

COMMUNE D'ESCASSEFORT



PLAN LOCAL D'URBANISME DOSSIER APPROUVÉ

Pièce n°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
POS INITIAL (dernière procédure en date)	—————	—————	le 16.11.2007
REVISION POS / ELABORATION PLU	le 23.09.2009	le 02.12.2013	le

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

LE MAIRE :

créham

SOMMAIRE

1. Les axes du projet communal	1
2. Redéfinir les objectifs démographiques et résidentiels	3
3. Organiser et maîtriser le développement urbain	4
4. Soutenir la présence des activités et de l'emploi local	6
5. Organiser les déplacements locaux et améliorer les infrastructures.....	7
6. Inscrire les espaces publics et bâtis dans le paysage.....	8
7. Préserver les grandes trames naturelles, agricoles et paysagères du territoire.....	10
8. Modérer la consommation d'espaces par l'urbanisation	12
SCHEMA DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD	13

1. Les grands axes du projet communal

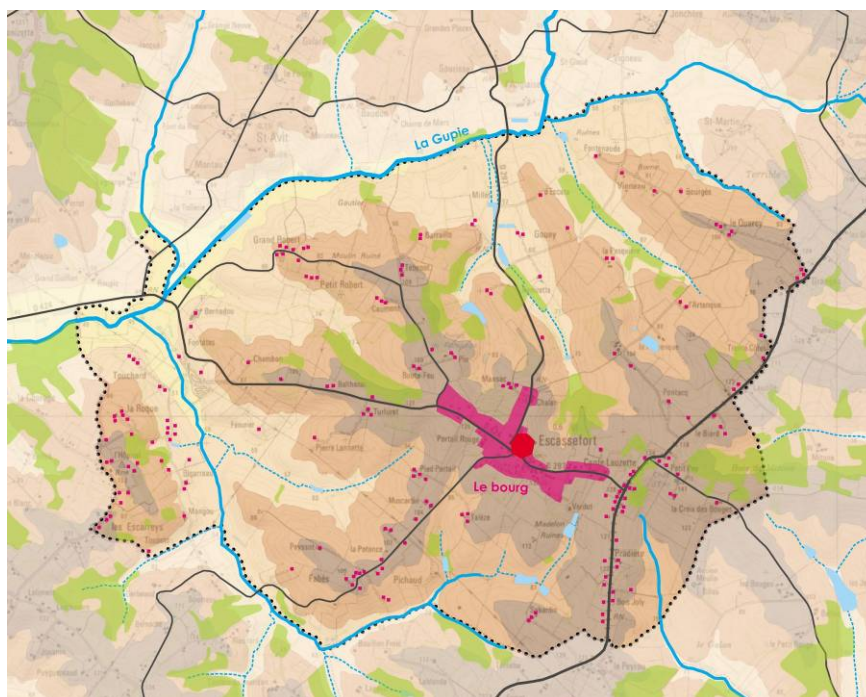
Les années récentes ont été marquées par **un essor important de la construction** sur Escassefort, du fait notamment de la réalisation d'opérations en résidences collectives et en lotissements denses. Ces opérations ont ainsi représentés une 100^{aine} de logements au total, soit 70 % de l'ensemble des permis déposés sur la période 2000-2010.

Cette offre nouvelle d'habitat n'a toutefois pas été suivie d'un dynamisme de niveau équivalent de la population et des activités sur la commune, en raison notamment de l'inadaptation de cet habitat collectif au contexte et à la demande locale.

En effet, nombre de ces logements neufs demeurent encore vacants et le renouvellement constant des occupants ne permet pas d'infléchir durablement les équilibres démographiques et sociaux sur la commune.

Le Plan d'Occupation des Sols précédent a favorisé ce développement intensif de la construction, sans le maîtriser ni dans sa forme ni dans sa localisation. Ainsi, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intervient alors que près de 25 logements ou lots sont d'ors et déjà actés au titre du POS, et sont en cours ou en attente de réalisation (Le Pin, Pagnaou, Tebenot ...).

Dans le même temps, on assiste à **un recul progressif des effectifs et des activités agricoles traditionnelles**, accompagné d'une concentration de l'exploitation. Ces mutations doivent être prises en compte dans la planification communale, mais également compensées par l'accueil de nouvelles activités adaptées à l'environnement local.



Les grands éléments de morphologie et d'occupation bâtie sur Escassefort

Il faut aujourd'hui assumer cet héritage et intégrer ces évolutions, mais aussi donner des perspectives d'avenir pour Escassefort pour les 10 à 15 prochaines années.

Les objectifs de la commune en matière socio-économique visent ainsi à :

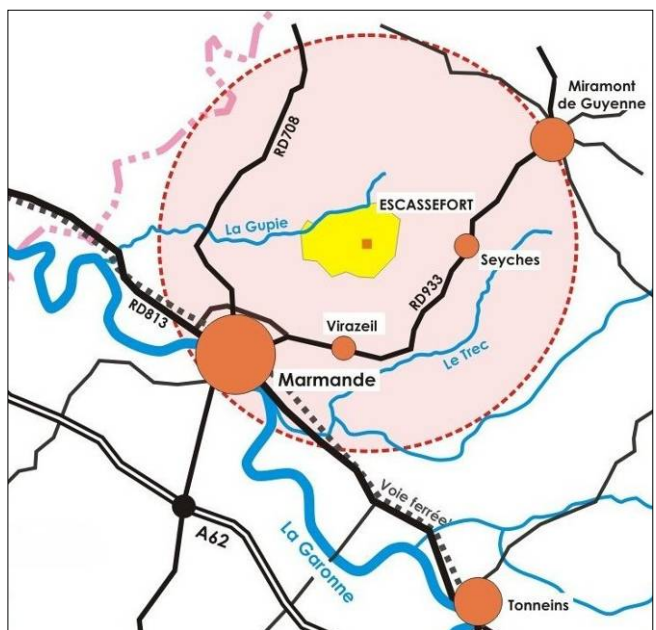
- permettre un accroissement raisonné de la population et de l'habitat, et garantir ainsi l'équilibre des générations présentes sur la commune,
- assurer le dynamisme du tissu commercial, artisanal, associatif ainsi que des services de proximité, qui font la richesse et l'animation des territoires ruraux,
- soutenir les projets contribuant à l'économie et à l'emploi local.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est ainsi l'occasion de redéfinir les choix quantitatifs et qualitatifs d'évolution pour la commune, en articulant plus étroitement besoins de développements et respect de l'organisation du territoire et de ses paysages.

Ces choix s'inscrivent aujourd'hui dans **une logique territoriale élargie** depuis l'intégration de la commune et du Pays de Tec et Gupie dans la Communauté d'Agglomération Val de Garonne.

Il est nécessaire d'assurer la cohérence des orientations communales à l'échelle de ce grand territoire, mais également que soient intégrées les spécificités du territoire rural des Terreforts dans les stratégies communautaires de d'aménagement et de développements.

Cette intégration étant très récente, les documents cadres (notamment SCOT et PLH) traduisant ces stratégies, restent toutefois à ce jour à finaliser.



2. Redéfinir les objectifs démographiques et résidentiels

La progression de la population communale sur les 10 dernières années a été relativement importante avec 632 habitants recensés en 2010 (+76 habitants), sous l'impulsion notamment des récentes opérations de résidences collectives.

Pour la décennie prochaine, **Escassefort se fixe comme objectif d'atteindre environ 690 habitants**, correspondant à un développement plus maîtrisé qu'auparavant (+ 58 habitants).

Cela suppose que le territoire soit en capacité d'accueillir de nouvelles familles, pour maintenir un solde migratoire positif et soutenir ainsi la présence des jeunes générations sur le territoire.

Compte tenu de la baisse prévisible dans les prochaines années de la taille des ménages, qu'ils soient déjà installés sur la commune ou qu'ils proviennent de l'extérieur, il faut prévoir **la création ou la réhabilitation future d'environ 40 à 50 logements**.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est ainsi l'occasion de renouveler le projet de développement résidentiel, en évitant les erreurs passées, et de mieux intégrer les enjeux environnementaux et sociaux.

Pour cela, le projet communal s'appuie sur les principes suivants :

- **Remettre à plat les options qui avaient été prises dans le document d'urbanisme précédent (POS)**, pour privilégier une approche plus économe des sols et plus respectueuse de la qualité des paysages.
- **Ajuster les disponibilités en terrains constructibles découlant du PLU** de manière à pouvoir répondre au besoin d'accueil d'habitants sur environ 10 ans, en tenant compte des risques de blocages fonciers susceptibles de générer des insuffisances en terrains réellement constructibles.
- **Maintenir les principales zones constructibles au sein ou en continuité immédiate des espaces bâtis déjà en place**, et éviter une dispersion du bâti préjudiciable pour l'activité agricole et les paysages ruraux.
- **Développer le parc de logements en veillant à répondre à plusieurs exigences :**
 - un habitat adapté et intégré à l'environnement villageois et rural d'Escassefort,
 - un habitat diversifié, en maison de bourg ou sur terrains de moyenne ou grande taille, en fonction notamment des contraintes d'assainissement,
 - un habitat qui s'inscrit en construction neuve, mais qui intègre également les nécessités de réhabilitation et de réappropriation du bâti ancien vacant.

3. Organiser et maîtriser le développement urbain

➤ Conforter le tissu du bourg et l'inscrire dans le paysage

La construction sur le bourg d'Escassefort s'est largement développée ces dernières années, avec comme conséquence une enveloppe urbaine qui s'est largement étendue, souvent sans tenir compte de l'organisation historique du village et des limites paysagères.

Certaines zones envisagées au POS précédent, mais non encore investies (*Portail Rouge, Sous les Bois, Pagnaou, le Pin*) doivent donc être reconsidérés et redéfinies, en raison de leur ampleur trop importante et de leur positionnement problématique : versants nord, absence de desserte par les réseaux publics ...).

Les axes de développement retenus pour le bourg sont ainsi multiples :

- fixer des limites d'extension acceptables de l'espace urbain ou à urbaniser du village au regard des préoccupations paysagères, environnementales et techniques, en intégrant le bâti existant et les opérations déjà acceptées et réalisées au titre du POS ;
- préserver des espaces de constructions ou aménagements possibles, pour l'accueil d'habitat ou d'équipements qui viendront compléter le tissu du bourg et tirer partie du réseau d'assainissement collectif ;
- promouvoir, par le biais de dispositifs adaptés (OPAH ...) la rénovation du bâti délaissé et la réintégration des logements vacants. La priorité actuelle concerne la réaffectation et l'adaptation à de nouveaux usages des locaux libérés par l'association Solincité au cœur du bourg ;
- organiser les équipements et espaces publics nouveaux ou requalifiés au sud de l'école (équipements de loisirs) et à proximité de la Mairie (nouveau cimetière à prévoir), en veillant à leur facilité d'accès.



Vue depuis le sud du "pech" du bourg d'Escassefort

➤ **Intégrer les hameaux comme réponse aux besoins futurs d'accueil d'habitants**

Escassefort compte quelques hameaux et ensembles d'habitations de tailles diverses : La Potence au sud-ouest du bourg, L'Hôpital - Escarrey en limite de Marmande, Cante-Lauzette – Petit Pey à proximité de la RD132, Tébenot au nord-ouest du bourg.

Ces sites offrent un cadre d'habitat attractif et des capacités d'évolution permettant d'envisager des terrains complémentaires d'urbanisation, adaptés à des projets ponctuels de logements.

Ces compléments pourront venir conforter le bâti existant, et contribuer ainsi au maintien de la vie locale dans l'espace rural, malgré le recul du nombre d'exploitations.

L'extension des hameaux doit toutefois être encadrée et organisée, en fonction des équilibres agricole et naturel à préserver, des problématiques d'insuffisances de réseaux et des contraintes routières (notamment liées à la RD132).

Il s'agit surtout de ne pas empiéter de manière anarchique sur les terres vouées à l'agriculture et d'éviter des développements trop importants, qui risqueraient de remettre en cause la taille relativement restreinte de ces sites d'habitat.



Les secteurs de Larroque - l'Hôpital - Escarrey en limite avec Marmande

4. Soutenir la présence des activités et de l'emploi local

En matière économique et d'emploi, la volonté communale est de consolider le tissu commercial et artisanal d'activités qui existe déjà, qu'elles soient agricoles, artisanales, commerciales, industrielles ou touristiques, en veillant à répondre aux besoins des habitants et à maintenir une offre locale d'emplois.

- **Etudier, en articulation avec l'agglomération Val de Garonne, les possibilités d'aménagement et d'intégration d'un site économique nouveau dédié à l'accueil d'activités artisanales**, qui pourrait se situer sur le secteur de Peyrou en lien avec la RD132.
- **Soutenir l'activité des commerces et artisans locaux**, garants d'une offre de proximité pour les habitants, ce qui suppose de maintenir un dynamisme démographique suffisant et de garantir de bonnes conditions d'accès et de stationnement sur ces sites.
- **Prendre en compte les besoins spécifiques d'exercice et de développement éventuel des exploitations agricoles :**
 - éviter le mitage résidentiel dans les grands espaces cultivés et à proximité immédiate des sièges d'exploitation, notamment ceux qui comprennent des élevages,
 - prévoir les installations nécessaires à l'exploitation dans les choix de règlement ou de zonage (serres, étang d'irrigations ...),
 - prendre en compte les nécessités d'accès aux terres et de déplacement des engins agricoles.
- **Mettre en valeur le site de loisirs du Motocross à la Roquille**, et préserver ses abords de toute urbanisation pour éviter les nuisances et assurer la pérennité de cette activité.



La Halle et les commerces en cœur de village

5. Organiser les déplacements locaux et améliorer les infrastructures

Plusieurs besoins en matière de déplacements et d'infrastructures collectives ont été identifiés pour Escassefort, auquel il est nécessaire de répondre pour accompagner le développement ou pour pallier aux insuffisances actuelles :

➤ En matière d'infrastructures routières et de déplacements :

- Améliorer la circulation dans les parties centrales du bourg dont certains carrefours sont étroits et soumis au passage de véhicules de transport ou agricoles de grand gabarit. Pour cela, il sera notamment envisagé en partie sud du village la création d'une voie nouvelle et la réorganisation des circulations.
- Sécuriser les déplacements piétons entre les différents secteurs (cœur ancien, lotissements, commerces) et les équipements (mairie, école, salle des fêtes) du bourg.
- Créer des chemins de randonnées qui mailleront l'espace rural et permettront d'attirer les promeneurs, en relation avec les territoires voisins (Marmande, Mauvezin, Virazeil, Seyches) et les projets communaux ou communautaire de liaisons douces.
- Préserver le réseau de chemins ruraux, nécessaire aux dessertes agricoles et support de nombreux itinéraires de randonnées. Contrecarrer notamment la tendance à la disparition des liaisons transversales entre vallons, qui risque de fermer des parties du territoire rural.
- Prendre en compte les nuisances et risques routiers liés à la RD 132.

➤ En matière de réseaux :

- Assurer la coordination entre choix d'urbanisme et programmations de l'assainissement collectif des eaux usées du bourg, ce qui suppose :
 - . d'actualiser le schéma communal d'assainissement en priorisant les extensions sur les secteurs de développement prévus, notamment à Pagnaou et en partie à Portail Rouge,
 - . d'anticiper l'extension future de la station d'épuration en préservant le terrain d'aménagement envisagés et une zone de protection autour.
- Renforcer le réseau d'eau potable sur les secteurs bâtis ou à bâtir où les insuffisances sont connues : sud du bourg, L'Hôpital, Tébenot.
- Ecarter des secteurs d'urbanisation future les secteurs du bourg ou de hameaux où les insuffisances de réseaux se cumulent, pour limiter les coûts d'investissements publics et privés.
- Dans le cadre des schémas numériques de l'agglomération du Val de Garonne, poursuivre le renforcement des infrastructures numérique et résorber les quelques "zones blanches" habitées, pour permettre à chaque foyer d'accéder à une connexion internet satisfaisante au moins en haut débit.

6. Inscrire les espaces publics et bâtis dans le paysage

Le renouvellement du document de planification communal doit permettre de mieux prendre en compte et de valoriser à sa juste valeur le patrimoine paysager et architectural d'Escassefort.

Le diagnostic territorial a mis en évidence la richesse et la diversité de ce patrimoine, vécu au quotidien par les habitants dans le village, les hameaux et la campagne, et sur lequel parfois des interventions sont nécessaires pour assurer sa mise en valeur et sa sauvegarde.

La mise en évidence et la protection de ce patrimoine identitaire dans le PLU constituera ainsi un levier de développement durable pour la commune.

➤ Pour le bourg et son cœur bâti ancien :

- Préserver la valeur patrimoniale et la silhouette du village ancien avec le château, en encadrant les constructions neuves et les travaux sur l'existant : aspect architectural, modes d'implantations, hauteur ...
- Préserver des coupures vertes boisées ou agricoles sur le bourg, pour marquer ses limites dans le grand paysage et ainsi mieux intégrer les secteurs récemment urbanisés ou urbanisables.
- Valoriser les espaces publics et le cadre paysager du bourg, en prévoyant :
 - . la revalorisation du chemin de Ronde qui offre des panoramas de qualité sur l'espace agricole et boisé environnant,
 - . la préservation ou l'aménagement des espaces verts associés aux sites majeurs du village : la mairie, le château, l'école, la salle des fêtes.
- Conserver, valoriser ou réparer les vues en entrées du village, par un accompagnement végétal de bord de route et sur les terrains pour mieux intégrer l'urbanisation récente, et par l'effacement des réseaux aériens.



*La place Léopold Renon,
espace central du bourg ancien*



*Le chemin de Rondes,
un parcours entre bourg ancien
et grand paysage*

➤ **Pour l'ensemble du territoire :**

- Protéger les trames vertes du bourg et des hameaux qui garantissent l'intégration des espaces bâtis, et encourager les plantations nouvelles en accompagnement des logements et des fermes.
- Promouvoir la rénovation du bâti agricole ancien, et permettre sa réutilisation à des fins d'habitat ou d'activités dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et ne remettent pas en cause les continuités d'exploitation.
- Identifier et protéger le patrimoine bâti et arboré (demeures anciennes, murs en pierre, ensembles boisés, parcs et arbres remarquables ...), pour éviter les destructions ou défrichements intempestifs, et ainsi cadrer les projets qui pourraient affecter ce patrimoine.
- Réussir l'intégration des bâtiments et structures agricoles, notamment lorsqu'ils sont de grande taille et donc possiblement marquant dans le paysage, en privilégiant l'implantation regroupée des constructions.
- Faciliter l'utilisation des dispositifs d'énergies renouvelables et les économies d'énergies, en permettant des architectures contemporaines dès lors qu'elles s'intègrent au cadre paysager des extensions du bourg et des hameaux.



*Aménagement possible de l'entrée est du bourg
(illustration de principe)*

7. Préserver les grandes trames naturelles, agricoles et paysagères du territoire

La structure complexe du territoire, faite de multiples crêtes, collines, vallons et cours d'eau, et l'inscription traditionnelle du bâti dans ce paysage, avec notamment la position dominante du village, constituent un socle identitaire qu'il s'agit de pérenniser, mais aussi parfois de restaurer compte tenu des évolutions urbaines ou agricoles récentes.

L'ambition communale est mettre plus avant ces valeurs paysagères et environnementales dans les choix d'orientations de son document de planification, afin de protéger durablement la qualité de cet environnement.

Pour ce faire, trois principes généraux seront être mis en œuvre :

➤ **Mettre en évidence et protéger plus fortement les secteurs de forte valeur paysagère, hydraulique et écologique de la commune, en relation avec les territoires environnants :**

- les continuités du réseau hydrographique, depuis la Gupie jusqu'aux principaux fossés qui drainent les espaces agricoles,
- les secteurs de vallées et de fonds de vallons comprenant des espaces inondables (autour de la Gupie) ou humides,
- les espaces boisés naturels et les linéaires arborés des collines, qui rythment l'espace rural notamment en partie centrale de la commune, et forment des ensembles de fortes valeurs paysagère et écologique,
- les secteurs de fortes pentes et de panoramas marquants, sur le territoire rural et le bourg.

Ces espaces ont vocation à être inscrit dans une zone naturelle plus étendue que dans le POS précédent, tout en permettant la continuité d'exploitation des terres agricoles qui s'y trouvent.



La vallée de la Gupie



Trame de haies sur les coteaux agricoles

- **Préserver de manière globale les espaces agricoles porteurs d'intérêts économique, paysager, environnemental, identitaire** : les secteurs irrigués, les sites de maraichage, vignes AOC et vergers, et plus largement les terres de bon potentiel agronomique liés à leur exposition et aux sols alluvionnaires.
- **Contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux et des sols** en concertation avec les agriculteurs et le syndicat des eaux, par :
 - le développement et la restauration des plantations en bordure des cours d'eau (continuités de la ripisylve) et dans l'espace agricole (haies bocagères),
 - la bonne gestion des plans d'eau utilisés ou non pour l'irrigation,
 - la poursuite des contrôles et des réhabilitations d'installations d'assainissement individuel.
- **Définir les choix réglementaires du PLU, notamment entre espaces constructibles ou au contraire préservés, en étant attentif aux perceptions lointaines** et à l'impact possible des aménagements tant autour du bourg que des hameaux.



L'agriculture, une activités encore prégnante et diversifiée sur Escassefort

8. Modérer la consommation d'espaces par l'urbanisation

En matière de consommation d'espaces, notamment agricoles ou naturels, par l'urbanisation, le projet communal se fixe les objectifs suivants :

- **Veiller au bon dimensionnement des espaces d'urbanisation nouvelle**, en tenant compte de la réalité des besoins communaux et du cadre fixé à l'échelle de l'agglomération (SCOT du Val de Garonne). Par rapport au POS précédent, **il s'agit ainsi de diviser par près de 3 les disponibilités foncières potentielles** pour l'urbanisation d'habitat ou mixte envisagées au nouveau document d'urbanisme.
- **Réduire la consommation globale d'espaces agricoles et naturels par rapport à la décennie précédente :**
 - en donnant la priorité aux enveloppes déjà bâties du bourg et des principaux hameaux,
 - en proscrivant proscrire à l'inverse tout développement extensif des sites d'habitat placés en contexte rural, de manière à préserver les unités d'espaces et de paysages agricoles,
 - en intégrant les terrains et logements de résidences encore vacants sur le bourg, comme réponses aux besoins d'habitat sur la commune.
- **Privilégier un développement organisé du bourg :**
 - en épaisseur et non plus de manière extensive le long de l'axe RD247/RD424,
 - sous forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la meilleure utilisation possible du foncier urbanisable,
 - permettant le raccordement aisé des constructions futures au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Schéma de synthèse des orientations du PADD

