

# COMMUNE DE CLAIRAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

*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 DU PLU

---

DEBAT SUR LE PADD

---

ARRET DU PLU

---

ENQUETE PUBLIQUE

---

APPROBATION DU PLU

---

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. 15 ans de lois, un seul objectif</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Une traduction réglementaire forte : l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Appliquer la loi et la conforter aux attentes du territoire</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Avertissement</b> .....	<b>4</b>
<b>1-1 234 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2025</b> .....	<b>6</b>
<b>1-2 MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AU MAINTIEN DES POPULATIONS</b> .....	<b>6</b>
<b>1-3 RENFORCER LA DYNAMIQUE ASSOCIATIVE</b> .....	<b>6</b>
<b>2-1 PREVOIR ENTRE 20 ha A L'URBANISATION, HORS DENSIFICATION</b> .....	<b>8</b>
<b>2-2 CONTENIR LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES ZONES AGRICOLES ET DES ESPACES NATURELS</b> .....	<b>8</b>
<b>2-3 AMENAGER SELON LES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES</b> .....	<b>9</b>
<b>2-4 PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE DU BATI</b> .....	<b>9</b>
<b>2-5 VERS UN URBANISME DURABLE</b> .....	<b>9</b>
<b>3-1 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES</b> .....	<b>12</b>
<b>3-2 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE PRESENTIELLE</b> .....	<b>12</b>
<b>3-3 TIRER PROFIT DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE EN DEVELOPPANT LES ACTIVITES TOURISTIQUES</b> .....	<b>12</b>
<b>4-1 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE ET D'INTENSIFICATION URBAINE</b> .....	<b>15</b>
<b>4-2 ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT AU BESOIN DE LA POPULATION ET EN CORRELATION AVEC LES FUTURES ZONES D'URBANISATION</b> .....	<b>15</b>
<b>4-3 OPTIMISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS</b> .....	<b>15</b>
<b>5-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLE STRATEGIQUES</b> .....	<b>17</b>
<b>5-2 GERER LES LISIERES AGRO-URBAINES</b> .....	<b>17</b>
<b>5-3 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'IDENTITE RURALE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL</b> .....	<b>17</b>
<b>6-1 GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU</b> .....	<b>20</b>
<b>6-2 PROTEGER LES ESPACES PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES</b> .....	<b>20</b>

# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Les principales lois d'urbanisme depuis 2000 ; UrbaDoc 2017

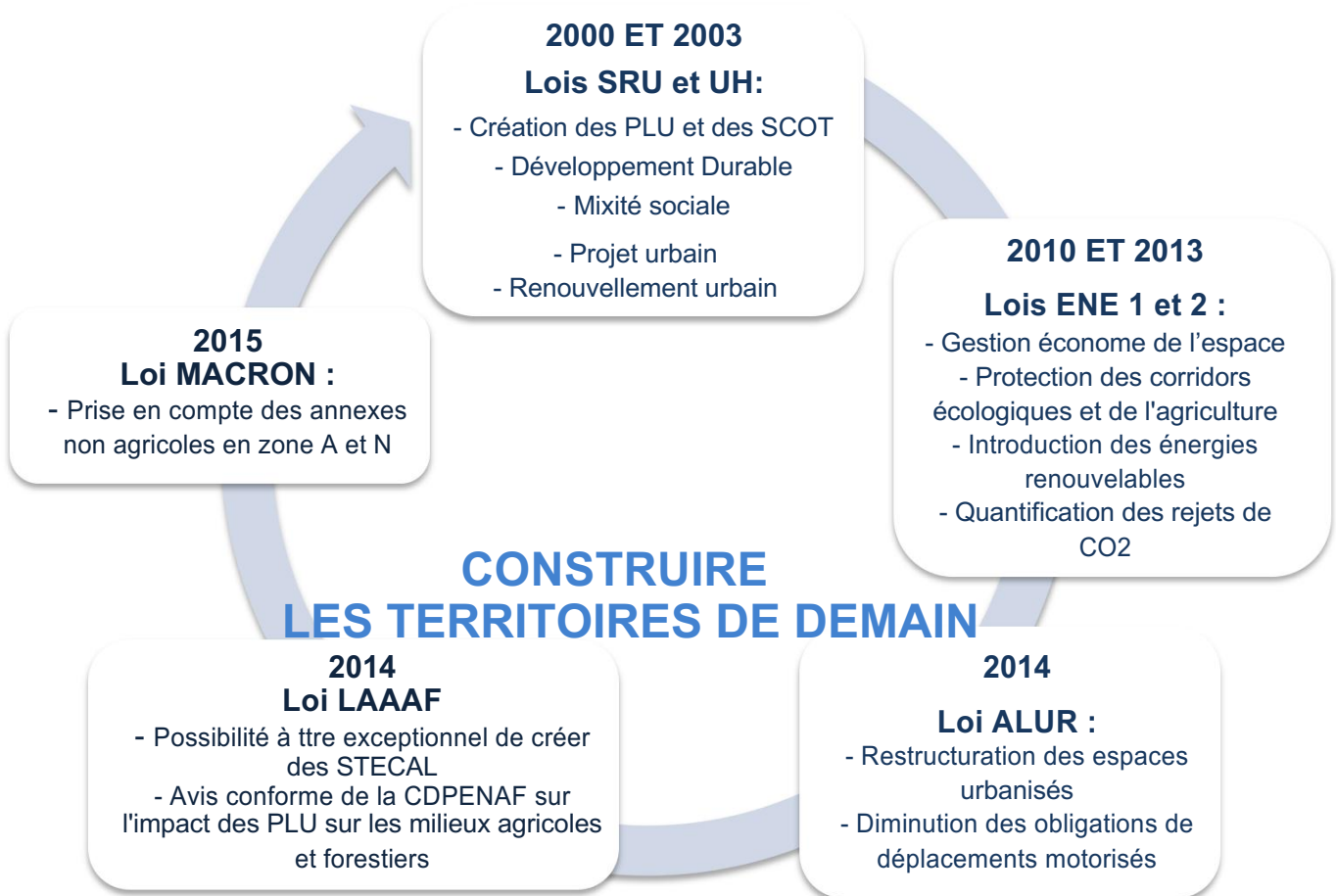


Figure 3 : La traduction des lois dans le code de l'urbanisme, code de l'urbanisme ; LEGIFRANCE ; 2017

## Article L151-5 du code de l'urbanisme :

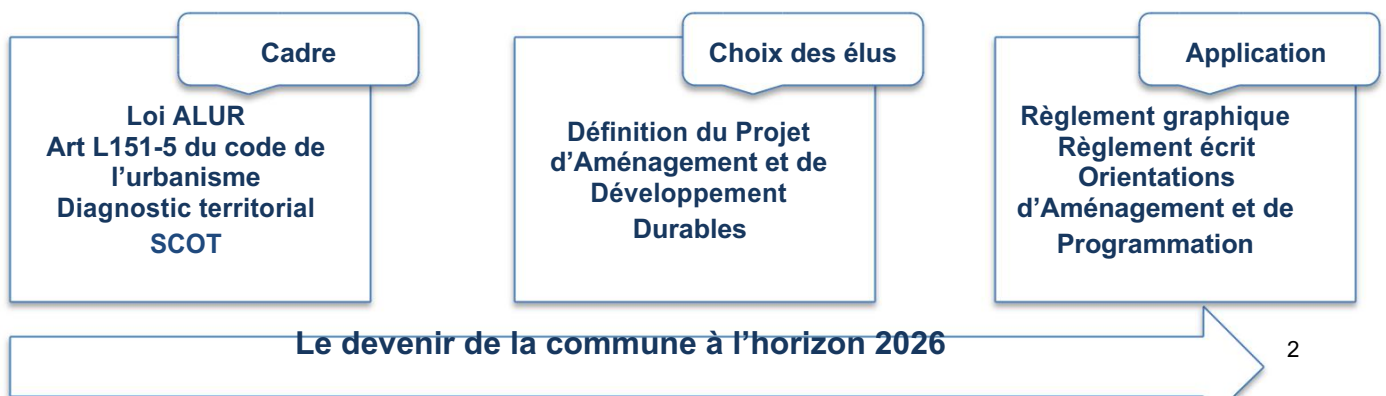
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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.

Figure 2 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc 2017



## PREAMBULE

### 1. 15 ans de lois, un seul objectif

Jusqu'au détour des années 2000, l'urbanisme en France est régi par une succession de lois dont la principale remonte à 1967, la Loi d'Orientation Foncière (L.O.F). Celle-ci, dans un contexte alors bien différent a instauré le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) comme le document d'urbanisme de référence pour gérer le droit des sols et le devenir des communes. Ces documents ont alors été élaborés dans le respect des objectifs d'alors qui visaient en priorité à dégager de nouvelles et importantes surfaces de terrains à bâtir. Si cet objectif a finalement été atteint, dans un contexte de décolonisation où il fallait construire vite, il a corrélé dans le temps de nombreux effets, plutôt négatifs, alors non escomptés.

En effet, l'urbanisme des années 80 et 90, l'urbanisme contemporain, se caractérise par plusieurs dominantes qui à terme pourraient compromettre ou nuire aux générations futures. L'équivalent d'un département agricole français disparaît alors tous les dix ans pour les besoins de la construction. L'urbanisme se diffuse, augmentant considérablement les besoins en réseaux et la dépendance à l'énergie pétrolière pour les déplacements. Et au-delà de cela, les politiques d'aménagement, urbaines ou rurales, sont plus apparentées à un urbanisme d'opportunité plutôt qu'à un urbanisme de projet pensé dans l'intérêt général.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), forte de ce constat, pose alors le principe d'un urbanisme nouveau dont le socle est la notion de développement durable. Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui remplacent les anciens POS sont depuis élaborés dans cette logique première, ce qui conduit à un constat de politique nouvelle plutôt que de simple changement de document. Dans ce contexte, les notions de renouvellement urbain et de projet ont pris le pas sur celles basées sur la diffusion de l'habitat et le projet, la planification, est depuis pensée dans un objectif commun de développement durable plus que d'opportunité. Pourtant, et malgré une nette amélioration des politiques de consommation foncière, devant le boom de la construction constatée au début des années 2000, le constat en 2010 est que l'artificialisation des sols s'opère de manière plus rapide encore. On consomme mieux par de meilleures densités mais plus du fait des dynamiques de constructions alors importantes.

En 2010, le Grenelle de l'environnement conforte la loi SRU et les PLU en assignant à ces documents des objectifs nouveaux ou renforcés. La gestion économe de l'espace devra être le socle des projets qui, par ailleurs, devront protéger les corridors écologiques pour faire face au constat de la perte de la biodiversité française et aux prévisions alarmistes qui exposent une perte de l'ordre de 50% en 50 ans de la biodiversité française. Tels sont les objectifs traduits dans la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE). La loi ALUR de 2014 semble alors se poser en boîte à outil de l'application des précédentes lois. Pour être moins dépendant de l'énergie pour les déplacements, pour moins nuire aux continuités écologiques, pour protéger l'espace agricole, il faut stopper la diffusion spatiale de l'habitat et restructurer l'espace urbanisé en préalable à toute consommation d'espace. C'est la mise en œuvre de la politique de renouvellement urbain initiée presque 15 ans plus tôt.

Les lois d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) de 2014 et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron de 2015 viennent rectifier des oublis des lois précédentes.

C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir l'élaboration du PLU.

## **2. Une traduction réglementaire forte : l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme**

Ces objectifs ont été traduits dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui, au fur et à mesure des obligations législatives, a évolué pour poser le cadre réglementaire du PADD. L'article mentionne, conformément à la dernière loi ALUR, l'obligation d'objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.

## **3. Appliquer la loi et la conforter aux attentes du territoire**

Le présent projet exprime les orientations de développement choisis par les élus en fonction du diagnostic territorial établi en pièce 1. Dans le respect des lois et de l'article susvisés, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

## **4. Avertissement**

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement, qu'il soit graphique ou écrit, qui découlera de ce projet devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

## AXE 1 - ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN ADEQUATION AVEC LES EQUIPEMENTS PUBLICS

### CONSTAT

L'évolution démographique observée sur la commune note une évolution de la population en deux phases :

- entre 2004-2009, la population a baissé de 2,8%
- depuis 2009, la population communale a augmenté de 6,5% pour atteindre 2592 habitants en 2014.

La croissance démographique est essentiellement portée par un solde migratoire positif pour la commune. Cette croissance démographique s'inscrit par ailleurs dans une communauté d'agglomération marquée par :

- une croissance démographique continue et assez forte.
- 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 qui est dû en partie à l'attrait du cadre paysager du territoire et des caractéristiques rurales qui en incombe mais aussi à une politique d'accueil forte basée sur une offre foncière attractive en lien avec le renforcement de l'offre de service, constitue une force.

### OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT fixe un objectif global en matière d'accueil de population, 5250 nouveaux habitants, soit un accroissement de 2500 nouveaux ménages, et libère, hors densification, 400 ha à la construction neuve<sup>1</sup>.

Le SCOT en revanche ne détaille pas de potentiel d'accueil escompté dans les communes. Pour autant les superficies à libérer à la construction ainsi que les densités définies constituent des indicateurs permettant de sérier les dynamiques démographiques escomptées dans le SCOT pour le développement des communes rurales.

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.

*Cette orientation générale se décline comme il suit en 3 objectifs :*

---

<sup>1</sup> Extrait du DOO, page 7.

## 1-1 274 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2026

Le SCOT fixe, pour l'ensemble des communes, un objectif commun de croissance démographique défini en deux phases : +0,85% entre 2014 et 2020 et +0,75% entre 2021 et 2026. Le SCOT détaille le potentiel de logements, escompté pour chaque typologie de commune classée en fonction de l'armature urbaine.

- ❖❖ **Les élus souhaitent poursuivre le rythme de croissance préconisé par le SCOT :**
  - + 274 habitants supplémentaires
- ❖❖ **Poursuivre le développement démographique** pour favoriser le renouvellement naturel de la population, la mixité sociale et palier le vieillissement.

## 1-2 MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AU MAINTIEN DES POPULATIONS

- ❖❖ **Prévoir la mise en place d'équipements publics** pour la commune pour dynamiser la vie locale : école, activité ludo-sportives et culturelles, aires de jeux, extension cimetière, maison de santé et de retraite, services à la personne.
- ❖❖ **Favoriser les futures zones constructibles** à proximité des équipements publics ou penser à la création de nouveaux équipements sur ces secteurs.
- ❖❖ **Assurer la desserte des futures zones** à urbaniser par les réseaux (eau, électricité, assainissement, défense incendie, ramassage des ordures).

## 1-3 RENFORCER LA DYNAMIQUE ASSOCIATIVE

- ❖❖ **Accompagner la dynamique associative** pour garantir le lien social et maintenir la vie locale sur les communes.

## AXE 2 - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN, VALORISER LES RESSOURCES FONCIERES

### CONSTAT

La commune disposait auparavant d'un document d'urbanisme permissif et généreux en matière de constructibilité. Dans ce contexte, l'urbanisation récente s'est opérée pour partie aux grés des opportunités foncières avec comme conséquence un étalement urbain de plus en plus prononcé et le développement de poches urbaines parfois déconnectées des centres-bourgs et 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 relève de classifications distinctes, 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 : Clairac est classée comme pôle relais.

Les densités dans le bourg sont portées entre 30 et 40 logements à l'hectare selon la classification des communes 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 (7-20 et ou 15-20 logements à l'hectare).

L'urbanisation devra valoriser les ressources foncières avec une priorité donnée aux logiques de réinvestissement urbain, notamment par la revitalisation des logements vacants ; elle tiendra compte de la programmation des réseaux, et permettra de limiter les déplacements et de préserver les sites et paysages cela afin d'initier un développement intégré et non subi. Les extensions urbaines se localiseront dans les espaces qui permettront de valoriser au mieux la proximité des services et équipements collectifs.

### ORIENTATION DES ELUS

Il convient de développer le territoire tout en considérant ses composantes structurelles (polarités existantes, capacités des réseaux, distribution spatiale des équipements, des populations...) et en valorisant ses composantes paysagères (espaces boisés, foncier agricole, paysages urbains remarquables...). 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 (risque inondation, mouvement de terrain) etc.

*Cette orientation générale se décline comme il suit en 5 objectifs :*

## 2-1 PREVOIR ENTRE 20 ha A L'URBANISATION, HORS DENSIFICATION<sup>2</sup>

- ❖❖ **Projeter une consommation foncière conforme aux objectifs du SCOT :**
  - Libérer 20 ha à l'urbanisation pour accueillir les nouveaux arrivants pour les 10-15 ans à venir.
- ❖❖ **Décliner des densités de construction en fonction des catégories d'espace et de l'armature urbaine définis par le SCOT :**
  - 30 à 40 logts/ha dans le centre-ville
  - et 7 à 20 ou 15 à 20 logts/ha pour les extensions.
- ❖❖ **Porter une moindre densité dans les zones d'extension et secteurs non desservis par l'assainissement collectif et/ou aux caractéristiques rurales davantage affirmées.** Une moyenne de 7 à 20 ou 15 à 20 logements à l'hectare sera recherchée dans un triple objectif : diversifier l'offre en terrain à bâtir, préserver les caractéristiques rurales, ne pas multiplier les rejets dans les mêmes milieux récepteurs et ainsi polluer les eaux souterraines ou surfaciques.
- ❖❖ **Densifier les secteurs desservis par les réseaux et programmer leur développement :**
  - Mettre à profit les investissements réseaux déjà réalisés pour déterminer les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate : limiter l'urbanisation satellitaire (Montbarbat, Marsac, etc.) et porter des logiques de recentrage de l'urbanisation.
- ❖❖ **Poursuivre et/ou initier des logiques d'aménagement d'ensemble afin de rompre avec les dynamiques urbaines opérées au coup par coup :**
  - Instituer un phasage dans le temps et l'espace pour l'aménagement des plus grandes emprises en portant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## 2-2 CONTENIR LES EXTENSIONS URBAINES AU REGARD DES ZONES AGRICOLES ET DES ESPACES NATURELS

- ❖❖ **Reconsidérer les zones constructibles sur les principaux hameaux ruraux et écarts :**
  - Rentabiliser les espaces déjà consommés sous conditions : capacité des réseaux, défense incendie aux normes, accessibilité, impact sur le fonctionnement des activités agricoles, intégrité des trames vertes et bleues
  - Qualifier les dents creuses<sup>3</sup> en conséquence
- ❖❖ **Marquer et traiter des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture**
  - Conforter l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les îlots agricoles et les fenêtres paysagères, cela en priorisant l'aménagement des secteurs inclus dans la partie actuellement urbanisée.

<sup>2</sup> Les enveloppes foncières définies à l'urbanisation nouvelles sont entendues hors possibilité de densification et de restructuration à l'intérieur des enveloppes bâties.

<sup>3</sup> Le comblement des dents creuses, encore appelé espace interstitiel resté non construit, est une priorité pour tout projet qui se veut économe en terme de gestion de l'espace. Ces terrains enchâssés dans l'urbanisation actuelle ont souvent perdu toute vocation agricole et sont desservis par les réseaux. Il s'agit alors de rentabiliser les investissements déjà réalisés et l'espace agricole préalablement consommé. La différence entre une dent creuse et une zone d'aménagement est fonction des critères de densité recherchés.

## 2-3 AMENAGER SELON LES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES

- ❖❖ **Prévenir les risques naturels et technologiques 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
  - Risque de mouvement de terrain du au retrait/gonflement des argiles impactant la commune.
- ❖❖ **Considérer la réalité des limites structurelles**
  - Tenir compte du risque de transport de matières dangereuses (TMD) inhérent au trafic sur la RD 911.
  - Prendre en considération le risque TMD relatif aux réseaux de transports.
- ❖❖ **Circonscrire l'étalement urbain et le grignotage agricole le long des axes de communication :**





## 2-4 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...).
    - Forme urbaine ;
    - Aspect extérieur (colorimétrie, matériau, etc.) ;
    - Implantation : alignement ou léger retrait dans les centre bourgs et hameau traditionnels ; Volumétrie et étagement
- ❖❖ **Elaborer un Périmètre Délimité des Abords (PDA)**
  - Déroger au périmètre de protection d'un rayon de 500 m autour des monuments historiques, en limitant les abords des monuments historiques aux espaces participant réellement à l'environnement bâti et paysager du monument
- ❖❖ **Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien**
- ❖❖ **Préserver le patrimoine architectural bâti et/paysager revendicatif des caractéristiques rurales des territoires.**
  - Porter des mesures de protection de ces éléments identitaires au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.


## 2-5 VERS UN URBANISME DURABLE

- ❖❖ **Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation en fixant un objectif de modération de la consommation foncière**
  - Diminuer de plus de 60% la consommation foncière pour la construction neuve  
*\* Entre 2003 et 2013, l'urbanisation a consommé 30,23 ha pour la réalisation de 117 logements, soit 2 583 m<sup>2</sup> par logement. L'objectif en matière de construction neuve est de mobiliser une enveloppe foncière maximale de 20 ha pour une production de logements minimum de 143 logements*
- ❖❖ **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 2025, soit un volant d'environ 17 logements pour la commune.




-  **Prioriser l'urbanisation et les plus fortes densités en marge des bourgs centre**
-  **Tirer profit des investissements réseaux dans la définition des futures zones urbaines**
-  **Porter des OAP sur les plus grandes emprises**
-  **Examiner les possibilités de densification au cas par cas sur certains écarts (rentabilisation du foncier consommé, qualification de dents creuses ...)**



**Contenir les extensions urbaines au regard des zones agricoles et des espaces naturels**

-  **Maintenir dans leur limite les espaces de moindre densité**



**Aménager selon les limites naturelles et structurelles**

-  **Zones inondables**

**Préserver la qualité architecturale du bâti**

-  **Préserver le paysage urbain des noyaux villageois et hameaux traditionnels**
-  **Mise en place d'un PPM à Clairac**

**Vers un urbanisme durable**

-  **Modérer la consommation foncière dans les nouvelles programmations (objectif moyen de réduction de 33%)**
-  **Initier des logiques de réinvestissement urbain par la remise sur le marché de logements vacants**

## **AXE 3 - PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET FAVORISER LEURS PLURALITES SUR LES SECTEURS IDENTIFIES POUR**

### **CONSTAT**

Les activités économiques reposent essentiellement sur une base agricole forte avec, à Clairac, la présence de la coopérative agricole spécialisée dans le commerce de gros. Services, commerces de proximité et petits artisanat, complètent le tissu économique local.

### **OBJECTIFS DU SCOT**

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

Sept pôles relais parmi lesquels figure la commune de Clairac.

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**

Les élus envisagent de préserver le tissu économique existant et les commerces et services dans les centre-bourgs pour garantir l'animation et la vie locale. La volonté d'autoriser, dans les futures zones d'habitat, l'implantation de projets économiques compatibles avec la fonction résidentielle doit en outre constituer un levier pour limiter les seuls effets de la résidentialisation et ainsi tirer profit d'une économie présente.

Le PLU entend favoriser une diversification des activités économiques par le développement de la fonction commerciale, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations. *Ces orientations se déclinent comme il suit en 3 objectifs :*

### 3-1 DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- ❖❖ **Permettre l'accueil de nouvelles activités et ou la restructuration d'activités existantes sur les sites identifiés par le SCOT :**
  - La commune souhaite préserver les espaces à vocation d'activités économique et permettre leur extension.
- ❖❖ **Promouvoir des projets novateurs en matière d'économie verte**

### 3-2 CONFORTER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ECONOMIE PRESENTIELLE<sup>4</sup>

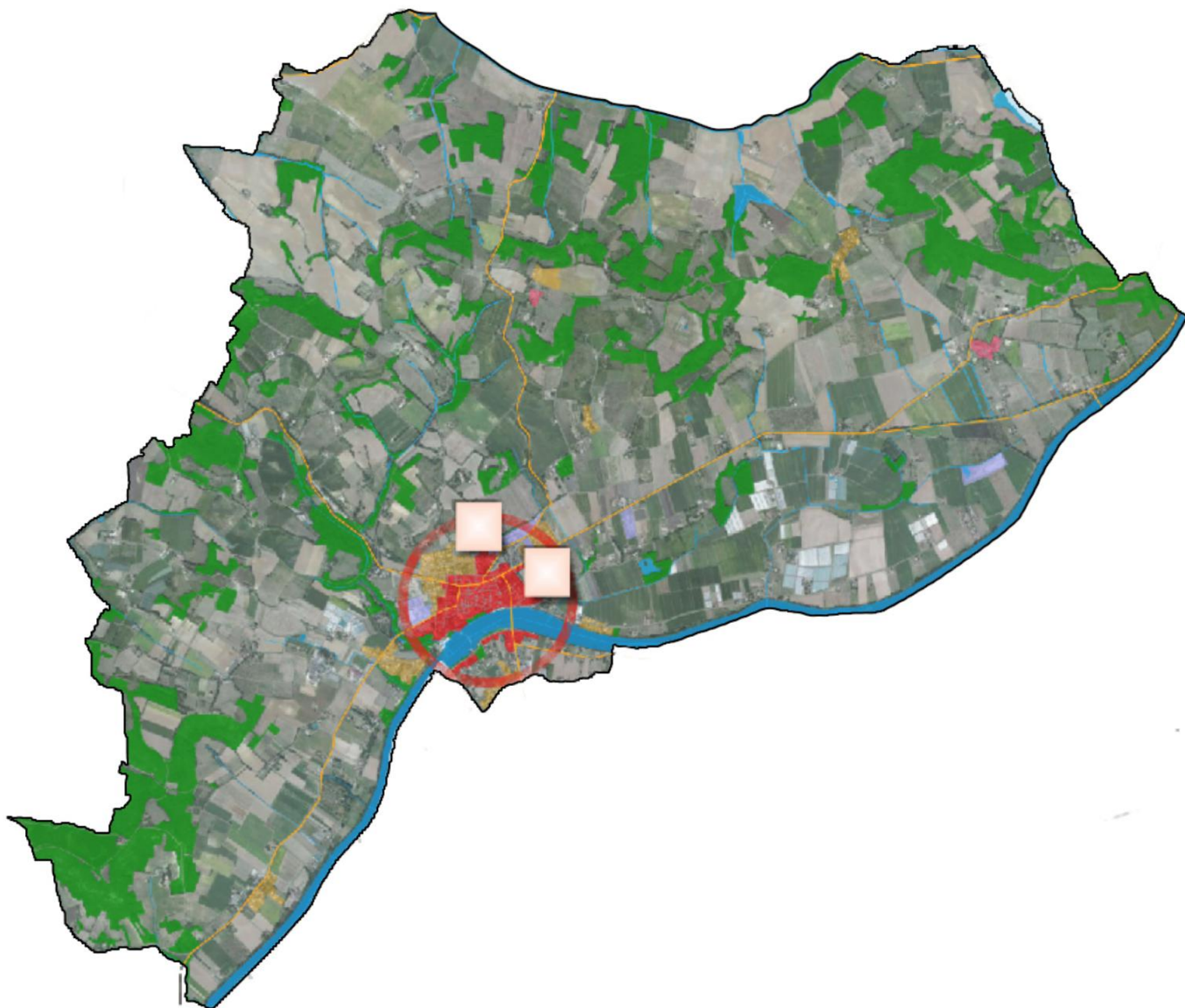
- ❖❖ **Favoriser les projets compatibles avec la fonction résidentielle**, précisément en cœur de village et au sein des nouvelles zones à urbaniser
- ❖❖ **Permettre le développement d'activités directement indexées aux dynamiques résidentielles et corrélées à l'acte de bâtir**

### 3-3 TIRER PROFIT DE L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE EN DEVELOPPANT LES ACTIVITES TOURISTIQUES



- ❖❖ **Valoriser le tourisme et l'agro-tourisme comme vecteur de diversification économique :**
  - Développement de gîtes ruraux
  - Revalorisation d'anciens sites d'activités avec une réorientation possible vers une thématique touristique ou ludique

---

<sup>4</sup> Les activités présentiels correspondent aux activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.



**Conforter le développement d'une économie présente**

-  Favoriser une pluralité des activités compatibles avec la fonction résidentielle dans les futures programmations en lien avec l'intensification des logiques urbaines
-  Développer les activités corrélées avec l'acte de bâtir

## AXE 4 - CONFORTER LE MAILLAGE VIAIRE, FACILITER LES DEPLACEMENTS

### CONSTAT

Il est mis en évidence que même si les centres anciens parviennent à catalyser sur leurs périphéries proches certaines programmations récentes de type lotissement, cette urbanisation pavillonnaire couplée sur les écarts aux logiques d'étalement urbain, restent intimement liées à l'utilisation de l'automobile. Les modes de déplacements alternatifs au tout-automobile sont bien utilisés mais leur part reste minoritaire, compte tenu de la dispersion des zones d'habitat et des difficultés à rattraper les pôles de chalandise, aires d'équipements et lieux de travail. Les effets de la résidentialisation opérés sur le territoire et les logiques individuelles d'urbanisation ne concourent pas à la mise en place de chaîne de déplacement efficiente. Pour autant, dans les cœurs de bourgs, des aménagements ont été le plus souvent réalisés pour sécuriser les déplacements en mode doux et faciliter les déplacements de courte distance. La poursuite de ces actions doit être encouragée cela dans une logique d'ensemble en lien avec l'aménagement des secteurs pressentis à l'urbanisation.

### OBJECTIFS DU SCOT

Le SCOT précise comme objectif stratégique en matière de mobilité, de « permettre à chacun de disposer d'une offre urbaine (emploi, commerces, équipements et services collectifs) accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les transports en commun et les modes doux de déplacements ».

Le SCOT s'attache ainsi à définir un ensemble d'orientations concernant les différents modes de transports et leur interaction avec l'urbanisation, tels que « faciliter les déplacements en mode doux, organiser l'offre de stationnement, développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux, etc. ». Mais la déclinaison de cet objectif en termes de cohérence entre urbanisation et transports collectifs apparaît peu aisée compte tenu du contexte rural du territoire avec une morphologie urbaine moins favorable au développement des transports publics que dans les grandes villes.

### ORIENTATION DES ELUS

L'un des objectifs poursuivis par les élus est de recentrer l'urbanisation au plus proches des secteurs les plus densément bâtis, cela afin de connecter les différents sites d'urbanisation en diminuant les ruptures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. Les différentes communes veilleront à faciliter l'accessibilité des habitants aux principaux pôles d'équipements et de services, cela en calibrant notamment les possibilités de stationnement sur leurs abords. Aussi, les enjeux sécuritaires notamment en termes de limitation de la vitesse sur les axes les plus densément fréquentés et qui sont appelés à supporter davantage de trafic, doivent être pris en compte.

*Ces orientations se déclinent comme il suit en 3 objectifs :*

## 4-1 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE ET D'INTENSIFICATION URBAINE

- ❖❖ **Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur.**
  - Renforcer les maillages viaires en reliant les futures programmations aux centres-bourgs et aux autres quartiers
  - Porter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les emprises foncières les plus importantes afin d'organiser les principes généraux d'accessibilité et de desserte
- ❖❖ **Limiter le recours au tout-automobile**
  - Faire reposer les projets d'urbanisme sur des logiques favorisant les déplacements selon plusieurs modes : favoriser les déplacements en mode doux<sup>5</sup>.
  - Favoriser le développement des communications numériques lesquelles permettront d'encourager en particulier le télétravail, limitant ainsi les obligations de déplacement, notamment le recours à l'automobile : réduction des gaz à effet de serre (GES)
- ❖❖ **Rapprocher les principaux lieux de vie**
  - Décliner les densités bâties selon un rapport décroissant du centre vers la périphérie afin de conforter les logiques urbaines : développer les zones d'habitat les plus denses à proximité des offres de service et d'équipements permettant de penser des déplacements de courte distance.
  - Favoriser la multiplicité des fonctions dans les secteurs d'urbanisation future en permettant le développement des activités et services compatibles avec la vie résidentielle

## 4-2 ADAPTER L'OFFRE DE STATIONNEMENT AU BESOIN DE LA POPULATION ET EN CORRELATION AVEC LES FUTURES ZONES D'URBANISATION

- ❖❖ **Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser et à proximité des équipements existant ou en devenir :** amélioration de la desserte des écoles.
- ❖❖ **Penser différemment les modes de déplacement en initiant les modalités propices à une mutualisation de l'usage de l'automobile :** aménagement d'une aire ou signalétique nécessaire au covoiturage.

## 4-3 OPTIMISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

- ❖❖ **Penser des déplacements pour tous en veillant à la cohérence des chaînes de déplacement<sup>6</sup>**
  - Mise en place d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (PAVE) pour les personnes à mobilité réduite (PMR)
- ❖❖ **Améliorer les infrastructures routières dans les centres bourgs et les zones périphériques.**
  - Sécuriser l'accessibilité et les déplacements sur les secteurs appelés à supporter une augmentation de la circulation ou jouant le rôle de zone de transit
    - Mise en place de panneaux pédagogique de limitation de vitesse sur les secteurs jugés accidentogènes : entrée de Clairac

<sup>5</sup> Les modes doux désignent des modes de transport actif, non motorisés comme la marche, mais pouvant être mécanisés comme le vélo. Outre leurs bénéfices pour notre santé, ces modes dépourvus de motorisation ne consomment aucune énergie fossile et ne dégagent aucun polluant atmosphérique et aucun gaz à effet de serre.

<sup>6</sup> La chaîne de déplacement comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité et doit être organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

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

### CONSTAT

Le territoire se caractérise par une diversité des paysages agricoles : vallées alluviales de la Garonne et du Lot bénéficiant d'une grande planéité et valorisées par les grandes cultures céréalières, maraichères et fruitières ; amorce du pays de Pech avec une alternance de prairies de pacage, de près de fauche, de terres céréalières, etc.

Le territoire reste marqué par une base agricole bien affirmée avec des productions agricoles diversifiées et un poly- élevage. 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, garantit 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.

*Cette orientation générale se décline comme il suit en 3 objectifs :*

## 5-1 PRESERVER LES TERRES AGRICOLE STRATEGIQUES

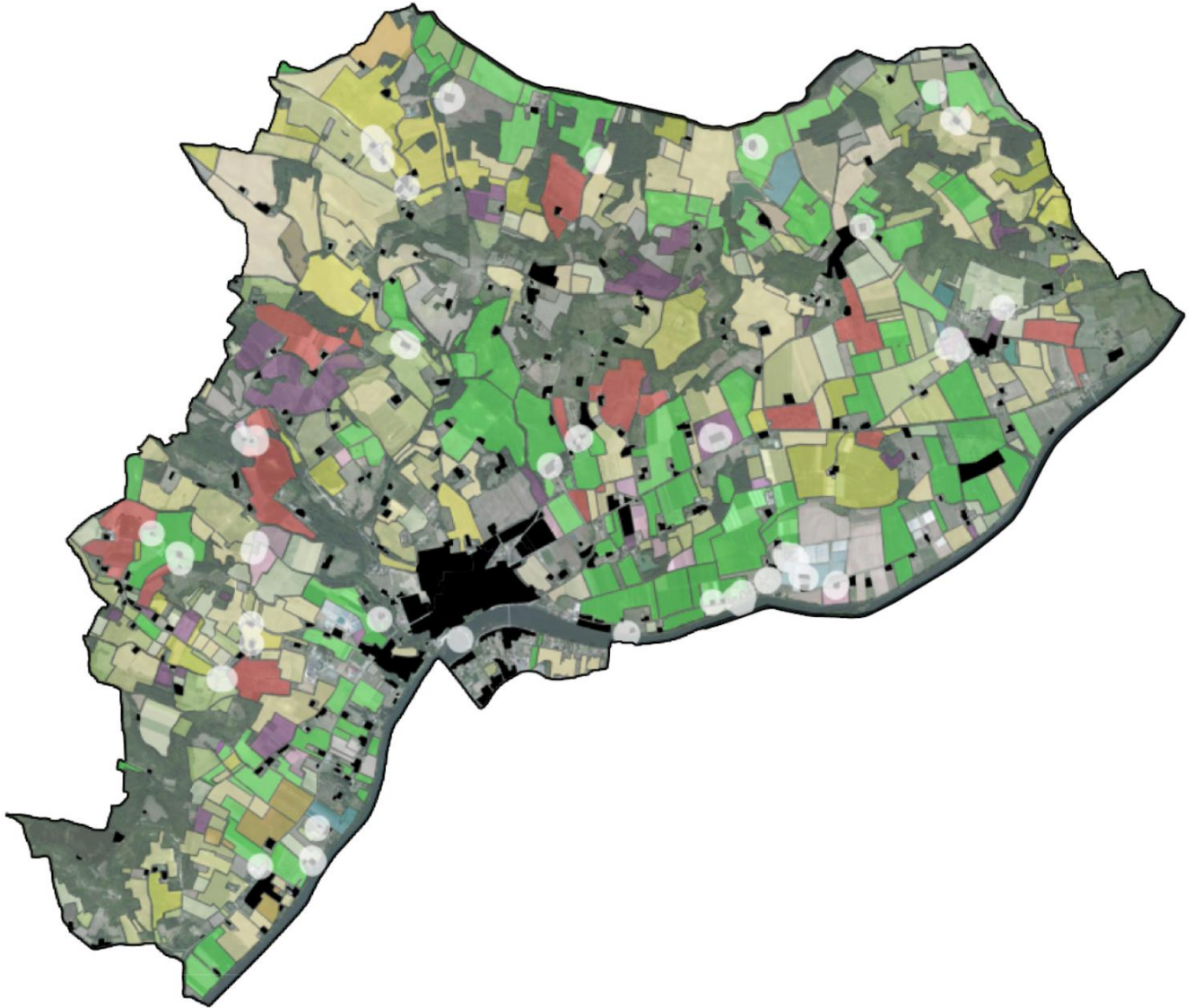
- ❖❖  **Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique :**
  - Garantir le bon fonctionnement de l'activité agricole en concourant notamment à la nécessaire réappréciation des limites des zones urbaines et à urbaniser
  - Définir des règles strictes 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 : afin de limiter la pression foncière sur les milieux agricoles et naturels, les prélèvements nécessaires à l'urbanisation résidentielle seront réduits d'un tiers dans le futur.
- ❖❖  **Stopper le mitage agricole**  par respect des paysages, pérennisation des fonctionnalités agricoles ou encore en raison de la limitation des réseaux
- ❖❖  **Favoriser la pérennisation et la diversification des activités agricoles en :**
  - Accompagnant les exploitants dans leur projet de diversification (production, agrotourisme...)
  - Recherchant de nouveaux modes de valorisation des productions locales (développement de circuits courts par la vente directe à la ferme)

## 5-2 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

## 5-3 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 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.



**Préserver et valoriser le foncier et l'activité agricole**

  **limiter les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique**

**Gérer les lisières agro-urbaines**

  **Veiller aux règles de réciprocité entre exploitation et habitations tierces**

  **Etablir des limites franches entre zone urbaine et espace agricole**

## AXE 6 - PROTÉGER 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 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 termes 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.

Cette orientation générale se décline comme il suit en 2 objectifs :

## 6-1 GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

- ❖❖ **Gérer et restaurer les ressources en eau potable** pour garantir à long terme l'alimentation de la population actuelle et projetée.
- ❖❖ **Préserver les cours d'eau et leur environnement** dans le but d'améliorer la qualité des milieux aquatiques de surfaces
- ❖❖ **Développer préférentiellement les secteurs raccordés à l'assainissement collectif** pour assurer une épuration de qualité limitant l'atteinte au milieu naturel
- ❖❖ **Améliorer la performance de l'assainissement :**
  - En encourageant la mise au normes des dispositifs d'assainissement non collectif à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) tout en prenant en respectant les contraintes financières des particuliers
  - En priorisant les réhabilitations sur les installations identifiées comme « point noirs » (portant atteinte au milieu naturel et à la salubrité publique)

## 6-2 PROTEGER LES ESPACES PRESENTANT DES ENJEUX ECOLOGIQUES




- ❖❖ **Protéger les milieux naturels à fortes sensibilités environnementales,** recensés comme présentant un enjeu fort d'un point de vue écologique :
  - APPB : « La Garonne et section du Lot »
  - ZNIEFF 1 : « Pech de Berre » et « Frayères à Esturgeons de la Garonne »
  - ZNIEFF 2 : « Coteaux de la basse vallée du Lot, confluence avec la Garonne »
- ❖❖ **Favoriser le maintien des formations boisées** (boisements et ripisylves) jouant un rôle structurant dans le paysage :
  - Inscrire en Espace Boisé Classé (EBC) les boisements façonnant le paysage ainsi que les ripisylves.
- ❖❖ **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 réservoirs de biodiversité
  - Limiter les obstacles aux continuités écologiques



**Protéger et valoriser les sites naturels emblématiques**

-  APPB
-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

**Préserver les espaces de nature ordinaire et les continuités écologiques**

-  Haies
-  Boisements
-  Pièces et cours d'eau

**Favoriser le raccordement à l'assainissement collectif**

-  Zonage d'assainissement