

**Communauté de Communes du
Confluent et des Coteaux de
Prayssas**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DES COTEAUX DE
PRAYSSAS**

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
2.0**

Elaboration du PLUi prescrite par D.C.C du 10/12/2015

Projet de PLUi arrêté par D.C.C du 21/06/2018

Dossier soumis à Enquête Publique du 05/11/2018 au 05/12/2018

PLUi approuvé par D.C.C du 25/09/2019

At'Metropolis / Biotope

Préambule	5
1. Maitriser le développement par une politique de projet urbain de qualité.....	7
1.1. Accueillir une nouvelle population par des moyens différenciés.....	7
1.2. Conforter l'organisation territoriale adaptée aux besoins et compatible avec l'offre d'équipements	7
1.3. Revitaliser les centres-bourgs : un principe au cœur du projet des coteaux de Prayssas	8
1.4. Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles	8
2. Valoriser l'identité et le cadre de vie du territoire dans une démarche de ruralité de projet.....	9
2.1. Protéger et reconstituer la richesse environnementale du territoire via la Trame Verte et Bleue	9
2.2. Conserver les qualités paysagères et patrimoniales du cadre de vie	9
2.3. Agriculture, paysages et environnement : un potentiel économique à mobiliser	10
2.4. Développer le territoire de manière soutenable et durable	10

PRÉAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le territoire des Coteaux de Prayssas a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, pour les partenaires institutionnels, de se pencher sur les problématiques, les atouts et les opportunités mais aussi les contraintes existantes pour définir un projet cohérent et raisonné pour les prochaines années. Et ce, dans un raisonnement de cohérence territoriale et non d'addition ou de juxtaposition de projets communaux. Ce moment de réflexion partagée, cristallisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), est également l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet de territoire qui dépasse le simple cadre de la planification, afin de proposer une vision et une ambition quant à l'avenir de l'intercommunalité dans différents domaines.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente le cadre de référence et de cohérence pour coordonner le développement futur du secteur des coteaux de Prayssas, au sein de la nouvelle Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas. Ce document constitue l'expression du projet de territoire, en envisageant le développement de l'intercommunalité, à court et long termes. Il définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les communes afin, entre autre :

- de trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'urbanisation et, d'autre part, la préservation des espaces et des paysages naturels ;
- d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat ;
- de garantir une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine et la réduction des nuisances et des risques.

À partir de ce cadre légal, le projet prend acte de la nécessité de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ». Les orientations générales du PADD ont été élaborées en fonction d'un diagnostic concerté, d'enjeux validés et de propositions de scénarios de développement.

1. MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT PAR UNE POLITIQUE DE PROJET URBAIN DE QUALITÉ

Le territoire des Coteaux de Prayssas est à forte dominante rurale et s'organise autour de la commune de Prayssas qui, par son poids historique et démographique d'une part, mais également par la concentration des équipements et des services d'autre part, fait figure de centralité pour l'ensemble des 10 communes.

Au regard des rôles influents joués par les agglomérations voisines (Agen et Villeneuve-sur-Lot, mais aussi de communes moins importantes comme Aiguillon, Tonneins ou plus éloignée de Marmande par exemple), le projet de territoire porté par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, doit s'inscrire dans une relation de solidarité dans le cadre d'une organisation maîtrisée et assumée.

Il ressort ainsi la volonté commune de préserver l'identité rurale du territoire qui se retrouve dans une ambition de maintien des qualités du cadre de vie, plus que dans celle d'un développement démographique important.

1.1. ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION PAR DES MOYENS DIFFÉRENCIÉS

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être garant d'un développement territorial équilibré et cohérent au regard de la proximité des Coteaux de Prayssas avec les agglomérations d'Agen et de Villeneuve-sur-Lot, et donc :

- Affirmer une dynamique démographique en tablant sur un taux de croissance annuel moyen de +0,65% pour porter la population intercommunale à environ 5200 habitants en 2028, soit 320 habitants supplémentaires,
- Ajuster les besoins en matière de logements pour la population résidente et la population attendue sur un rythme de 22 logements mis sur le marché chaque année durant les dix prochaines années soit un total de 220 logements,
- Maîtriser cette attractivité résidentielle et préserver le cadre de vie par la prise en compte d'une capacité de réhabilitation des logements vacants dans la programmation de logements afin de limiter le nombre de constructions neuves et donc une consommation d'espace excessive. Ainsi, sur un total de 220 logements, seules 170 seront des constructions neuves, dont la moitié sera programmée à court terme (en zones U et 1AU).

1.2. CONFORTER L'ORGANISATION TERRITORIALE ADAPTÉE AUX BESOINS ET COMPATIBLE AVEC L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS

Le territoire des Coteaux de Prayssas bénéficie d'un positionnement particulier, tourné à la fois vers les agglomérations agenaise et villeneuvoise, qui engendre de nombreux échanges (migrations résidentielles, flux pendulaires, accès aux équipements...). Le territoire doit donc s'organiser pour répondre à la fois à ses propres besoins et aussi pour soutenir de manière équilibrée les fonctionnements générés par les agglomérations périphériques. Il s'agit donc de :

- Développer l'offre de logements de manière hiérarchisée et équilibrée entre :
 - Prayssas : centralité historique de l'intercommunalité qui doit être confortée afin de préserver, voire développer ce pôle d'équipements, de services et de commerces. Ce positionnement s'appuie par ailleurs sur un raccordement au réseau numérique à ce jour bien supérieur aux autres communes du territoire ;
 - Les pôles relais de Granges-sur-Lot, Lagnac et Montpezat reposant sur la structure historique de leur bourg et des capacités de développement variées (alliant reprise de vacance et extension urbaine) ;
 - Les communes rurales de Lacépède, Lusignan-Petit, Madaillan et Saint-Sardos présentant des bourgs ou hameaux structurés, et dans une moindre mesure Cours et Sembas.
- Mobiliser les capacités foncières et bâties existantes résiduelles (foncier disponible et/ou à densifier, dents creuses, logements vacants et changement d'affectation des bâtiments non utilisés en habitations).

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit adapter l'accueil des populations nouvelles dans les secteurs combinant le maximum de desserte en services, équipements et réseaux. Il s'agit ainsi de conforter en priorité les espaces urbains constitués et de privilégier les extensions urbaines en continuité directe des bourgs, en fonction :

- Des capacités des réseaux (et des connexions possibles au réseau d'assainissement collectif quand il existe) ;
- De la complémentarité fonctionnelle des équipements sur le territoire notamment d'un point de vue scolaire avec une organisation favorisant le maintien des écoles communales et des regroupements pédagogiques intercommunaux (RPI) existants ;
- De l'offre ancrée localement, notamment à l'attention des populations les moins mobiles, les plus âgées et les plus jeunes : bibliothèques, équipements sportifs (développement des terrains de sport à Lusignan-Petit), structures d'animation (ALSH, bibliothèque et école d'orgues de Prayssas), d'hébergements (EHPAD).

1.3. REVITALISER LES CENTRES-BOURGS : UN PRINCIPE AU CŒUR DU PROJET DES COTEAUX DE PRAYSSAS

Face au constat d'une augmentation de la vacance des habitations et commerces au sein des différents bourgs du territoire, et dans le prolongement logique de la politique déjà engagée depuis plusieurs années par la commune de Prayssas, il s'agit de coordonner les actions en faveur d'une « revitalisation » des centre-bourgs. Cette ambition se traduit par des orientations spécifiques au regard des problématiques propres à chaque commune :

- Résorber le phénomène de la vacance des logements ;
- Conforter le rôle des bourgs par une densification de ces centralités ;
- Maintenir et accompagner le développement des commerces, services et équipements ;
- Valoriser les espaces publics stratégiques.

Sur les communes de Prayssas, Granges-sur-Lot et Saint-Sardos, cet objectif de revitalisation doit s'inscrire dans une démarche globale et affectant toutes les fonctions des centre-bourgs. La lutte contre la vacance au sein de ces entités urbaines remarquables constitue un levier de maintien du cadre de vie essentiel afin de favoriser la remise sur le marché de logements et de permettre l'accueil de nouvelles populations au cœur de ces bourgs :

- A Prayssas, il s'agit de poursuivre la politique déjà engagée qui vise à la réappropriation du patrimoine bâti de l'ancien bourg fortifié. Son rôle de centralité, polarisant l'offre de services, d'équipements et de commerces à l'échelle intercommunale, s'en trouvera ainsi renforcé ;
- A Granges-sur-Lot, il s'agit de redonner vie peu à peu au cœur de bastide dans ses dimensions résidentielles. Le positionnement privilégié du bourg à proximité d'un axe routier important (RD 911), ajouté à une valorisation de son patrimoine urbain doit favoriser un regain d'attractivité à long terme ;
- A Saint-Sardos, cette notion de revitalisation doit s'appuyer notamment sur le projet de requalification des espaces publics. Ce travail permettra de valoriser la trame urbaine historique du bourg. Une reconquête du patrimoine bâti pour de la vocation résidentielle est ici privilégiée afin de favoriser des offres variées de logements permettant une redynamisation de l'évolution démographique.

Ce principe est également porté sur la commune de Montpezat qui présente certes une structure urbaine différente mais aussi une vacance en forte hausse dans un bourg dont la topographie limite toute extension. La revitalisation du bourg s'inscrit dans un objectif de maintien des équipements afin de conforter son rôle de pôle relais notamment vis-à-vis des communes rurales limitrophes.

La stratégie de revitalisation du centre-bourg pourra cibler le maintien des vocations commerciales ou de restauration de certaines constructions (à Lagnac par exemple). Cela passera par une politique volontariste de maintien de la destination actuelle des rez-de-chaussée commerciaux en évitant le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles en logement.

1.4. LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Lors de la décennie précédente, la Communauté de Communes du Canton de Prayssas a consommé 82 hectares dont 66 à destination d'habitations. Au regard de ce bilan, le territoire se fixe un objectif moyen de modération de plus de 40 % d'ici à 2028 notamment en mobilisant un maximum de 35 hectares en extension urbaine, et en majorité à destination d'habitations.

Afin de tenir ces objectifs, la plus grande attention sera prise quant à la maîtrise des extensions urbaines pour limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Il s'agira donc de :

- Proscrire le mitage, l'éparpillement des constructions et l'urbanisation linéaire le long des voies ;
- Rechercher un équilibre entre renouvellement urbain et extension de l'urbanisation ;
- Concevoir par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des espaces tampons gardant des limites claires entre l'urbain et le rural, le bâti et l'espace agricole. Les nouvelles limites des espaces bâtis seront en connivence avec les composantes structurantes des paysages ;
- Favoriser les densités bâties à l'image de l'urbanisation ancienne avec la prise en compte des nouveaux usages de la vie contemporaine.

Seule la commune de Montpezat, au regard des spécificités mêmes de la structure urbaine de son bourg, se trouve dans la nécessité de proposer une autre alternative d'accueil de population. Celle-ci passe par la matérialisation d'une zone à urbaniser ex-nihilo, comme cela était déjà défini dans le précédent document d'urbanisme.

2. VALORISER L'IDENTITÉ ET LE CADRE DE VIE DU TERRITOIRE DANS UNE DÉMARCHÉ DE RURALITÉ DE PROJET

Dans un monde rural qui connaît de profondes mutations, où les problématiques de développement urbain concernent aussi les espaces ruraux, les coteaux de Prayssas se démarquent par la volonté forte et maintenue de conserver la typicité de ses paysages, de son patrimoine et donc d'une identité qui doit protéger le territoire des excès de la pression foncière connus sur les territoires limitrophes.

L'activité agricole est à ce titre une composante essentielle à prendre en considération dans le PLUi, à la fois par les besoins générés pour son confortement mais aussi par la contribution au maintien de la composante paysagère.

Le document d'urbanisme intercommunal doit autant que possible prendre les mesures nécessaires à la préservation de l'état initial de l'environnement et à la valorisation des espaces naturels, dont certains présentent des enjeux importants.

2.1. PROTÉGER ET RECONSTITUER LA RICHESSE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE VIA LA TRAME VERTE ET BLEUE

En compatibilité avec le Schéma Régional des Continuités Ecologiques (SRCE), la Trame Verte et Bleue (TVB) des coteaux de Prayssas et le projet de développement intercommunal doivent :

- Préserver les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type 1),
- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés notamment en assurant la protection des zones naturelles remarquables et les milieux à forte sensibilité (haies et principaux boisements, végétation en bordure des cours d'eau),
- Trouver un juste équilibre entre activités humaines et préservation de l'environnement, notamment en accompagnant les pratiques individuelles et agricoles pour favoriser la biodiversité (mesures compensatoires en cas de modifications des biotopes),
- Protéger la ressource en eau en :
 - limitant les nouvelles surfaces imperméabilisées aux abords immédiats des cours d'eau,
 - restaurant les espaces naturels après travaux d'aménagements,
 - incitant aux aménagements locaux de récupération d'eaux pluviales (pour une préoccupation liée au risque naturel et pour une économie de ressources).

2.2. CONSERVER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DU CADRE DE VIE

Le cadre de vie rural du territoire doit être conservé, ainsi les objectifs sont de :

- Maîtriser l'évolution du paysage pour conserver l'image du territoire notamment :
 - en conservant les vues depuis les routes panoramiques (cônes de vues) et en prenant en compte la dimension paysagère de la route (routes de crête),
 - en inscrivant le développement urbain dans les limites paysagères existantes (notion de seuil entre urbain et rural) préservant les vues lointaines,
- Améliorer les entrées de territoire et de bourgs et embellir leur traversée en s'appuyant sur des motifs de paysage de type topographique, bâti ou végétal pour signifier ces entrées,
- Révéler et partager les qualités paysagères et patrimoniales du territoire en alternative des modèles « standardisés » d'extension et de renouvellement de l'urbanisation :
 - en préservant les morphologies du bâti existant et en développant des modes d'implantation des constructions en cohérence avec le tissu urbain traditionnel plus dense (alignement sur rue, hauteurs,...),
 - en inventoriant le patrimoine bâti, architectural et paysager pour mieux le connaître et l'appréhender, afin de le mettre en valeur dans le cadre d'éventuels projets de restauration,
 - en limitant la diffusion d'un urbanisme sans caractère propre et en s'appuyant sur les grands principes de la charte paysagère du territoire qui inspirera autant que possible la rédaction du volet réglementaire du PLUi.
- Autoriser les changements de destination des constructions n'ayant plus de vocation agricole sous réserve d'une possibilité de desserte aux réseaux (y compris en défense incendie), et d'une non atteinte aux capacités de production agricole limitrophes.

2.3. AGRICULTURE, PAYSAGES ET ENVIRONNEMENT : UN POTENTIEL ÉCONOMIQUE À MOBILISER

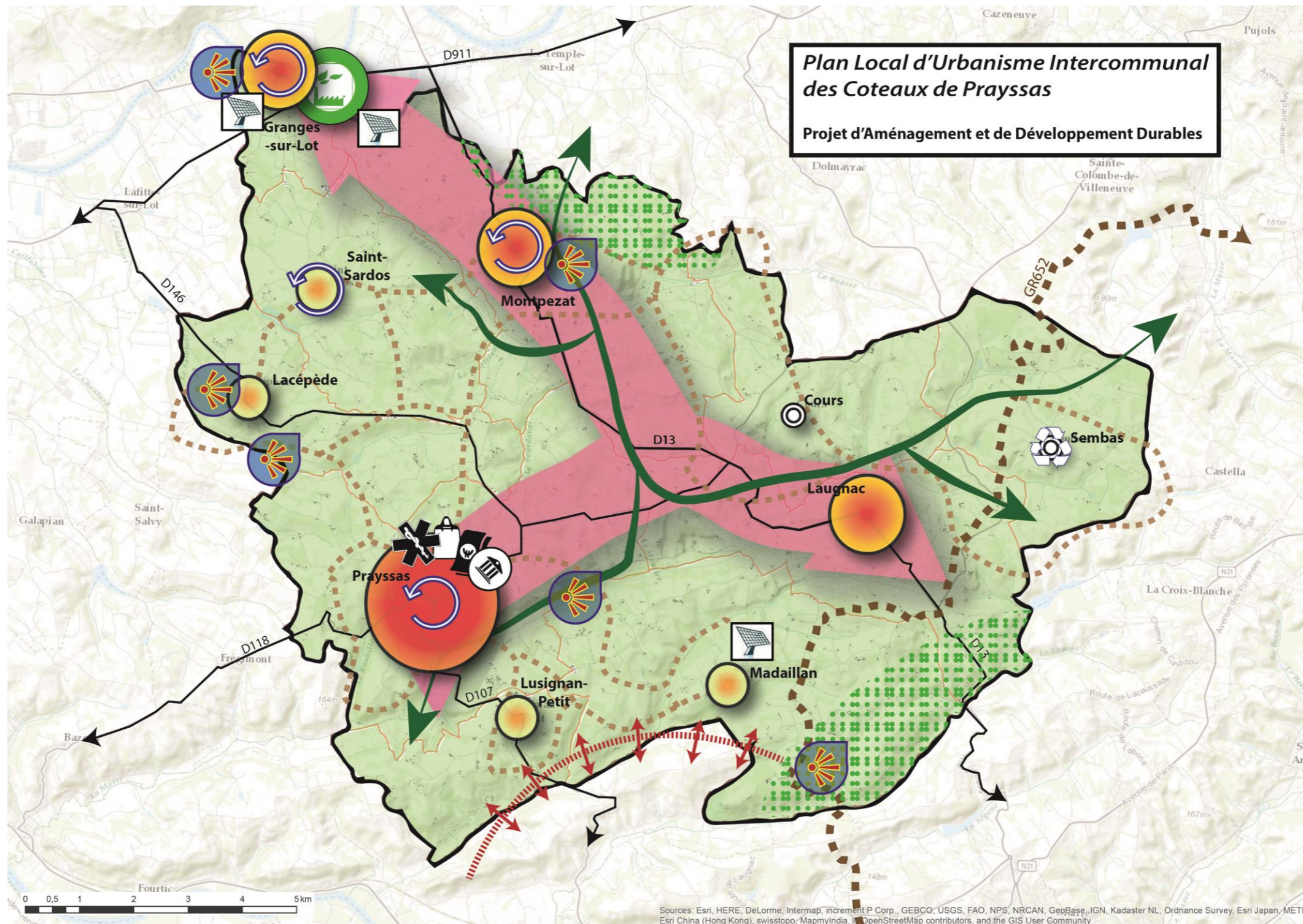
L'économie du territoire est portée par l'agriculture. Spécificité inscrite aussi bien dans ses paysages que dans l'orientation même de nombreuses activités majeures du territoire. Pour autant, le territoire des Coteaux de Prayssas doit être en mesure de soutenir une diversification de l'économie locale pour fixer autant que possible des emplois au territoire :

- Conforter le premier poste économique qu'est la polyculture en :
 - Préservant les espaces agricoles dans leur intégrité, en maîtrisant l'artificialisation et le mitage, en limitant les risques de conflits d'usage, en intégrant des aménagements d'espaces de transition entre l'urbanisation nouvelle et les espaces agricoles. Ces espaces pourront bénéficier d'un zonage spécifique,
- Accompagner les potentialités de diversification de l'activité agricole :
 - Liées à l'agrotourisme : autoriser le changement de destination d'anciennes dépendances (séchoirs, granges,...) sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère des sites),
 - Autorisant les locaux de transformation et de vente directe,
- Soutenir la filière d'un tourisme rural et durable liée à la qualité des paysages et de l'environnement :
 - Promouvoir les sites majeurs identitaires valorisant la biodiversité et la culture locale (lac de Néguenou, lac de Salabert, maison de la noisette, création de la maison du patrimoine, Maison du Pays, Maison de la Nature...),
 - Diversifier les centres d'intérêts du territoire à travers la possibilité d'implantation de nouvelles activités (centre équestre,...),
 - Favoriser la découverte du patrimoine local par la valorisation des circuits de randonnée et des éléments du petit patrimoine (maisons de maitres, chapelles, moulins,...),
- Porter le développement de la zone d'activité de Granges-sur-Lot en priorisant l'implantation de nouvelles entreprises dans une démarche visant à conforter sa vocation agro-tertiaire. Une amélioration du réseau numérique devra être visée prioritairement pour la mise en œuvre de ce projet.
- De nombreuses activités artisanales ponctuent également le territoire rural des Coteaux de Prayssas. La gestion réglementaire de ces activités via le PLUi doit s'en assurer (extension, annexes,...).

2.4. DÉVELOPPER LE TERRITOIRE DE MANIÈRE SOUTENABLE ET DURABLE

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit favoriser un fonctionnement et un développement territorial le mieux à même de s'adapter aux enjeux induits par les changements climatiques. À ce titre, il convient de :

- Favoriser des modes de transport, d'habitat et de production moins émetteurs de gaz à effet de serre. Si l'usage de l'automobile restera important sur un territoire rural comme celui des coteaux de Prayssas, des modalités de circulations douces devront à minima être intégrées dans les aménagements proposés en accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux quartiers. Ils seront notamment induits par la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
De même, le projet devra favoriser la mise en œuvre d'équipements de mobilité décarbonée comme par exemple l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques (comme à Prayssas par exemple).
- Identifier et accompagner les potentialités du territoire en production d'énergies renouvelables. Les communes du territoire ne souhaitent pas l'implantation de fermes photovoltaïques au sol qui auraient pour effet d'entraîner une consommation d'espaces naturel et agricole. Il s'agit donc d'encadrer les modalités de production d'énergie en s'appuyant notamment sur d'autres leviers tels que :
 - une antenne de méthanisation s'appuyant sur une exploitation agricole (à Madaillan par exemple),
 - une production d'énergie photovoltaïque (à Montpezat) qui doit pouvoir se développer sur les plans d'eau issus des anciennes carrières du bord du Lot (limitées afin de ne pas grever les espaces naturels ou agricoles).
 - un parc de production d'énergie photovoltaïque à Granges-sur-Lot.



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, MapmyIndia, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

	Centralités		Opérations de revitalisation des bourgs, lutte contre la vacance		Valorisation des lieux touristiques liés à la qualité des sites		Itinéraires supports de développement d'un tourisme durable
	Principales centralités de l'armature territoriale des Coteaux de Prayssas		Mise sur le marché de nouveaux logements par changements de destination		Développement de la zone d'activité agro-tertiaire		Préservation des corridors écologiques
	Prayssas, pôle d'équipements et de commerces à conforter		Interface avec l'agglomération agennaise		Mobilisation des potentialités en énergies renouvelables		Préservation des espaces à forts enjeux écologiques