

AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1. Les paysages, porteurs de l'identité locale

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif. De plus, le paysage est l'une des composantes essentielles dans la constitution de l'identité d'un territoire. En plus d'être un véritable moteur de l'activité économique, il participe à l'intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun^a. Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'un territoire. Quels sont les éléments garants du maintien d'une ou de plusieurs identités paysagères sur le territoire du groupement de Beaupuy et quels sont les enjeux de ce maintien ? Car le développement urbain peut contribuer à modifier le visage du territoire et le cadre de vie. Les communes du groupement s'inscrivent dans deux ensembles paysagers : les paysages de la vallée de la Garonne à Marmande et l'arrière-pays marmandais, précisément les coteaux Nord de Marmande. Les paysages inhérents à ces deux grands ensembles portent donc le patrimoine génétique du territoire.

1.1. La vallée de la Garonne à Marmande^b

Les communes de Beaupuy, Saint-Pardoux-du-Breui, Sainte-Bazaille et de Virazeil s'inscrivent dans l'unité paysagère de la vallée de la Garonne à Marmande. Cette unité paysagère se caractérise par :

- Une grande terrasse entre plaine inondable et coteaux des arrière-pays,
- Un paysage agricole relativement banalisé,
- Un double processus d'urbanisation linéaire et diffuse qui banalise visuellement les espaces en même temps qu'elle pénalise leur fonctionnement, avec une disparition progressive des coupures d'urbanisation et la banalisation des entrées de villes et des quartiers d'habitat.

^a Source : conférence européenne du paysage.

^b Source : Guide Paysage et urbanisation pour le département de Lot-et-Garonne, Agence Folléa-Gautier, Septembre 2001

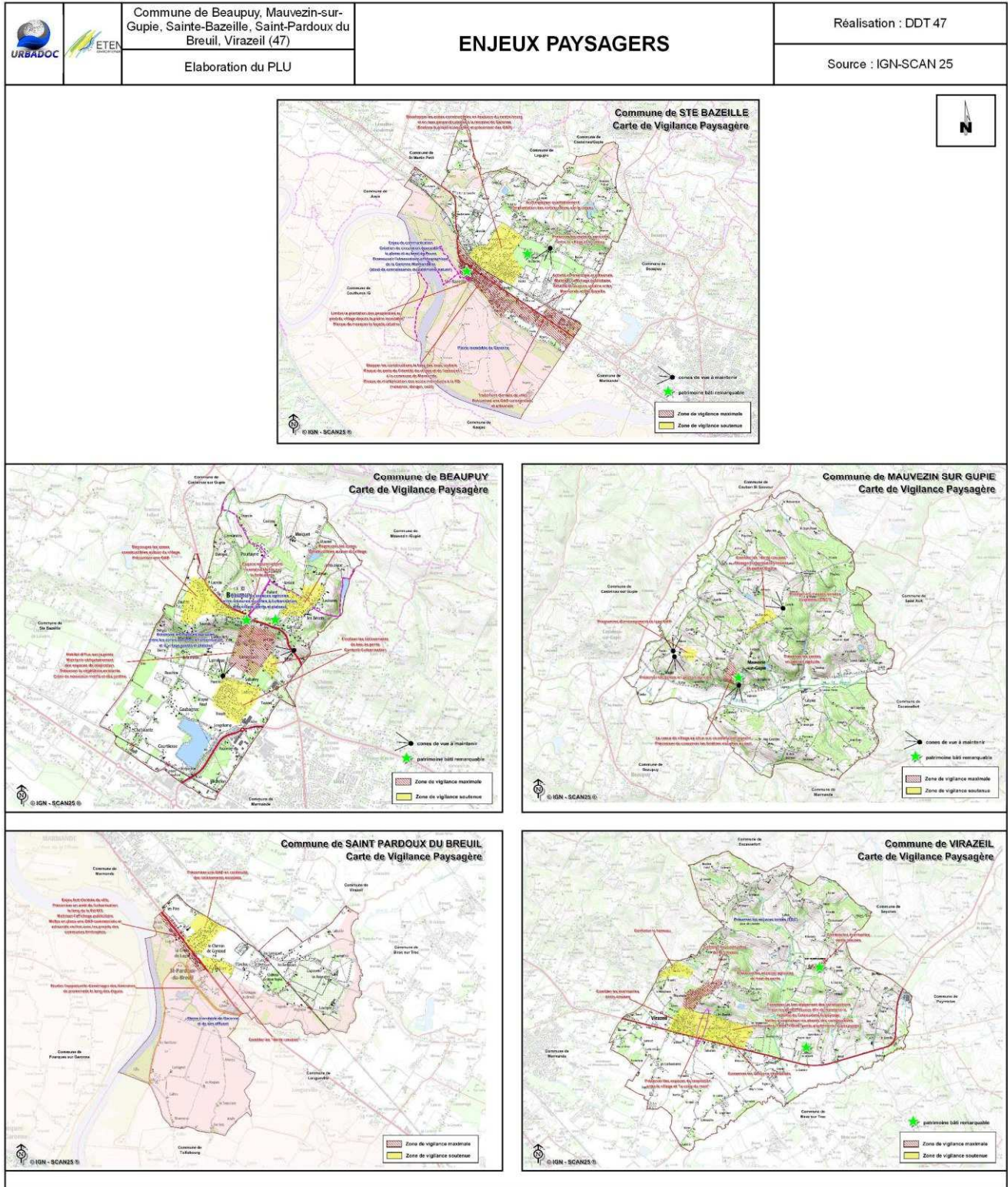
La vallée de la Garonne à Marmande caractérise une plaine agricole très large. A partir de la ville de Tonneins, la vallée de la Garonne s'élargit de façon spectaculaire. Celle qui était déjà une grande vallée devient à présent telle, que les coteaux ne sont plus visibles d'un versant à l'autre. Le coteau Nord doux et festonné prolonge celui du Pech de Berre. Il s'affaisse même généreusement au passage des vallées affluentes de la Garonne (vallées du Rose, du Tolzac, de la Canaule et du Trec). Les pentes sont cultivées et ponctuées de quelques maisons isolées. Au pied de ces coteaux, se développent de grandes terrasses sur l'une desquelles la ville de Tonneins parvient à se protéger des crues de la Garonne. Il s'agit encore d'un paysage très agricole avec de grandes parcelles ponctuées de fermes isolées. Les structures végétales restent présentes et enrichissent par leurs alignements, bosquets ou haies, le paysage agricole. La plaine autour de Marmande se distingue par un éclatement du fait urbain avec de nombreuses constructions récentes éparpillées et qui sont le plus souvent non liées à une exploitation agricole. Néanmoins, leur type d'implantation reste similaire, à savoir isolé au milieu des terres cultivées. La dispersion de constructions en plaine confère très vite un aspect désorganisé à ce paysage. Les coteaux eux aussi, n'échappent pas à cette colonisation par l'urbanisation. Les villages traditionnels implantés en haut de pente (Beaupuy) ou en bas de pente (Virazeil) se retrouvent agglomérés à Marmande en raison d'une urbanisation diffuse et confuse des extensions pavillonnaires ayant gommé toute logique d'implantation traditionnelle.

1.2. L'arrière-pays marmandais et les collines de Guyennes

Les communes de Beaupuy, Virazeil et de Mauvezin-sur-Gupie s'inscrivent dans l'unité paysagère des collines de Guyenne. Le paysage y est très ouvert et tout en rondeur, avec une alternance de creux et de bosses généreuses où les vallées sont larges et profondes et où les horizons sont lointains. Les collines et les crêtes sont incisées par le chevelu d'une multitude de ruisseaux et de ruisselets. Les altitudes sont comprises entre 70 et 180 m. Entièrement voué à l'agriculture et notamment les grandes cultures céréalières, le paysage est ponctué et rythmé par quelques haies arbustives, arbres, alignement et quelques bosquets. Quelques fermes isolées sont installées sur les croupes des collines

TABLEAU DE BORD

Carte 13 : Enjeux paysagers ; DDT du Lot et Garonne



dominant les terres cultivées. C'est un paysage humanisé et non urbanisé. L'arrière-pays marmandais caractérise également un pays de silhouettes car les routes sont très souvent ouvertes, établies en crête et parfois plantées d'arbres en alignement, visibles de très loin. Les villages offrent aussi une silhouette et une empreinte remarquables, en concentrant l'habitat sur le sommet de la colline et laissant le bas des pentes à l'agriculture. Les nouvelles constructions ont prolongé cette logique d'habitat en crête à l'exception de quelques-unes, implantées dans le bas de la colline.

1.3. Des atouts paysagers fragilisés

Le territoire est inscrit dans un cadre paysager remarquable, entre la vallée de la Garonne et les collines de l'arrière-pays marmandais. Le relief, les grands ensembles naturels, les motifs paysagers et les lignes ouvertes sur l'horizon donnent de l'épaisseur au paysage et viennent structurer le territoire. Ainsi, des enjeux de préservation des motifs paysagers (boisements, haies, vallons...), de covisibilité et d'accès aux points de vue sont des éléments essentiels à la protection du cadre de vie de qualité et à la promotion territoriale qui peut être apportée par le tourisme. Le projet pourra jouer avec les perspectives et les points de vue sur le paysage afin de valoriser un contexte géographique et paysager de qualité. Plusieurs points de vue remarquables et échappées visuelles sur le grand paysage et/ou sur les entités villageoises et les éléments patrimoniaux, ont été identifiés ; cela concerne à Beaupuy les vues sur la plaine ménagées en marge de la RD 708 (Bigayre). Il s'agit aussi de préserver les silhouettes bâties et les glacis agricole tout autour des villages de haut de pente, telles les vues sur le village de Mauvezin-sur-Gupie à partir de la vallée de la Gupie, celles portées en direction du hameau de Sainte-Abondance ou bien encore les vue du château de Mathias à Virazeil. La préservation de ces vues paysagères représente un enjeu fort du PLU car l'urbanisation pavillonnaire qui s'est développée en linéaire des routes ou bien qui a colonisé les coteaux entre bas et hauts de pente a eu tendance à standardiser les paysages et les dévaloriser. De fait, le développement à venir ne doit pas prendre le pas sur les atouts paysagers et naturels du territoire. En plaine, le maintien des structures végétales – haies, bosquets – de même que la mise en place de prescriptions architecturales pour les bâtiments agricoles doivent permettre de conserver la structuration de ces secteurs à dominante agricole. Le projet devra également

être attentif à limiter les plantations de peupleraies au pied des villages (Sainte-Bazeille) qui risqueraient de masquer les façades urbaines perçues depuis la plaine inondable.

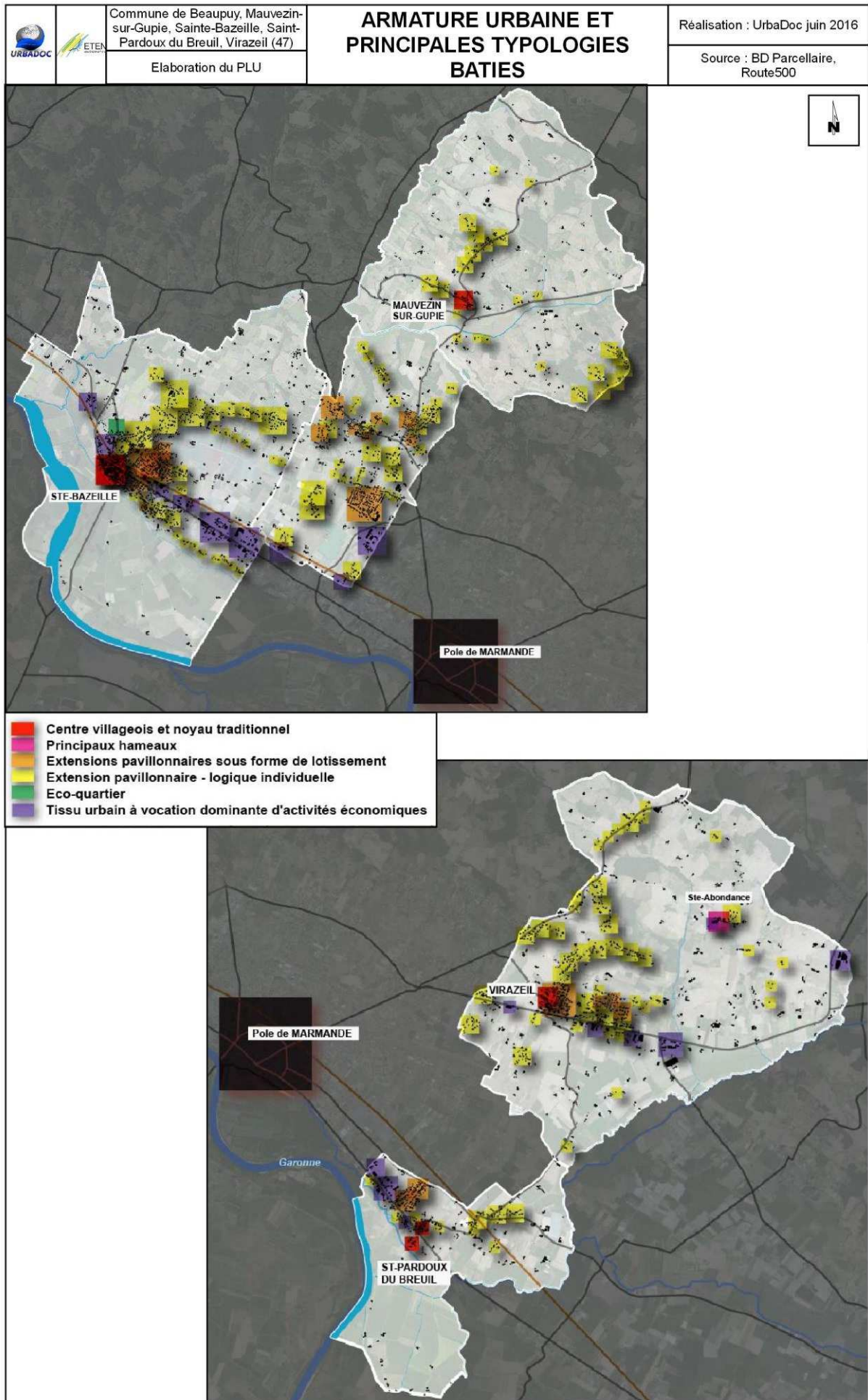
La maîtrise de l'urbanisation sur les secteurs de faible densité apparaît tout autant prépondérante dans la lecture du paysage avec une nécessaire préservation des espaces naturels ou agricoles de quelques portions de coteau non encore soumis au fait urbain. Le projet urbain devra prioriser la finalisation de l'urbanisation au sein des lotissements (Latapy à Beaupuy) ou en continuité directe (Chemin de Gontaud à Saint-Pardoux-du-Breuil) lorsque leur inscription est moins impactante dans le paysage.

Dans la plaine, la valorisation des itinéraires routiers, au premier lieu desquels la RD 813, constitue également un enjeu fort ; cet axe constitue un vecteur essentiel de découverte de la vallée. Il suit tout le couloir du fond de la vallée en pied de coteau ou sur les premières terrasses alluviales et traverse ou côtoie bon nombre de villages ou de bourgs. La qualité de son parcours constitue un enjeu prépondérant en termes de découverte et de valorisation du territoire.

Le traitement des abords de la RD 813, précisément en entrée de ville, telle à Sainte-Bazeille, constitue un enjeu fort en termes de lisibilité urbaine. Le long de cet axe qui constitue le grand catalyseur de l'urbanisation à vocation économique, la transition entre Marmande et Sainte-Bazeille reste difficilement perceptible, en raison de la continuité de l'urbanisation commerciale et d'activités. L'aménagement commercial et la maîtrise de l'affichage publicitaire en bordure de cette voie devra faire l'objet d'orientations précises pour veiller à un traitement qualitatif des abords de cet axe. Dans la même logique, le projet devra être attentif à éviter une trop forte imbrication des fonctions, entre activités et habitat, le long de la voie cela pour éviter tout risque de nuisance et clarifier la lecture des entrées de ville. Enfin dans la vallée, le lien avec le fleuve est à rechercher en travaillant les accessibilités en direction du cours d'eau. La création de circulation douce dans la plaine et sur les berges du fleuve est à poursuivre. De même un effort de valorisation devra être effectué en ce qui concerne la promotion de l'observatoire photographique régional de la Garonne Marmandaise (site de Sainte-Bazeille) qui constitue un atout précieux en matière de connaissance du patrimoine naturel et d'évolution des paysages.

TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Typologie de la morphologie urbaine ; IGN ; UrbaDoc 2016



2. Morphologies urbaines

L'analyse de l'organisation d'un territoire permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse est reprise dans le PADD car elle détermine le type d'habitat existant sur le territoire et préfigure les objectifs de ce document en la matière. Plusieurs types d'organisation du bâti en fonction de la période d'achèvement des constructions mais également de leur vocation peuvent être discernés. En outre, si le développement des communes étudiées reste intimement lié à la dynamique du pôle marmandais, chaque commune possède également des caractéristiques urbaines qui lui sont propres ainsi qu'une identité ancienne, comme en atteste la présence d'églises construites à partir de l'époque romane ou bien l'édification plus tardive de châteaux – Virazeil. Sainte-Bazeille présente les caractéristiques d'une petite polarité urbaine, tandis que Beaupuy et Saint-Pardoux du Breuil s'inscrivent dans une logique de conurbation avec Marmande. Virazeil est marqué par une bipolarité avec d'une part un bourg orienté vers la plaine et d'autre part le hameau de Sainte-Abondance polarisant un vaste espace agricole. Mais pour l'ensemble de ces communes, sans exception, c'est bien la poussée de l'urbanisme pavillonnaire qui apparaît la plus prégnante et qui cristallise de nombreux enjeux avec la difficulté à trouver un équilibre entre développement urbain, préservation du cadre de vie, et affirmation de centralité urbaine, à fortiori sur les territoires où les entités anciennes sont faiblement structurées (Mauvezin-sur-Gupie ou Beaupuy).

2.1. Des centres-bourgs inégalement affirmés

La perception de centralités clairement identifiables et densément structurées apparaît très inégale entre les différentes communes du groupement.

- Seule la commune de Sainte-Bazeille présente les caractéristiques d'une petite polarité urbaine. Sainte-Bazeille est caractéristique des villages de terrasse développés sur les premiers rebords de la Garonne. Le noyau originel est clairement délimité par la rue du Port, la rue Jean Moulin, le boulevard Thiers et le ruisseau de la Ville au Sud-Ouest. Il a été agrandi par la constitution de faubourgs ayant dépassés les limites précitées. Le plan de la trame viaire répond à une forme originale avec un principe de voirie établie de manière relativement concentrique à partir de la place Gambetta. Le centre-bourg regroupe plusieurs marqueurs identitaires ainsi qu'une base d'équipements et de services








répondant aux besoins quotidiens. La densité dans le bourg est élevée, entre 30 et 50 logements à l'hectare et la plupart des îlots sont entièrement bâtis ce qui constitue des fronts urbains sur certaines entrées telle la rue Saint-Pey-d'Aaron au Sud-Est. Sur les autres communes, la perte de lisibilité et/ou la marginalisation des structures urbaines anciennes est bien réelle, compte tenu de la taille modeste des noyaux villageois : Mauvezin-sur-Gupie, Saint-Pardoux-du-Breuil, Beaupuy. Au constat de noyaux anciens faiblement structurés s'ajoute le fait que les dynamiques urbaines récentes fondées sur des logiques de développement pavillonnaire n'ont pas permis de conforter davantage le poids des centralités communales dans l'armature urbaine. Les structures anciennes semblent avoir été phagocytées en raison de l'acuité avec laquelle se sont opérées les extensions urbaines, tel à Virazeil ou bien à Beaupuy.

- A Saint-Pardoux-du-Breuil, Beaupuy, Mauvezin-sur-Gupie l'absence de centralité densément structurée est liée à l'indexation même de ces communes à l'aire urbaine de Marmande. Beaupuy se caractérise par l'absence de véritable centralité, le bâti traditionnel pouvant servir de référent historique étant réduit à la présence d'édifices remarquables de par leur fonction : mairie et église implantées en marge de la RD 708. A Saint-Pardoux du Breuil, où l'essentiel de la forme urbaine a investi un large entre-deux intercalé entre la RD 299 et la RD 813 – Croix de Lugat – les traces de l'urbanisation ancienne sont à rechercher plus en retrait, au lieu-dit la Cure et au niveau de l'ancien presbytère, correspondant respectivement à la partie haute et basse du bourg. Selon cette configuration, les entités les plus anciennes se trouvent déconnectées des nouveaux quartiers. De plus, sur ce territoire, se pose la problématique de la RD 813 qui coupe en deux le village avec au Nord la mairie et au Sud l'Eglise. Il en ressort un aspect très routier de cette séquence. Cette coupure est de plus accentuée par l'interdiction de tourner à gauche sur la RD 813 en provenance de Longueville.

- A Mauvezin-sur-Gupie, le manque de structuration urbaine reste prégnant avec des extensions urbaines qui se sont opérées en léger retrait du noyau originel compte tenu des caractéristiques intrinsèques du site, précisément la recherche de plus-values paysagères sur le grand paysage. Le village, installé en haut de pente, apparaît faiblement structurant au sein de l'armature urbaine, cela même s'il regroupe le triptyque mairie/église/école. En marge Est, se localise

TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Morphologies urbaines ; UrbaDoc 2016

| | | | |
|---|--|--|---|
|  |  <p>Commune de Beaupty, Mauvezin-sur-Gupie, Sainte-Bazeille, Saint-Pardoux du Breuil, Virazeil (47)</p> <p>Elaboration du PLU</p> | <h2>MORPHOLOGIES URBAINES</h2> | <p>Réalisation : UrbaDoc juin 2016</p> <p>Source : BD Parcellaire, Route500</p> |
| <p style="text-align: center;">CENTRE-BOURG DENSE</p>  <p>SAINTE-BAZEILLE, centre-bourg : attribut d'une centralité affirmée Densité du bâti : 30 à 50 logts / ha Double mitoyenneté Implantation en limite d'emprise publique Ilots de taille et de forme hétérogène ... Mais spécificité de la trame urbaine avec un système radio-concentrique</p> | | | |
| <p>EXTENSIONS PAVILLONNAIRES : LOTISSEMENTS</p>  <p>VIRAZEIL : Aménagement d'ensemble Voie de desserte dédiée Maillage assuré par les liaisons douces entre les différentes programmations Espace végétalisé en coeur de raquette Rentabilisation foncière affirmée mais diversité des formes urbaines Densité oscillant entre 8 à 10 logts/ha et 30 à 35 logts/ha Accès maintenu en direction des parcelles arrière Groupe scolaire : point d'articulation privilégié avec le village</p> | | <p>EXTENSIONS PAVILLONNAIRES : URBANISATION AU COUP PAR COUP</p>  <p>BEAUPUY (les Bécots) : Des logiques urbaines hasardeuses, entre opportunisme foncier et volonté d'épaissir la trame urbaine</p> | |
| <p>URBANISATION COMMERCIALE</p>  <p>SAINT-PARDOUX-DU-BREUIL : RD 813 principal catalyseur de l'urbanisation commerciale et économique Bâti isolé au milieu de son unité foncière, Parcellaire de taille et forme variables mais souvent terrains de grandes dimension</p> | | <p>ECARTS AGRICOLES</p>  <p>SAINT-PARDOUX-DU-BREUIL : un bâti diffus hérité de l'activité agricole avec des changements de destination compromis compte tenu de la zone inondable</p> | |

la place centrale flanquée d'habitations implantées de manières plus ou moins concentrique ; dans l'ancien presbytère, une salle polyvalente ainsi que 4 gîtes ont été aménagés. La qualification des emprises foncières situées entre l'école, la mairie et l'église permettrait une structuration plus efficiente du village et revêt à ce titre une importance forte.

- A Virazeil, le centre ancien est localisé en marge de l'Eglise, structuré par le tracé de la voie communale n°201 dite de Virazeil à Bouilhats et de la voie communale n°6 dite de la Sauvegarde. Le bourg correspond à un village de bas de pente, tourné vers la plaine et bénéficiant d'une inscription propice au transit comme en témoigne le tracé de la RD 933, axe de développement économique depuis le 19^{ème} siècle. Le territoire communal se caractérise aussi par une bipolarité en raison de la présence du hameau traditionnel de Sainte-Abondance qui polarise un vaste espace agricole à l'intérieur des terres. Un habitat pavillonnaire récent est venu s'agréger en limite Est du hameau, tandis que son entrée Sud-Ouest est marquée par une activité de menuiserie. Dans la plaine, plusieurs poches urbaines complètent l'armature urbaine.

2.2. L'habitat pavillonnaire, forme urbaine dominante d'un paysage en mutation

Sur certaines communes, comme à Beaupuy, l'habitat pavillonnaire caractérise l'essentiel de la forme urbaine et rend difficile toute perception de centralité urbaine suffisamment affirmée. L'acuité avec laquelle cette forme urbaine s'est développée constitue le reflet d'un paysage en profonde mutation et est **révélatrice de la pression foncière émanant du pôle marmandais**. Plusieurs logiques ont prévalu à la diffusion de ce type d'habitat avec en premier lieu une urbanisation opérée au grès des opportunités foncières et guidés le plus souvent par des intérêts individuels ; cette dynamique urbaine ne permet pas de conforter le poids des centre-bourg et ne contribue pas à créer à davantage d'urbanité. Mitage de la plaine agricole, colonisation des coteaux, développement en linéaire à hauteur de coteau, fermeture de fenêtres paysagères, mélange des fonctions, promiscuité avec les activités agricoles, constituent les principaux écueils de ce type d'urbanisation non organisée. La recherche de plus-value paysagères ou bien de facilités d'accès non loin du pôle Marmandais guident ces logiques urbaines. Cela se vérifie sur de nombreux secteurs, tel à Mauvezin-sur-Gupie comme en atteste le développement du secteur des Escarreys au Sud-Est de la commune au

contact de Marmande. *A contrario*, plusieurs secteurs attestent de la volonté de porter une urbanisation programmée et moindrement subie : ces aménagements d'ensemble ont permis quelque fois la structuration de petits quartiers et lieux de vie (Croix du Mort à Virazeil, Couloumey à Sainte-Bazeille). Le projet cœur de bourg à Virazeil répond de cette même volonté d'acter un urbanisme maîtrisé. Aussi, certaines de ces entités sont devenues, en taille et en nombre de foyers regroupés, plus importantes que les pôles centraux initiaux ; c'est le cas à Beaupuy, où le lotissement Latapy directement orienté vers le pôle de Marmande ou bien la poche urbaine Les Bécots présentent un poids plus important que celui du centre villageois. L'exploration d'autres formes urbaines et bâties, davantage précautionneuses du cadre de vie et de l'environnement dans lequel elles s'insèrent est également en œuvre, comme en témoigne l'aménagement d'un éco-quartier à Sainte-Bazeille, sur le secteur de Labastide.

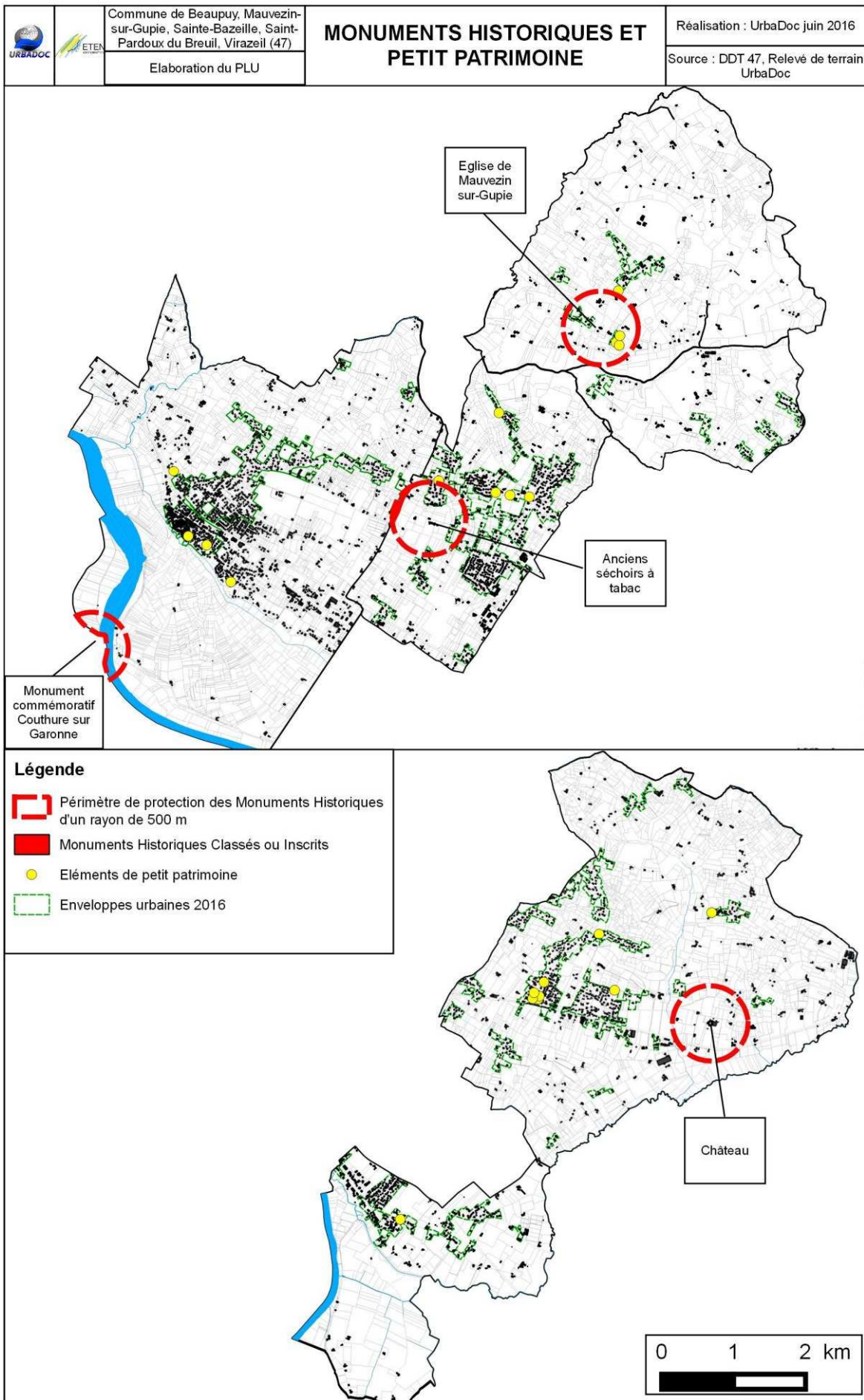
Cette dynamique périurbaine atteste de l'importance du processus de résidentialisation à l'œuvre sur le territoire, retranscription même de son attractivité. S'il s'agit donc de l'un des moteurs de développement des communes, c'est toutefois une logique urbaine qui ne répond pas toujours aux valeurs mises en avant par la loi SRU et rappelées par les lois ENE et ALUR, tant en termes de gestion économe du foncier que du maintien des qualités paysagères et de la sécurisation des accès le long des linéaires routiers. Le développement de ces habitations est à reconsidérer dans le cadre de logiques d'aménagement d'ensemble mais également de comblement des dents creuses afin de rentabiliser le foncier déjà prélevé sur les milieux naturels et le foncier agricole.

2.3. Bilan : structurer et rationaliser

Le développement urbain du territoire a privilégié une double logique : l'implantation de lotissements parfois sans lien avec les centres-bourgs et une urbanisation au coup-par-coup répartie en de nombreux points du territoire : linéaires routier, colonisation de secteurs inscrits entre bas et haut de pente. Si les centres anciens sont porteurs d'identité locale, ils peinent néanmoins à trouver leur pendant dans le développement récent au regard de la standardisation que les modes de développement actuels ont pu apporter. L'enjeu principal du territoire sera donc de limiter la consommation foncière à venir et de favoriser les liens et les accroches urbaines entre les nouveaux quartiers et des centres-villageois qui soient suffisamment polarisant.

TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Patrimoine remarquable ; Relevés terrain UrbaDoc ; DDT 47 ; UrbaDoc 2016



3. Patrimoine remarquable : support de l'identité et de l'Histoire des lieux

3.1. Les Monuments Historiques : le patrimoine reconnu

Le groupement de commune compte trois monuments protégés au titre des Monuments Historiques : un à Beaupuy, un à Virazeil et un à Mauvezin-sur-Gupie.

Ces éléments patrimoniaux sont les figures de proue de l'identité du territoire et de son passé. A Mauvezin-sur-Gupie, l'Eglise romane dont l'époque de construction semble remonter au 15^{ème} siècle, est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté en date du 23 septembre 1958. L'Eglise a été plusieurs fois restaurée et remaniée. Son principal intérêt réside dans la charpente à chevron portant ferme, qui couvre la nef. A Beaupuy, l'ancien séchoir à tabac du château de Beauvallon a fait l'objet d'une inscription aux monuments Historiques depuis le 22 mars 2007. Le séchoir a été bâti en 1852 et se caractérise par une maçonnerie en pierre, sur une structure en pierre de taille. La ventilation est assurée par des persiennes fixes, témoins d'une méthode de régulation de l'humidité spécifique au 19^{ème} siècle.

A Virazeil, le château édifié à partir du 16^{ème} siècle est inscrit aux Monuments Historiques depuis le 4 mars 1964. Les éléments protégés concernent les façades et les toitures des communs, la chapelle, l'escalier, la tour, les élévations et la toiture ainsi que de la tour et de la chapelle, ces deux derniers éléments datant du 16^{ème} siècle. Les façades et les toitures du château proprement dit datent du 18^{ème} siècle. L'escalier d'honneur est situé à l'intérieur du château. La chapelle est associée à un petit cloître à ouvertures romanes. Ces Monuments Historiques génèrent des périmètres de protection d'un rayon de 500 mètres au sein desquels tout projet d'urbanisme et de construction est soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le patrimoine connu et reconnu permet de reconnaître la valeur patrimoniale du territoire et d'être le moteur d'une partie du tourisme local.

A ces éléments faisant l'objet de protection spécifique, s'ajoute de nombreux autres édifices dont l'intérêt patrimonial est avéré et qui ont été versés à l'inventaire général du patrimoine architectural : nombreuses maison-fermes, chapelles (telle celle de Saint-Pey-d'Aaron à Sainte-Bazeille), demeures de maître comme le château des Aumons à Sainte-Bazeille ou bien le château de « Mon Repos » à Saint-Pardoux-du-Breuil, etc., témoignent à leur mesure de la richesse et de l'identité du territoire.

3.2. Le petit patrimoine : signature paysagère et identitaire

Si le patrimoine connu participe à la renommée du territoire, les éléments de petit patrimoine servent tout autant de référents historiques et identitaires. Ce petit patrimoine vient signer le paysage et lui fait prendre subtilement de l'épaisseur. Patrimoine architectural ou objets patrimoniaux, tous ces éléments constituent le génie du lieu et lui confèrent une ambiance particulière, en lien avec le passé et l'histoire du territoire. Ainsi, les fontaines, les lavoirs, les puits, les moulins, mais également les croix ou les pigeonniers constituent des marqueurs forts de l'identité locale des territoires communaux. Tous ces éléments sont à préserver car ils portent la marque du temps et le poids de l'histoire. Ils sont donc à prendre en compte dans le développement contemporain de ces communes dans le sens où ils participent à modeler le paysage rural et urbain du territoire.

3.3. Protéger les éléments bâtis et paysagers

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable, cette protection pouvant assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. Les éléments de patrimoine bâti témoignent pour partie d'héritages médiévaux mais aussi ruraux et paysans. La présence d'éléments religieux, agricoles et républicains met en exergue les différents rapports du monde rural français aux Institutions. Le paysage porte la marque du temps et l'identité du territoire, c'est pour cela que ces éléments du passé ont toute leur importance dans le développement contemporain de la commune. Cette image est très importante puisque c'est un point d'attractivité fort pour les nouvelles populations en quête d'un cadre de vie singulier et de qualité. Le patrimoine vernaculaire, composé de puits, croix, pigeonniers, etc., pourra ainsi être protégé selon le projet communal. Aussi, les éléments de paysages – haies paysagères, bosquets, fenêtres paysagères et cônes de visibilité – pourront faire l'objet de mesures de protection particulières. Le rapport de présentation et le règlement écrit feront alors état du degré de protection à assurer sur ces différents éléments de paysage.

TABLEAU DE BORD

Bâti aux caractéristiques traditionnelles à Beaupuy



Bâti aux caractéristiques traditionnelles à Mauvezin



Bâti et marqueurs aux caractéristiques traditionnelles à Saint-Pardoux-du-Breuil



50

Bâti aux caractéristiques traditionnelles à Sainte-Bazeille



Bâti aux caractéristiques traditionnelles à Virazeil



4. Enjeux architecturaux : favoriser la réhabilitation et encadrer la rénovation du bâti traditionnel

4.1. Une qualité architecturale à préserver

L'identité du territoire se caractérise tant par le paysage naturel qu'urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser l'identité d'un secteur, l'architecture est aussi un élément clé. Le bâti ancien est revendicatif d'une architecture traditionnelle et se distingue par la qualité apportée à la mise en œuvre de matériaux traditionnels, tant dans les formes que dans le choix des matériaux de construction. La hauteur des constructions est généralement d'un à deux étages avec ou sans combles. Les toitures sont principalement à deux ou quatre pans recouverts de tuiles canal comme matériau privilégié et ponctuellement de tuiles plates. De nombreuses façades sont laissées à l'état brut, mettant en évidence la qualité des constructions avec l'utilisation de pierres apparentes. Les façades qui sont protégées sont recouvertes d'enduit tirant dans les tonalités claires (gris clair, blanc, beige, nuances de jaunes). Les ouvertures sont plus hautes que larges, de type fenêtre à la française. Leur taille varie selon les usages. Certaines constructions traditionnelles ont des encadrements soulignés par l'utilisation de la pierre maçonnerie parfois recouverte d'enduits de compositions et de couleurs distinctes dans les tons de la façade. Les menuiseries tirent le plus souvent vers le blanc, le marron, le beige. Quelque tâche de bleu, rouge sang de bœuf, complètent cette palette de teinte. Le degré de pente des toitures, tout comme la volumétrie parallélépipédique de forme rectangle et l'aspect massif du bâti constituent autant d'éléments attestant d'une forte valeur identitaire. Dans l'ensemble on constate une certaine homogénéité entre les communes du groupement, principalement à travers la couleur des façades, la hauteur des constructions, les pentes de toits, etc.

La préservation de la qualité architecturale des différents cœurs villageois et entités traditionnelles constitue un enjeu majeur, garant important du maintien du cadre de vie, de l'attractivité touristique et de l'identité locale des territoires communaux. En effet, les formes bâties et l'utilisation des matériaux dans le cadre des réalisations récentes s'éloignent le plus souvent du modèle traditionnel (toiture, matériaux, etc.) pour produire des formes originales (complexité des volumes, couleurs, matériaux). Le bâti pavillonnaire présente des façades dont les teintes de recouvrement tirent dans des tonalités claires (blanc, nuances d'orange et de jaune, etc.). Les toitures sont

généralement à double pan recouvertes de tuiles de type canal. Il s'agit de constructions pavillonnaires de plain-pied ou d'un étage sur rez-de-chaussée.

Cependant, concernant le bâti traditionnel, certaines unités bâties peuvent souffrir d'un manque d'entretien et d'une certaine vétusté ce qui peut entraîner de la vacance en centre-bourg. Ainsi, il est nécessaire de le réhabiliter afin de l'adapter aux normes énergétiques et de confort actuel.

4.2. Un bâti traditionnel à réhabiliter

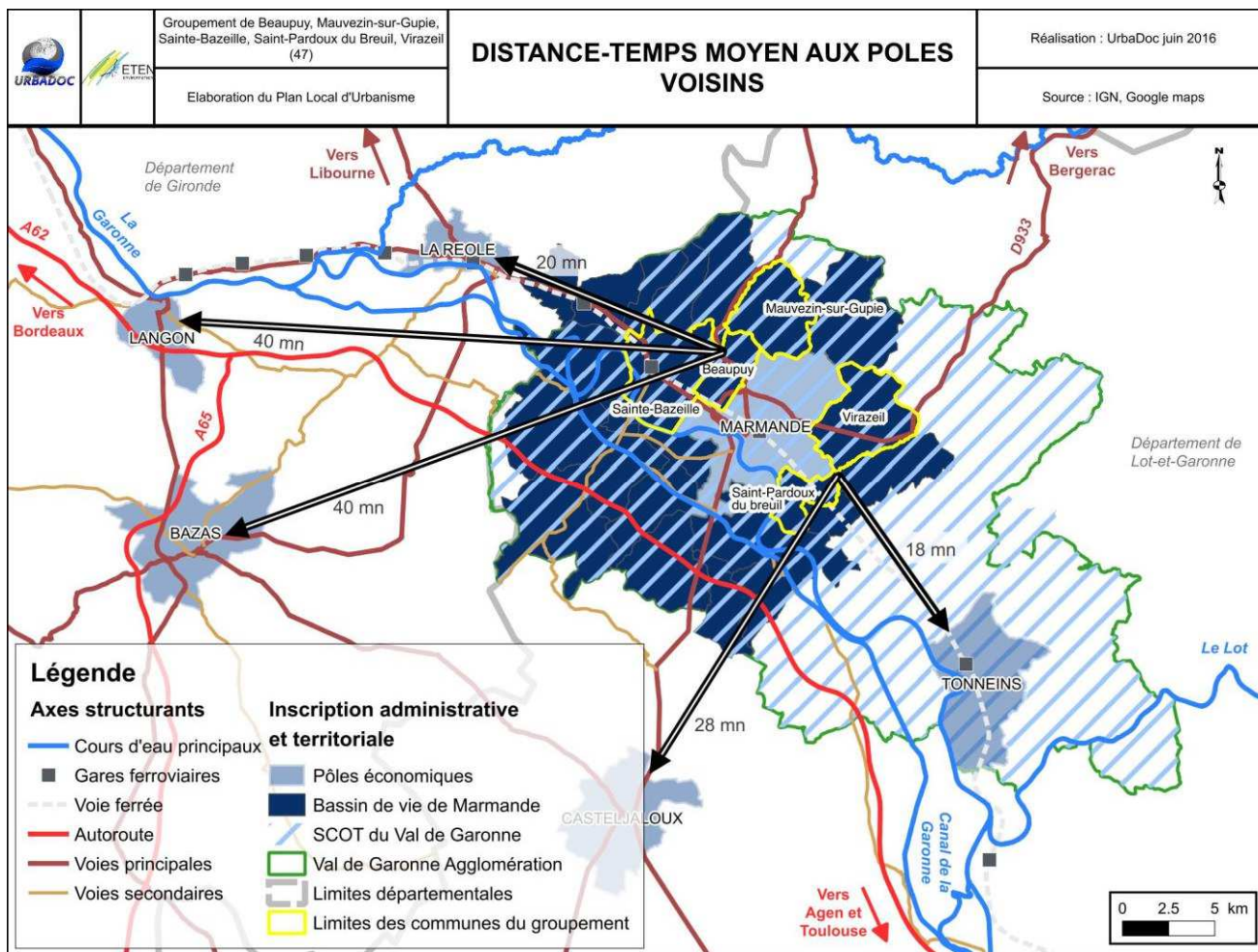
La réhabilitation du bâti ancien et la requalification des habitations vacantes peuvent constituer un levier intéressant afin de diversifier l'offre de logement dans les centres-bourgs, au plus près des services et des équipements pour permettre à la vie de village de s'épanouir. Les centres anciens sont souvent les espaces qui ont le plus de cachet et qui souffrent le plus de vétusté et de précarité énergétique. Les formes urbaines denses peuvent entraîner un manque de lumière, des problèmes d'isolation ou encore des agencements qui ne sont plus adaptés aux modes de vie contemporains. Les entités traditionnelles, si elles représentent la vitrine touristique et identitaire des différents territoires communaux, doivent également être perçues comme une proposition résidentielle intéressante pour les nouveaux habitants.

4.3. Encadrer les interventions sur le bâti existant

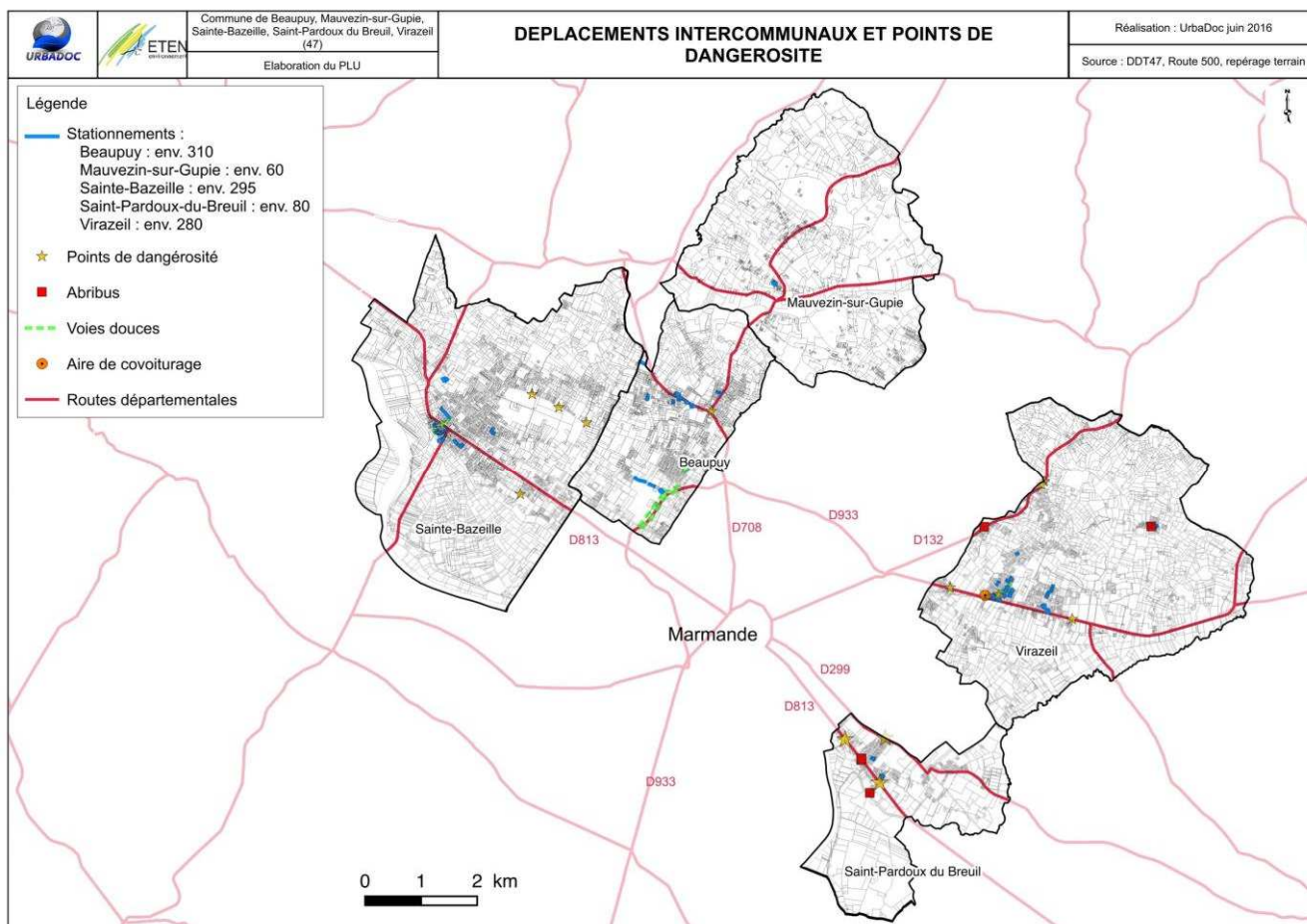
Le bâti traditionnel bénéficie d'une qualité architecturale qu'il est important de préserver pour mieux la valoriser. Mais l'intervention sur le bâti existant n'est pas exempte de risque quant à une possible dépréciation des qualités initiales et doit à ce titre être finement encadrée. L'intervention sur le bâti existant devra privilégier l'utilisation de motifs architecturaux en harmonie avec le cadre bâti existant et les possibilités de densification devront également tenir compte d'une bonne intégration des constructions avec le bâti environnant. Cela concerne tout particulièrement, les bâtiments et fermes agricoles, nombreux sur le territoire. Ces maisons fermes et autres unités-bâties associées méritent de pouvoir évoluer en fonction des besoins et projets liés à l'activité agricole ou bien par mutation quant à leur destination initiale ; des prescriptions architecturales devront alors être mises en place pour que les évolutions des bâtiments existants et les nouveaux bâtiments qui viendraient s'implanter à proximité immédiate ne viennent pas dénaturer ces entités anciennes.

TABLEAU DE BORD

Carte 17 : Distance-temps moyenne aux principaux pôles du territoire ; Google Maps ; UrbaDoc 2016



Carte 18 : Déplacements intercommunaux et point de dangerosité ; UrbaDoc 2016



MOBILITES

1. Rappel législatif

L'article L.101-2 du Code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés^a et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Cette nouvelle législation renforce l'attention au développement durable initiée par la loi SRU : davantage de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

2. Un territoire desservi par un maillage de voies secondaires et par l'autoroute

Les cinq communes sont desservies par un réseau de routes départementales conséquentes qui relient essentiellement les communes à Marmande et aux pôles à proximité, tel que La Réole, Casteljaloux ou encore Bergerac. Les communes sont fortement tournées vers Marmande, les zones d'activités de Marmande se poursuivent d'ailleurs sur plusieurs communes du groupement. Les habitants peuvent se rendre à Marmande en 5 à 10 minutes et profiter des équipements de la commune. Quotidiennement les communes utilisent ce réseau routier pour se rendre sur leur lieu de travail, mais sont aussi traversées puisqu'elles sont en première couronne de l'agglomération de Marmande et organisées autour de routes départementales majeures.

L'intercommunalité est traversée par l'autoroute A62 qui relie Toulouse à Bordeaux. Les communes se trouvent ainsi à proximité de l'accès à l'autoroute, donnant de l'attractivité à la zone, et peut notamment être un levier économique. Cet embranchement autoroutier au Sud de Marmande, ouvre le territoire à une échelle bien plus large en le connectant à de grands pôles nationaux : Bordeaux, Agen, Toulouse. L'autoroute étant payante, elle n'est certainement pas support de pratiques quotidiennes pour les habitants.

^a D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le Ministère de l'Ecologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.

3. Les capacités de stationnement

Pour toutes les communes du groupement, le parc de stationnement est principalement localisé dans le centre bourg, à proximité des équipements et éventuellement des commerces et services. La question du stationnement, notamment au niveau des communes qui disposent d'équipements est importante. Le stationnement ne pose pas de problème dans les centres anciens, dans les lotissements qui pour certains disposent de stationnements sur la voie publique, ni sur les secteurs d'activités commerciales puisqu'il est prévu en quantité suffisante. Seule la commune de Sainte-Bazille a des difficultés liées au stationnement dans son centre ancien. L'espace public est à usage principal de stationnement venant dévalorisé ce centre historique. Plusieurs solutions sont envisagées par la mairie pour limiter le stationnement en centre-ville et le reporter sur les extérieurs.

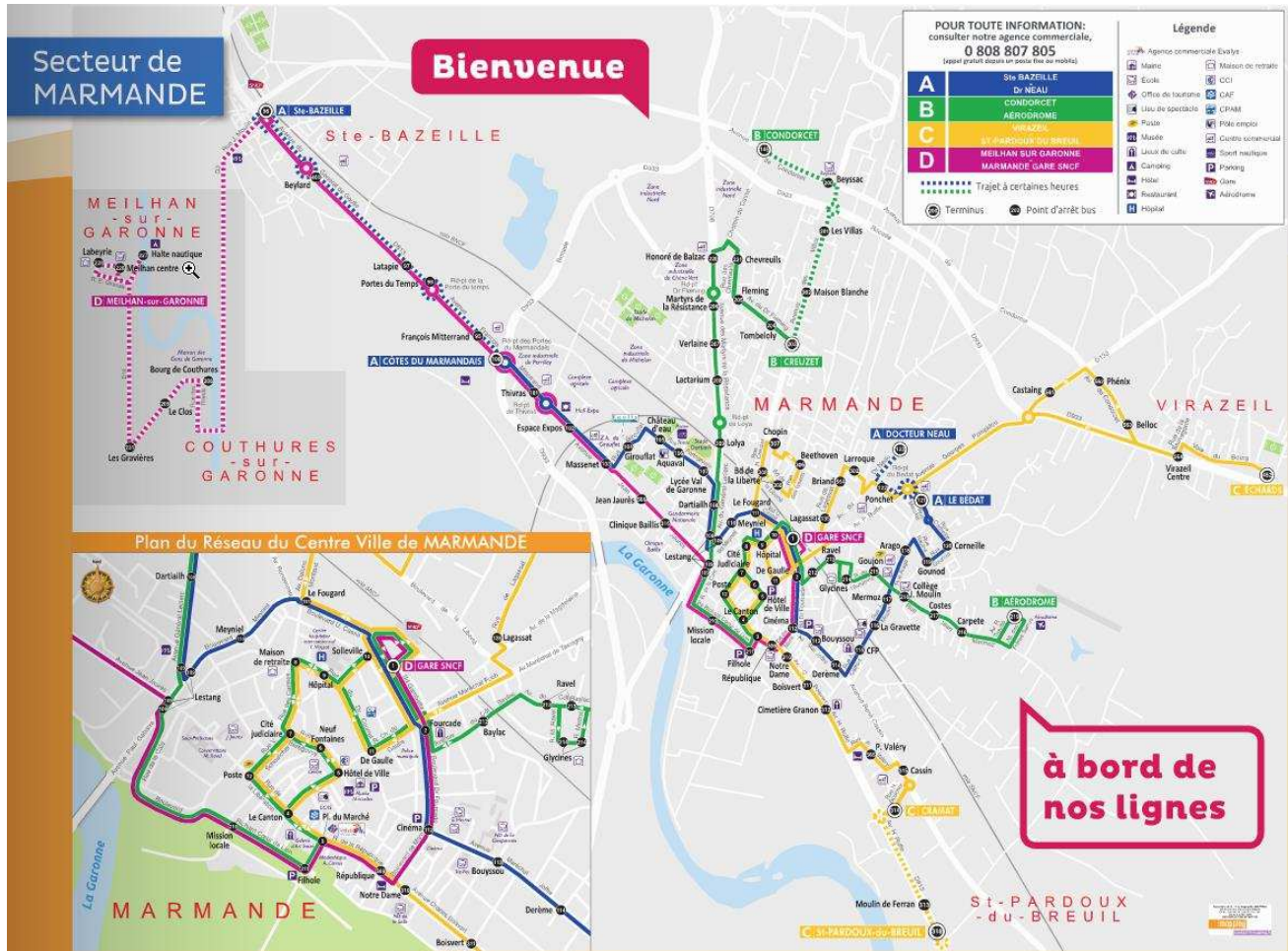
4. Les points dangereux

Les axes structurants du territoire traversent des secteurs habités qui sortent souvent directement sur ces axes passants, créant des espaces dangereux. Les effets « ligne droite » en milieu rural incitent les automobilistes à accélérer et les vitesses ne sont pas adaptées aux rythmes des piétons. Ainsi, les secteurs urbanisés à vocation d'habitat ou commerciale ainsi que quelques croisements qui aboutissent sur des voies rapides sur lesquelles le manque de visibilité, rend l'insertion dangereuse. De nombreux secteurs mériteraient donc d'être sécurisés.

A Saint-Pardoux par exemple, il existe 3 zones dangereuses de traversée de la RD813 : un rond-point particulier et un accès aux zones d'activités particulièrement périlleuse (une voie centrale d'engagement ou de déengagement)

TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Réseau de transport en commun - CA Val de Garonne



5. Autres modes de déplacements

5.1. Les mobilités douces

Le territoire compte très peu de liaisons douces. Seule la commune de Beaupuy a des liaisons douces au sein d'un des lotissements et le long de la rocade de Marmande. A Virazeil certains lotissements sont aussi reliés au centre via des cheminements piétonniers. Toutefois, il n'existe pas de réelle continuité entre liaisons douces. La proximité des communes avec Marmande fait que l'utilisation des mobilités douces pourrait entrer dans les pratiques quotidiennes de nombreux habitants. Il serait réellement intéressant de développer des voies piétonnes.

5.2. Transports en commun et covoiturage

Val de Garonne Agglomération est l'autorité organisatrice des transports (AOT). Les communes de Saint-Pardoux-du-Breuil, Virazeil, Sainte-Bazille sont desservies par ce réseau de bus. Toutefois, seuls 2% des actifs utilisent les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail alors que 88% utilisent la voiture^a. Plusieurs raisons sont possibles : une fréquence insuffisante, un coût trop important, un manque d'habitude... Par ailleurs, un service de transports à la demande est mis en place sur le territoire. C'est un service complémentaire aux lignes régulières. Il ne fonctionne que si une réservation a été enregistrée. Ce service est important notamment pour les personnes captives. De plus, une aire de covoiturage est implantée à la sortie d'autoroute et sur la commune de Virazeil, favorisant la mutualisation des modes de transports pour les déplacements sur le grand territoire.

5.3. Prescriptions du SCOT

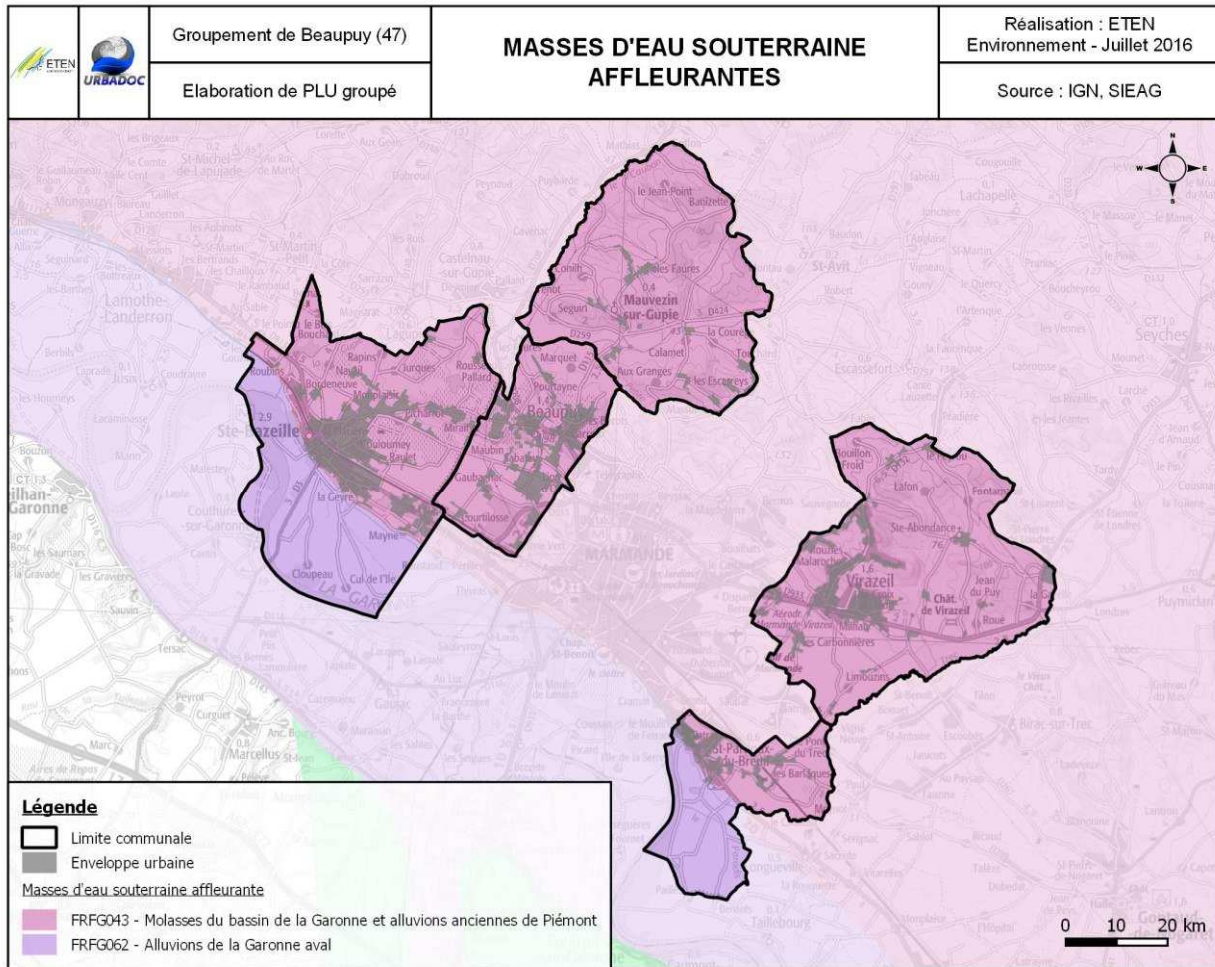
Dans ce cadre où l'automobile est reine, le SCOT a pour objectif de « permettre à chacun de disposer d'une offre urbaine accessible aisément par tous les modes de déplacement en mettant en particulier l'accent sur les transports en commun et les modes doux de déplacements ». Il vise en effet à mettre en cohérence l'urbanisation et les transports. Dans les espaces ruraux, cela passe principalement par le renforcement du covoiturage et des modalités de transports à la demande. Faciliter les modes doux vers les centres urbains est également un des objectifs du SCOT. De plus, le SCOT souhaite organiser l'offre de stationnement en favorisant le stationnement résidentiel, offrir les capacités de stationnement aux véhicules individuels au niveau des principaux centres d'échanges intermodaux et de faciliter l'usage du vélo, notamment en prévoyant une offre de stationnement pour les

cyclistes. Finalement, l'objectif du SCOT est de développer l'urbanisation autour et selon les transports publics et les modes doux à disposition.

^a INSEE RP 2012

TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Masses d'eaux souterraines affleurantes, ETEN Environnement, Juillet 2016



56

Tableau 5 - Données DCE des masses d'eau souterraine, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Juillet 2016

| Masses d'eau souterraine | Affleurantes | | Profondes | | | | |
|--|-------------------|---------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | FRFG043 | FRFG062 | FRFG071 | FRFG072 | FRFG073 | FRFG075 | FRFG080 |
| ETAT QUANTITATIF | | | | | | | |
| PRESSIONS PRELEVEMENTS | Pas de pression | Significative | Significative | Non significative | Non significative | Non significative | Non significative |
| ETAT QUANTITATIF | Bon | Bon | Mauvais | Mauvais | Bon | Bon | Bon |
| OBJECTIF BON ETAT QUANTITATIF | 2015 | 2015 | 2021 | 2021 | 2015 | 2015 | 2015 |
| ETAT CHIMIQUE | | | | | | | |
| PRESSION DIFFUSE : NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE | Non significative | Significative | Inconnue | Inconnue | Inconnue | Inconnue | Inconnue |
| ETAT CHIMIQUE | Mauvais | Mauvais | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon |
| OBJECTIF BON ETAT CHIMIQUE | 2027 | 2021 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 |

CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE¹

Selon le code de l'urbanisme, les PLU du groupement de Beaupuy se doivent d'être compatibles² avec l'instrument majeur de planification de l'eau : le SDAGE Adour-Garonne. Ce programme d'actions, issu de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et valable 5 ans, est entré en vigueur en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Il vise notamment l'atteinte du bon état global pour toutes les masses d'eau du territoire.

Ils auront également une obligation de compatibilité avec le SAGE Vallée de la Garonne, actuellement en cours d'élaboration. La concordance entre les propositions d'aménagements et les orientations fondamentales du SDAGE, traduisant les objectifs de la DCE, est alors essentielle.

1. Masses d'eau souterraine, une ressource fragile

Les masses d'eau sont regroupées en types de milieux cohérents dont les caractéristiques sont similaires, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif. Ainsi, la DCE vise à instaurer une unité d'évaluation pertinente à l'échelle européenne afin de permettre la comparaison de milieux aquatiques semblables.

Les masses d'eau souterraines sont des unités hydrogéologiques cohérentes (volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères), présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles on peut définir un même objectif. Elles représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes. Leur utilisation principale consiste en l'alimentation en eau potable des populations, du fait qu'elles requièrent généralement moins de traitement de potabilisation que les masses d'eau superficielles. Ces masses d'eau s'étendent sur des surfaces bien plus importantes que les frontières communales mais il est essentiel de prendre en compte la gestion et la protection de ces eaux dans les documents d'urbanisme. Celles contenues dans les niveaux profonds du sol³ sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif.

Deux des sept masses d'eau identifiées ont un état quantitatif jugé mauvais par le SDAGE 2016/2021 alors que leur état qualitatif est bon.

Les principales causes de cette dégradation sont liées à des prélèvements (eau potable ou agricole) plus importants que la capacité de réalimentation de la nappe. En effet, ces nappes, souvent très profondes, se réalimentent lentement via les eaux de surface. Une des masses d'eau souterraine profondes présentant un mauvais état quantitatif, « FRFG072 – Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif nord-aquitain », est utilisée pour l'alimentation en eau potable de certaines des communes du groupement. Elle présente un objectif de bon état pour 2021. Cette constatation montre qu'actuellement la gestion de cette ressource permettrait de retrouver l'équilibre entre les usages et la ressource disponible, si les prélèvements ne subissent pas d'augmentation significative. Il est donc important de ne pas aller à l'encontre de ce constat en augmentant considérablement les prélèvements ou en n'optimisant pas le réseau de distribution d'eau potable existant par la réduction de fuites.

Les deux masses d'eau souterraine de niveau 1⁴ - « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » (FRFG043) et « Alluvions de la Garonne aval » (FRFG062) sont quant à elles en bon état quantitatif mais en mauvais état chimique à cause des pressions diffuses des pesticides et nitrates d'origine agricole. Étant donné qu'elles couvrent à elles deux l'ensemble du territoire (essentiellement la masse d'eau présentant l'objectif de bon état le plus lointain), il convient d'être vigilant quant à la multiplication des assainissements non collectifs ainsi qu'à l'augmentation de l'imperméabilisation des sols. Ces pressions pourraient venir perturber davantage ces masses d'eau très proches de la surface du sol.

Au vu de ces constats, la pression domestique des communes sur les masses d'eau souterraine reste modérée.

¹ Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne(SIEAG)

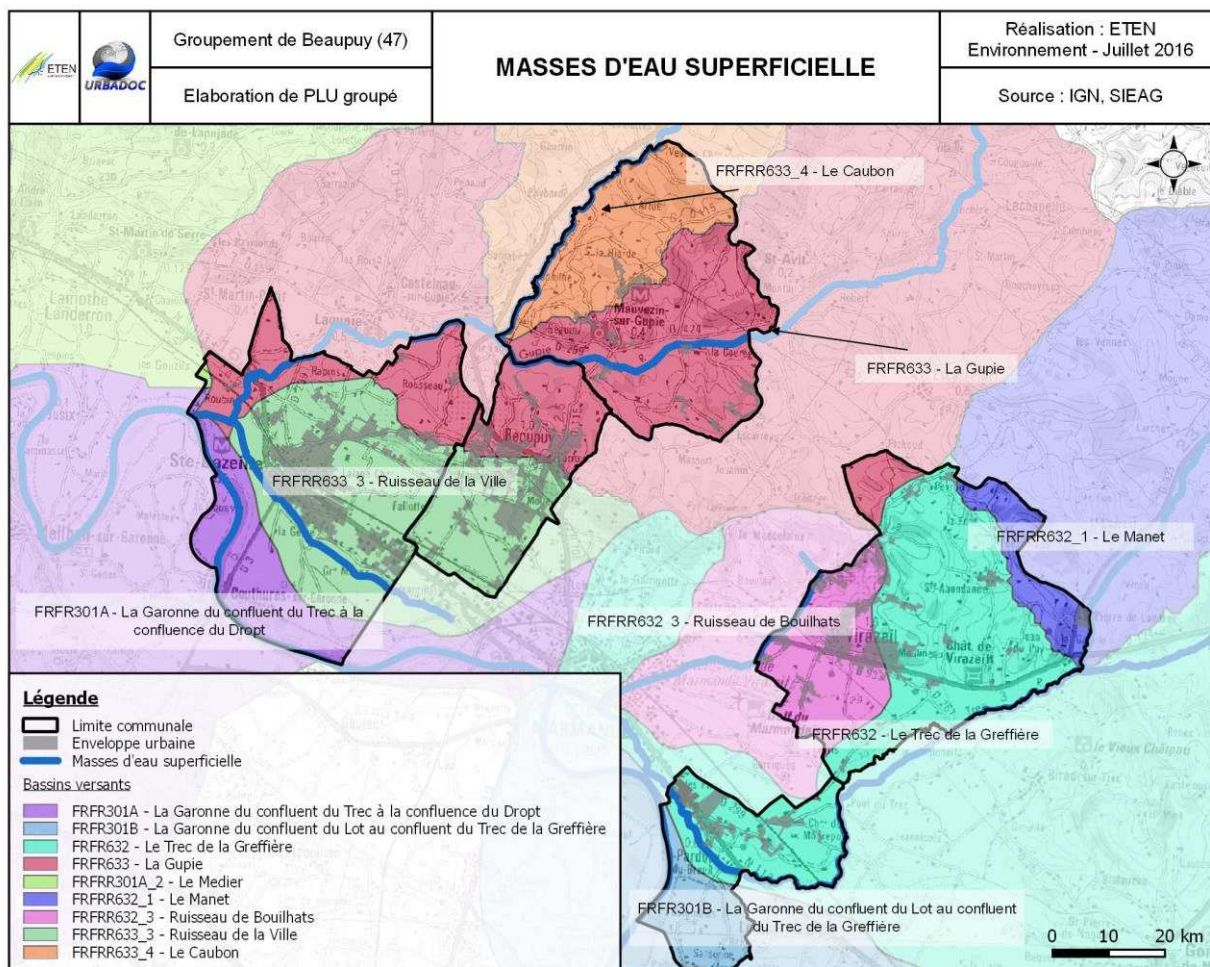
² Dans la loi, la notion de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure entre le document de nature supérieure et le document de nature inférieure

³ De niveau 2 à 10

⁴ La plus proche de la surface

TABLEAU DE BORD

Carte 20 : Masses d'eau superficielle, ETEN Environnement, Juillet 2016



58

Tableau 6 - Données DCE des masses d'eau superficielle et bassins versants, SDAGE 2016-2021, ETEN Environnement, Juillet 2016

| | FR301A | FR301B | FR632 | FR632_1 | FR632_3 | FR633 | FR633_3 | FR633_4 |
|--|--------|--------|-------|---------|---------|-------|---------|----------|
| Pression ponctuelle | | | | | | | | |
| Pression des rejets de stations d'épuration domestiques | | | | | | | | |
| Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage | | | | | | | | |
| Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) | | | | | | | | |
| Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) | | | | | | | | |
| Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries | | | | | | | | |
| Pression liée aux sites industriels abandonnés | | | | | | | | |
| Prélèvements d'eau | | | | | | | | |
| Pression de prélèvements AEP | | | | | | | | |
| Pression de prélèvements industriels | | | | | | | | |
| Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements | | | | | | | | |
| Altération de la continuité | | | | | | | | |
| Altération de l'hydrologie | | | | | | | | |
| Altération de la morphologie | | | | | | | | |
| État de la masse d'eau | | | | | | | | |
| État ou potentiel écologique | Moyen | Moyen | Moyen | Moyen | Moyen | Moyen | Moyen | Médiocre |
| État chimique (avec ubiquistes) | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon |
| État chimique (sans ubiquistes) | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon | Bon |
| OBJECTIF ETAT ECOLOGIQUE | 2021 | 2021 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 | 2027 |
| OBJECTIF ETAT CHIMIQUE | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 |

| | | | |
|--------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Pressions | Pas de pression | Non significative | Significative |
| Altérations | Minime | Modérée | Élevée |

2. Un réseau hydrographique superficiel à protéger

Une masse d'eau superficielle est une partie distincte et significative des eaux de surface, telle qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau.

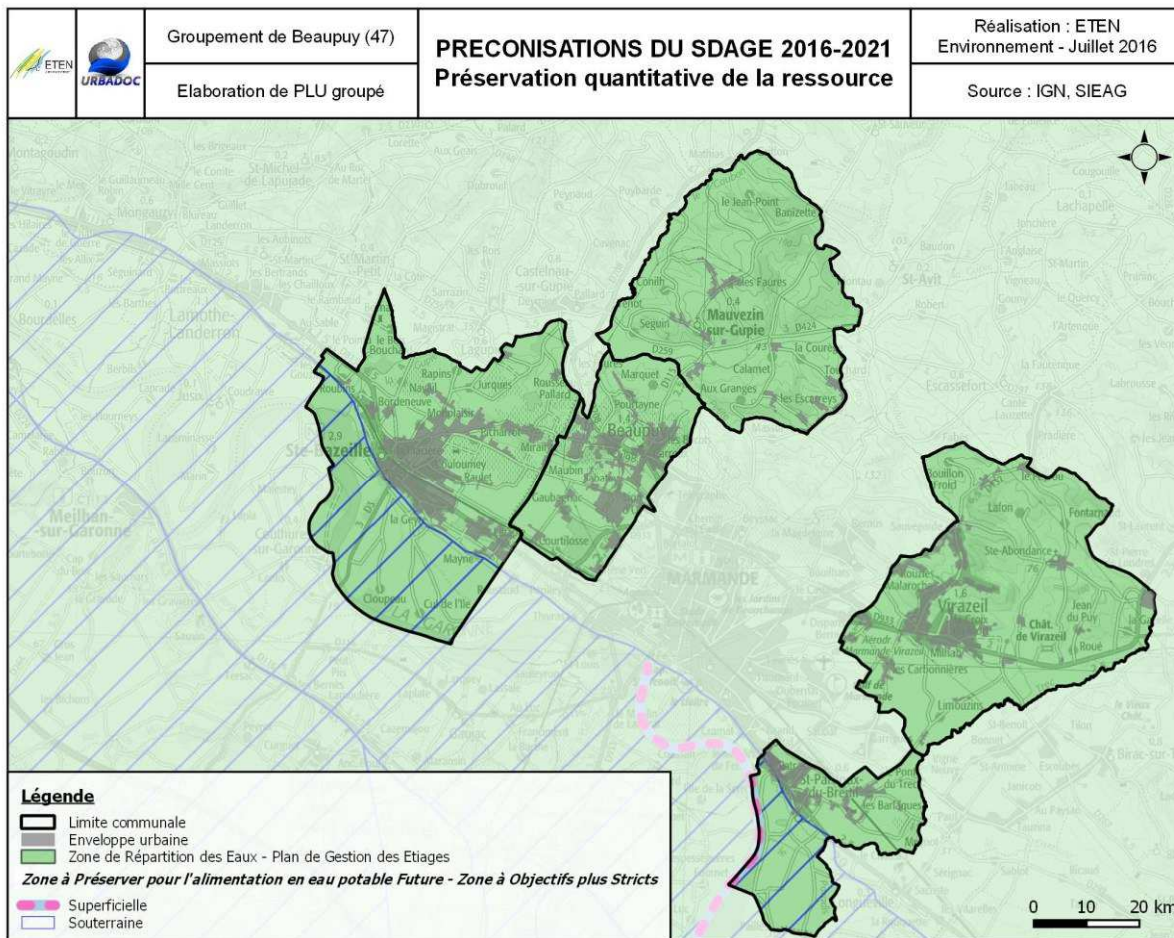
L'hydrographie du territoire est traversante et la circulation de l'eau superficielle se fait essentiellement en liaison entre les deux blocs communaux. Huit masses d'eau superficielle et neuf bassins versants sont identifiés.

D'un point de vue qualitatif, toutes ces masses d'eau sont alimentées de façon à être impactées par les pollutions liées à l'urbanisation, hormis les deux masses d'eau associées à la Garonne. Les quatre masses d'eau superficielle les plus au centre du territoire sont aussi les plus proches d'enveloppes urbaines et ainsi les plus susceptibles d'être impactées par des eaux de ruissellement. En effet, l'imperméabilité forte des sols entraîne des eaux de ruissellement à plus fort débit qui peuvent impacter la morphologie des cours d'eau récepteurs et leur parcours induit qu'elles charrient davantage de pollutions urbaines (hydrocarbures, fins déchets, etc.). De plus, les dispositifs d'assainissement non collectif peuvent impacter les eaux superficielles s'il s'avère que certaines installations sont non-conformes et que leurs rejets sont réellement polluants, même si un schéma d'habitat dispersé permet de limiter les pressions liées à ce type d'assainissement. De fait, il est important de les préserver au maximum de nouvelles pollutions ou dégradations morphologiques.

Enfin, il n'est pas exclu, en cas d'extension du réseau routier ou forte imperméabilisation du sol que les autres masses d'eau, voire les autres cours d'eau, puissent être également impactés par les projets issus du PLU.

TABLEAU DE BORD

Carte 21 : Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Juillet 2016



60

Carte 22 - Préconisations du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, ETEN Environnement, Juillet 2016

