans les centre-bourgs, 20 logts/ha dans les quartiers en lien direct avec le pôle de Marmande et 10 à 15 logts/ha pour les autres secteurs d'extension.
 - Réduction de 37% des objectifs de modération de la consommation de l'espace

2-2 VERS UN URBANISME DURABLE

- ❖ **Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation et fixer un objectif de modération de la consommation foncière**
 - Poursuivre et/ou initier des logiques d'aménagement d'ensemble afin de limiter les dynamiques urbaines opérées au coup par coup
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation pour veiller à la cohérence des aménagements à réaliser au sein des plus grandes emprises
 - Diminuer la consommation foncière pour la construction neuve
- ❖ **Prioriser les logiques de réinvestissement urbain en favorisant la réhabilitation d'une partie des logements vacants permettant de limiter la pression foncière sur les terres agricoles et les espaces naturels**
 - Remettre sur le marché 10% du parc de logements vacants à l'horizon 2026, soit un volant d'environ 5 à 6 logements (total 55 unités en 2012)

2-3 TENIR COMPTE DES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES

- ❖ **Prévenir les risques naturels par une mise en adéquation des droits à construire avec les risques identifiés :**
 - Tenir compte du risque inondation dans la définition des projets d'aménagement
 - Appréhender la problématique de la rétention d'eau dans les secteurs de plaine qui reçoivent les eaux de ruissellement des coteaux et dont les barrières anthropiques (voie ferrée et RD 933) bloquent l'écoulement des eaux
 - Risque de mouvement de terrain du au retrait/gonflement des argiles
- ❖ **Considérer la réalité des limites structurelles :**
 - Tenir compte du risque de transport de marchandises dangereuses (TMD) inhérent au trafic sur les RD 933, et voie ferroviaire
- ❖ **Stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication**

³ Surface d'extension urbaine

⁴ Les enveloppes foncières définies à l'urbanisation nouvelles sont entendues hors possibilité de densification et de restructuration à l'intérieur des enveloppes bâties.

2-4 UN URBANISME SOUCIEUX DE LA PRESERVATION DES QUALITES PAYSAGERES

- ❖ **Porter une attention particulière aux enjeux paysagers comme préalable à la définition des projets urbains**
 - Préserver la silhouette du hameau de Sainte-Abondance et de son Eglise dans le paysage vallonné ;
 - Maintenir les vues remarquables depuis la RD 933 et VC 24 parallèle à la route départementale sur les coteaux et le château Mathias en conservant de toute urbanisation la césure présente sur le secteur Milhan / Jabarlan
- ❖ **Compléter l'urbanisation existante en investissant les secteurs de moindre impact paysager :**
 - Comblent de façon prioritaire les dents creuses présentes sur le secteur la Croix ;
 - Maintenir des espaces de respiration entre le village et le secteur Croix ;
 - Développer un nouveau secteur d'urbanisation au sud de la RD 933 au Sud du bourg (marge Milhan)
- ❖ **Veiller à une intégration paysagère soignée des sites d'activités en bordure des routes départementales**

2-5 PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI

- ❖ **Protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysage urbain :**
 - Prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs d'urbanisation (noyau villageois, zone pavillonnaire, etc...)
 - Implantation : alignement ou léger retrait dans les centre bourgs et hameau traditionnels ;
 - Aspect extérieur et caractéristiques architecturales (colorimétrie, matériau, etc.) ;
 - Volumétrie et étagement
- ❖ **Intégrer le périmètre Monument Historique du château de l'Adapt**
- ❖ **Préserver le patrimoine architectural bâti et paysager revendicatif des caractéristiques rurales du territoire**
 - Identifier et porter des mesures de protection de ces éléments identitaires au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

AXE 3 - PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CONSTAT

La commune de Virazeil est associée au pôle de Marmande et dispose d'un panel d'activités relativement étoffé avec des zones d'activités et des zones artisanales d'ores et déjà identifiées. Elle tirent profit d'effet vitrine intéressant de par la présence de liaisons routières (RD 933 notamment).

OBJECTIFS DU SCOT

En matière de développement économique, le SCOT introduit une typologie en fonction de l'importance de la commune, de leur rôle joué au sein des bassins d'emploi, et de leur proximité ou éloignement aux pôles urbains principaux de Marmande et de Tonneins.

Cette classification vise à optimiser la localisation des activités économiques et à proposer l'ambition d'une croissance raisonnée pour répondre aux objectifs du renforcement de l'attractivité socio-économiques et de maintien des taux d'emploi situés sur le territoire.

Cette stratégie qui se veut globale, prospective et durable est articulée autour de trois principes :

- Une consommation économe de l'espace avec un resserrement et une concentration des activités industrielles et logistiques sur un nombre réduit de site ;
- Le renforcement de l'armature urbaine, avec précisément celles des activités économiques existantes ;
- La volonté de privilégier la proximité particulièrement dans les domaines des services et du commerce.

ORIENTATION DES ELUS

Concernant le développement économique, le PLU veillera à un strict rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT qui entend, pour Virazeil, favoriser une diversification des activités économiques par le développement de la fonction commerciale, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations. Les élus envisagent également de préserver le tissu économique existant et les commerces et services dans le centre-bourg, au plus proche des résidents, cela pour garantir l'animation et la vie locale.

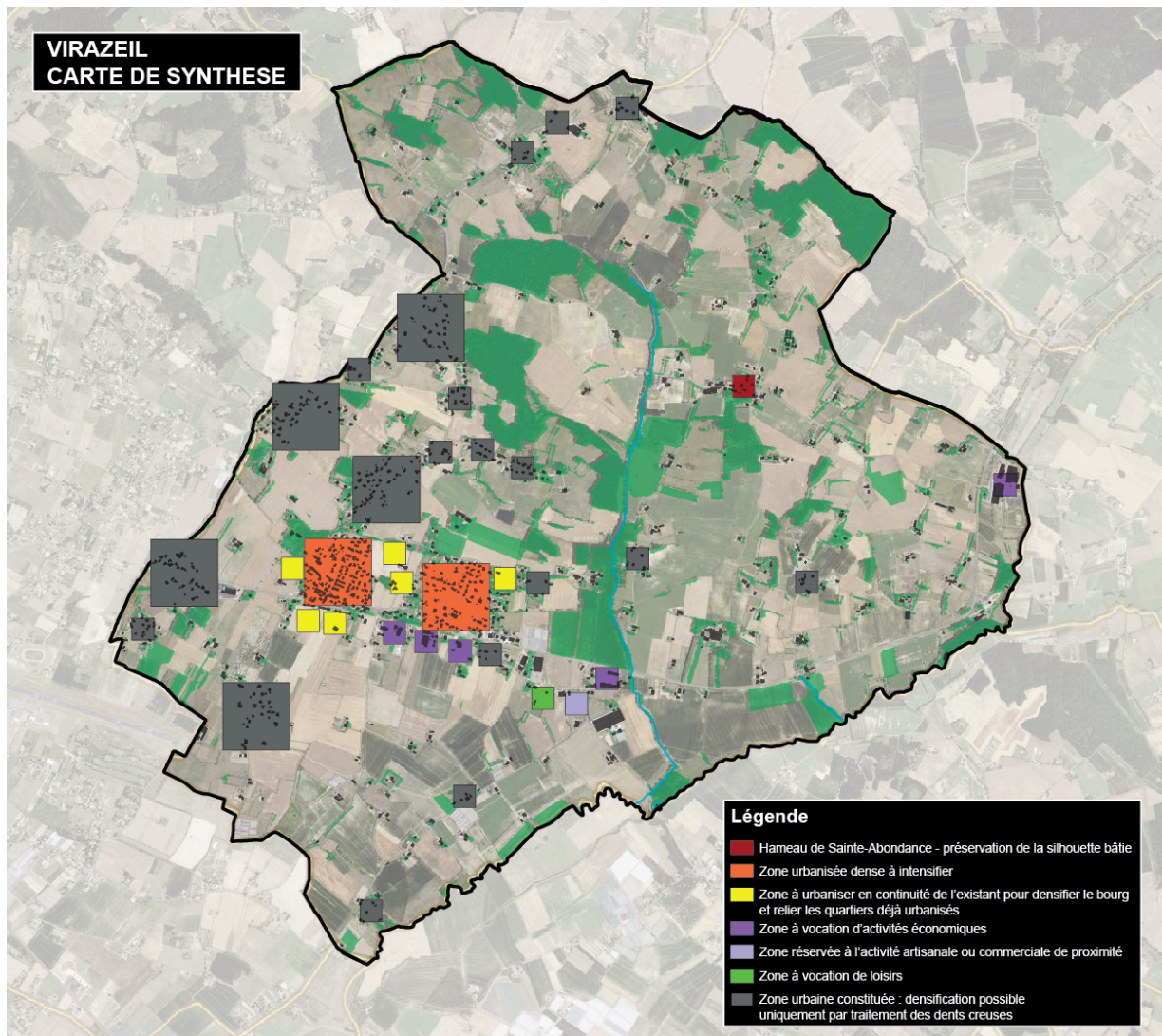
3-1 3 HA DEVOLUS AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ...

- ❖ **Intégrer le potentiel supplémentaire de développement des activités économiques défini dans le SCOT**

3-2 DEVELOPPER LES ACTIVITES TOURISTIQUES

- ❖ **Valoriser le tourisme et l'agro-tourisme comme vecteur de diversification économique :**
 - Valorisation des espaces de nature, avec une réorientation possible vers une thématique touristique

CARTES DE SYNTHÈSE – DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET ÉCONOMIQUE



AXE 4 - PRESERVER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE**CONSTAT**

L'activité agricole reste très ancrée sur le territoire. Pour autant l'érosion du nombre d'exploitations professionnelles montre une fragilisation de cette activité et la perte de certaines spécialisations ; l'arrachage par exemple de la vigne pour faire place à la culture céréalière a modifié en profondeur le paysage agricole, de même que l'arrachage de haies qui contribue à déséquilibrer le biotope. Les productions agricoles sont diversifiées avec une orientation technico-économique basé sur la polyculture et le poly-élevage. Le territoire se caractérise par une diversité des paysages agricoles : vallées alluviales de la Garonne bénéficiant d'une grande planéité et valorisées par les grandes cultures céréalières, maraichères et fruitières ; les secteurs de coteaux présentent une alternance de prairies de pacage, de près de fauche, de terres céréalières, etc. Compte tenu du risque inondation inhérent à la plaine de la Garonne, une large part des terres agricoles dites stratégiques se trouve de fait préserver de toute pression foncière. Les secteurs de coteaux cristallisent en revanche de nombreux enjeux compte tenu des plus-values paysagères qu'ils offrent avec de nombreux points de vues ouvrant sur le grand paysage. Avec la nature, l'agriculture constitue un élément représentatif de l'identité et de l'attractivité du territoire. La pression urbaine se faisant essentiellement sur les milieux agricoles, il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT rappelle les enjeux stratégiques sous-jacents au maintien de l'activité agricole, tant en termes d'emploi, de ressources à valoriser par l'industrie et l'artisanat et de la construction du territoire et des paysages. Le respect des principes d'urbanisation définis par le SCOT, précisément la limitation des extensions urbaines, garantie la préservation des espaces agricoles et sylvicoles. La priorité est ainsi donnée aux extensions urbaines concernant les terrains situés en continuité de l'urbanisation existante et présentant les moindres potentialités agricoles. Le SCOT identifie en outre des zones agricoles stratégiques jouissant d'une situation exceptionnelle (*terroir exceptionnel, secteur agricole homogène encore vierge de toute construction, zone AOC ou production sous label de qualité*) qui doivent être préservées. Aussi le SCOT reconnaît l'intérêt du patrimoine rural en Val de Garonne et incite à porter une réflexion sur les conditions de leur préservation et revalorisation.

ORIENTATION DES ELUS

La préservation des terres agricoles à fort potentiel agronomique, le respect du fonctionnement des exploitations en place, la valorisation de l'identité rurale sont des atouts forts que le territoire doit préserver. C'est la qualité de vie de chacun qui est concernée par la poursuite de cet objectif. Les élus entendent soutenir cette activité, avec la volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement, cela afin de permettre au territoire d'évoluer dans le respect de son identité. Aussi, les élus portent une attention particulière à la préservation des entités rurales qui constitue un enjeu majeur en termes de morphologie urbaine dans le paysage local, cela à fortiori dans un contexte où les constructions récentes n'intègrent pas le plus souvent d'éléments d'architecture vernaculaire pouvant servir de référents identitaires.

4-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLES STRATEGIQUES

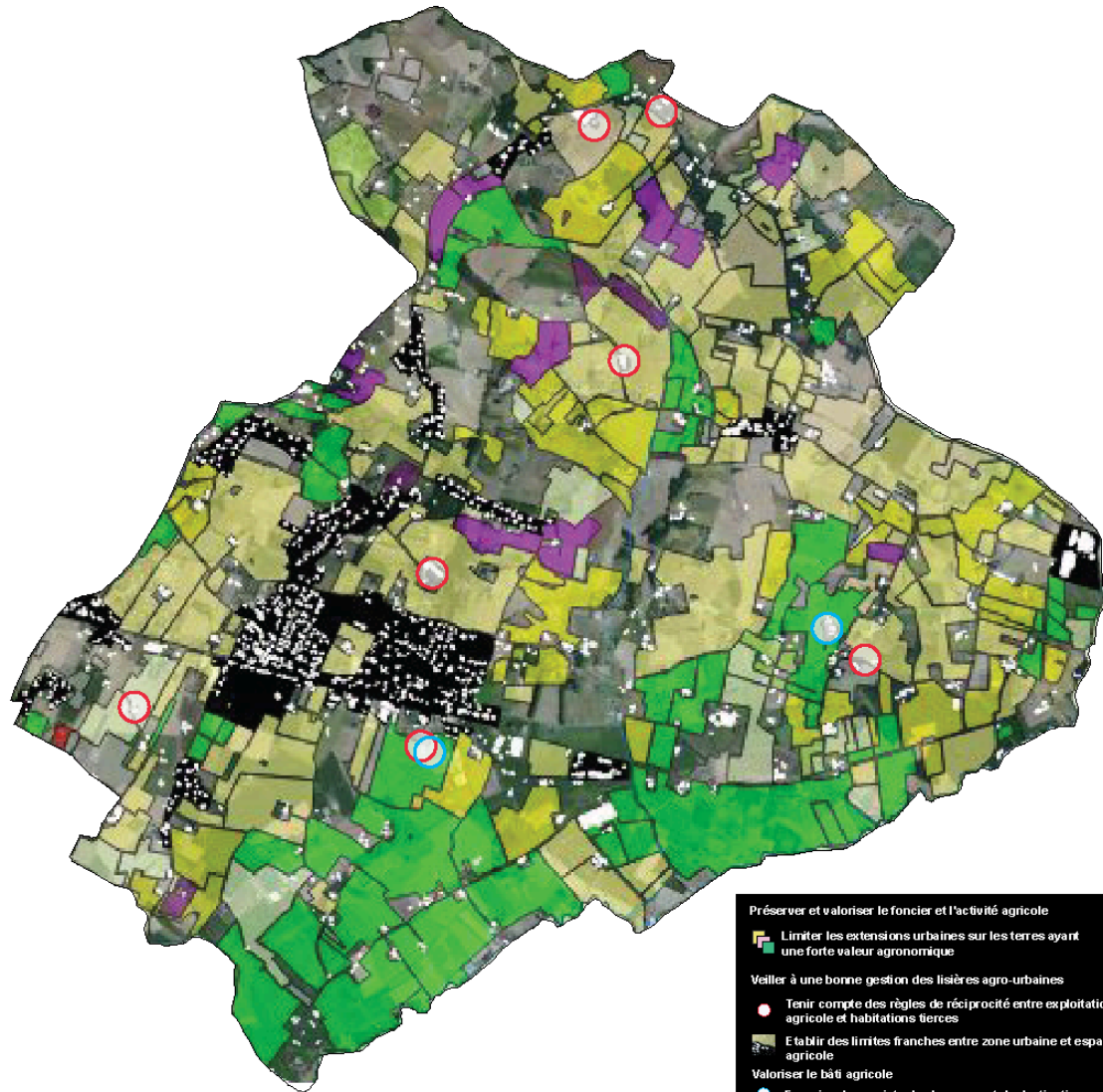
- ❖ **Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique :**
 - Garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole en concourant notamment à la nécessaire réappréciation des limites des zones urbaines et à urbaniser :
 - Maintien des parcelles viticoles inscrites en AOC
 - Définir des règles strictes en matière de modération de la consommation foncière dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation en priorisant notamment la densification des secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif
- ❖ **Stopper le mitage agricole** par respect des paysages, pérennisation des fonctionnalités agricoles ou encore en raison de la limitation des réseaux :
 - Préserver les espaces agricoles de haut de pente
- ❖ **Favoriser la pérennisation et la diversification des activités agricoles en :**
 - Accompagnant les exploitants dans leur projet de diversification (production, agrotourisme...)
 - Accordant davantage de visibilité pour la valorisation des productions locales et le développement de circuits courts par la vente directe à la ferme : réseau les Fermes de Garonne réunissant 21 producteurs

4-2 GERER LES LISIERES AGRO-URBAINES

- ❖ **Eviter les effets de rupture** entre les zones d'habitat et les zones agricoles :
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation : composer une lisière en frange des entités urbaines en offrant une transition fonctionnelle et esthétique entre des espaces aux vocations distinctes (aspect et composition des clôtures, etc.)
 - Définir des zones agricoles protégées de toute construction sur les marges les plus sensibles des entités urbaines, cela afin de valoriser le paysage bâti et préserver les fonctions résidentielles.
- ❖ **Veiller au respect des règles de réciprocités par :**
 - La définition de règle concernant les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des bâtiments d'élevage et des surfaces épandables permettant de garantir le bon fonctionnement des exploitations agricoles en limitant les conflits d'usage
 - La volonté d'aborder les projets d'urbanisme selon la prise en compte des enjeux de santé : distance à respecter en marge des vergers.

4-3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL

- ❖ **Favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture traditionnelle locale :**
 - Permettre les possibilités de changement de destination du bâti diffus situé à l'abri des risques, ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture et lorsque la mutabilité de ce bâti ne nuit pas à l'activité agricole, à la qualité des paysages et lorsque les conditions de desserte par les réseaux sont suffisantes.
 - Tenir compte dans les projets de changement de destination et de réhabilitation et cela tout spécifiquement pour les séchoirs à tabac, du maintien du cachet et des formes originelles : réglementation restrictive pour encadrer les interventions sur ce type de bâti



- Préserver et valoriser le foncier et l'activité agricole
- Limiter les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique
- Veiller à une bonne gestion des lisières agro-urbaines
- Tenir compte des règles de réciprocité entre exploitation agricole et habitations tierces
 - Etablir des limites franches entre zone urbaine et espace agricole
- Valoriser le bâti agricole
- Favoriser les projets de changement de destination

AXE 5 – PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT**CONSTAT**

Le territoire communal dispose d'un environnement représentatif de son identité mais également de son attractivité. La diversité des milieux et l'identification de certains sites remarquables témoignent du caractère insolite du territoire. Les milieux aquatiques quant à eux assurent la structuration du paysage ainsi que l'alimentation en eau potable de la population.

OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT entend protéger et valoriser les espaces naturels en reconnaissant et confortant une armature de ressources et espaces naturels ainsi que des paysages. Des prescriptions sont ainsi édictées pour chacune de ces composantes (cours d'eau, cœurs de biodiversité, espaces de continuité écologiques les reliant, préservation des paysages avec notamment la reconstitution des lisières agro-urbaines aux limites des villes et villages).

Le SCOT énonce par ailleurs diverses prescriptions pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagères et territoriales. Il s'agit d'encadrer la conception des extensions urbaines, précisément leur capacité à faire un village en prolongeant judicieusement la forme urbaine initiale et en constituant une nouvelle interface avec l'espace naturel ou agricole en cohérences avec le cadre paysager et/ou bâti ambiant.

ORIENTATIONS DES ELUS

Retenus comme un enjeu fondamental de la richesse paysagère des communes, les différents espaces naturels et milieux aquatiques qu'ils soient souterrains ou superficiels exigent des protections à la mesure de leur intérêt. Ces protections se justifient pour la préservation des paysages et des sites naturels, ainsi que pour l'amélioration de la qualité et de la quantité de l'eau et des écosystèmes qui accompagnent ces milieux.

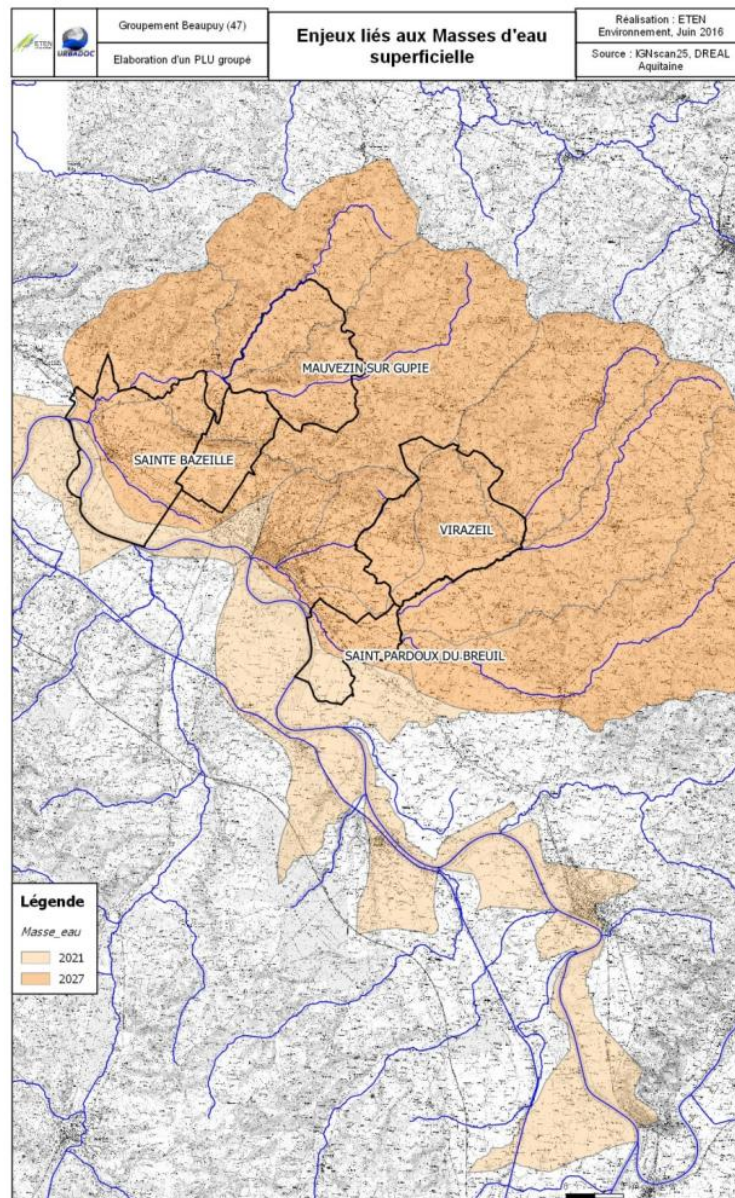
Les milieux aquatiques superficiels ou souterrains fournissent à la société des services importants. En effet, ils assurent l'autoépuration, l'alimentation en eau potable, la régulation des crues mais ils représentent aussi des espaces de loisirs et des éléments structurants du paysage. Il est impératif d'en assurer la qualité mais également la quantité.

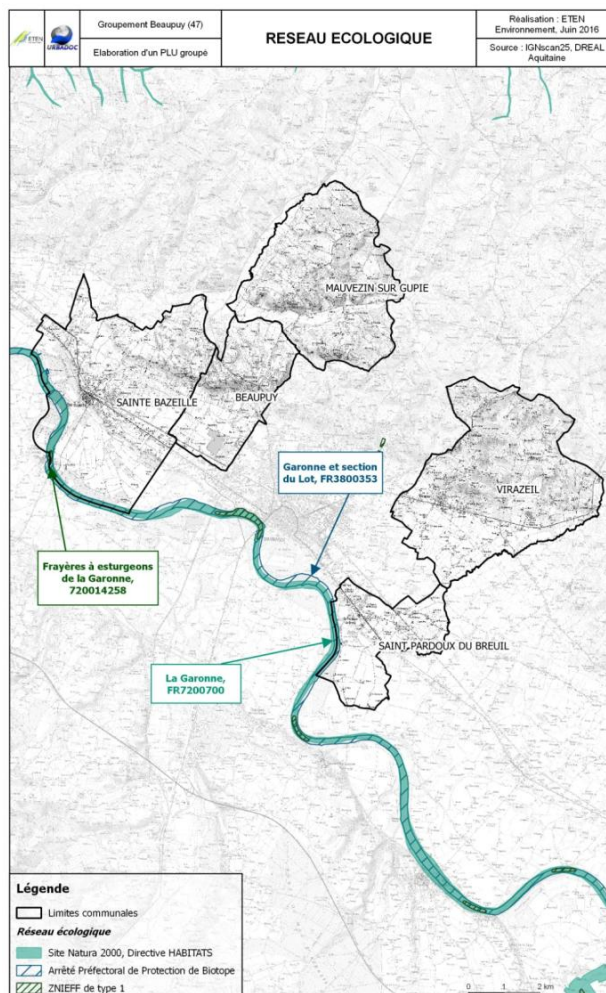
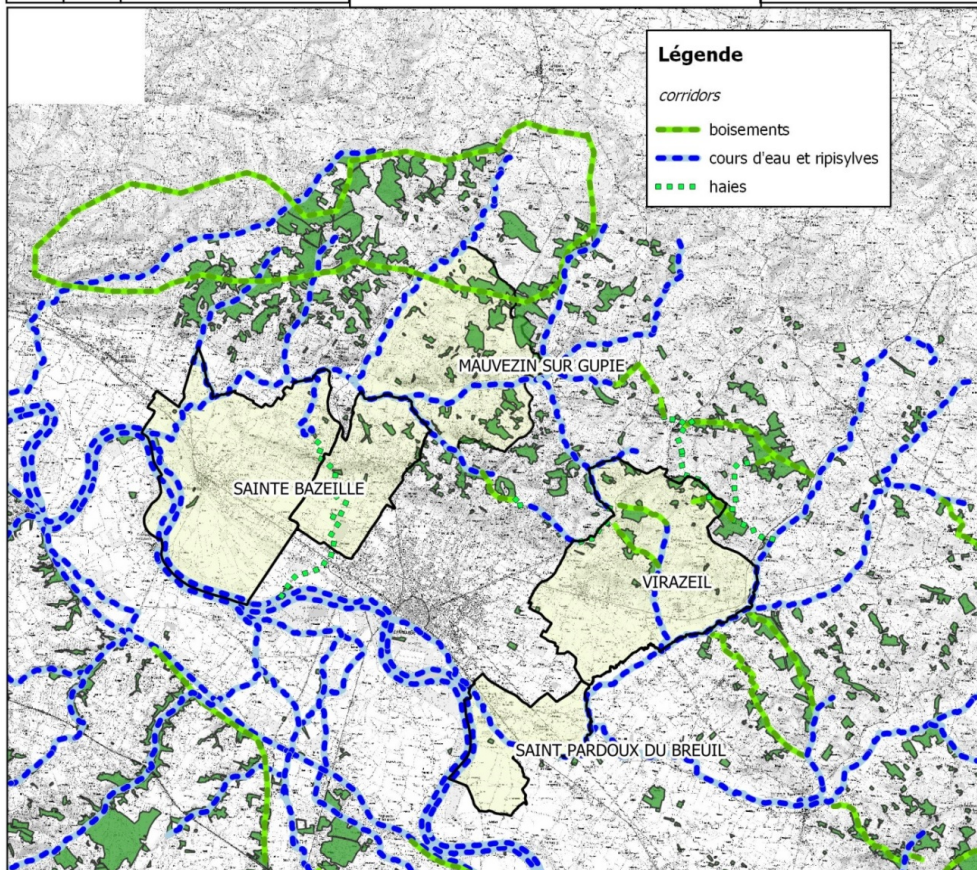
L'ensemble des espaces non urbanisés, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers représentent un potentiel important à valoriser au regard des nombreux services rendus, que ce soit en terme de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire communal. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant à la commune de se développer.

En ce sens, l'objectif des élus vise à ne pas compromettre la pérennité des services rendus par les milieux aquatiques et les espaces naturels ; les principales causes de cette perte étant la destruction, la réduction et la fragmentation des habitats naturels, il apparaît essentiel d'assurer voire de reconstituer l'intégrité des trames vertes et bleues.

5.1 – Gérer durablement la ressource en eau

- **Assurer un éloignement des nouvelles constructions des cours d'eau et plans d'eau à l'exception des installations liés à l'irrigation.**
- **Préserver les milieux aquatiques et les formations végétales associées** dans le but de garantir la qualité des eaux de surface.
- **Raisonner l'urbanisation au vu des impacts possibles de l'assainissement non collectif**, pour limiter les points de rejet et contrôler l'impact sur les milieux aquatiques.
- **Réaliser en simultanément les zonages d'assainissement et les PLU** pour avoir une gestion efficace
- **Gérer le plus possible les eaux pluviales « à la source »** afin de ne pas augmenter l'aléa inondation en aval





5.2 – Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques

- **Sanctuariser les milieux naturels à fortes sensibilités**, recensés comme présentant un enjeu fort d'un point de vue écologique
- **Favoriser le maintien des formations boisées** jouant un rôle structurant dans le paysage. Inscription en Espace Boisé Classé (EBC), les boisements communaux et les zones de pentes dans un objectif de maintien du paysage et des sols dans les milieux abrupts.
- **Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique** pour garantir le maintien de la biodiversité et le cadre de vie.
- **Veiller à la préservation et à la reconquête de la trame verte et bleue**
 - Identifier et classer les haies et ripisylves assurant les continuités ;
 - Préserver les réservoir de biodiversité ;
 - Limiter l'imperméabilisation des sols ;
 - Conserver des secteurs de perméabilité biologique dans les zones urbanisées (ex : clotures à large maille, limitation de la hauteur des murs...).
- **Veiller à la préservation** de l'état des lieux des continuités écologiques régionales d'Aquitaine.

