

#### 4. Les enjeux écologiques

Dans un souci de préservation du patrimoine écologique, il est vital d'identifier les espaces présentant les plus grandes valeurs écologiques afin de limiter les aménagements sur les zones de moindre intérêt. Les enjeux écologiques représentent la valeur des milieux et sont hiérarchisés afin de faire ressortir les enjeux les plus importants. Ils ont été établis à la parcelle sur la base de l'occupation du sol.

Tableau 7- Tableau des enjeux écologiques, ETEN Environnement, Mai 2016

TYPE DE MILIEUX	ENJEUX
<b>Milieux fermés</b>	
Boisements	Modéré à très fort
Jeunes chênaies	Modéré
Fourrés	Modéré à fort
Plantations de conifères	Modéré à fort
Plantations mixtes	Modéré
Vergers abandonnés	Modéré
Peupleraies denses et avec sous strates	Modéré à très fort
Bosquets	Modéré
Ronciers	Faible à modéré
Formations de robiniers	Très faible
<b>Milieux ouverts et semi-ouverts</b>	
Plantation de feuillus	Faible à modéré en cas de boisements de chênes
Peupleraies	Faible à très fort
Prairies fauchées	Faible à fort
Prairies entretenues	Très faible à modéré
Friches	Faible à modéré
Friches arbustives	Faible
Espaces verts et parc arborés	Faible à modéré
Vergers	Faible
<b>Milieux cultivés</b>	
Cultures	Très faible
Vignes	Très faible
<b>Milieux anthropisés</b>	
Jardins	Très faible
Zones urbanisées	Nul

# TABLEAU DE BORD

Tableau 8 – Synthèse du diagnostic environnemental, ETEN Environnement, Juillet 2016

Patrimoine naturel et biodiversité	Caractéristiques et enjeux identifiés lors du diagnostic	Préconisations
<b>Périmètres écologiques</b>	<p>-Le site Natura 2000 de la Directive Habitat « La Garonne, FR7200700.</p> <p>-ZNIEFF de type 1 : « Frayères à esturgeons de la Garonne, 720014258 ».</p> <p>- Arrêté de Protection de Biotope, il s'agit de « Garonne et section du Lot, FR3800353 ».</p>	<p><b>Prendre en compte les enjeux de conservation des périmètres écologiques et notamment les sites Natura 2000 : protection des habitats et espèces d'intérêt communautaire.</b></p>
<b>Trame verte et bleue</b>	<p>-Les réservoirs de biodiversité identifiés correspondent au site Natura 2000, à l'APPB, au ZNIEFF 1 et aux réservoirs du SCOT affinis. Ils sont composés principalement de zones humides et de boisements.</p> <p>- Les corridors correspondent sur le territoire aux boisements, aux fourrés, aux bosquets, aux haies et aux ripisylves et enfin aux lisières des boisements. Le territoire est très agricole mais la présence de bosquet et de haies induit que les coupures de continuité sont faibles. Les plus importantes proviennent du développement de l'urbanisation.</p> <p>-Trame verte bien représentée malgré l'abondance de culture du fait des nombreuses prairies et des boisements.</p> <p>-La trame bleue est composée de réservoirs de biodiversité : La Garonne ; et du réseau hydrographique.</p>	<p><b>Veiller à la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.</b></p> <p>-ne pas renforcer la fragmentation en évitant l'urbanisation le long des routes.</p> <p>-préserver les habitats naturels à forts enjeux constituant la trame verte : les formations boisées et arbustives et les habitats humides.</p> <p>-préserver la structure de la trame verte en préservant les haies et les bosquets.</p> <p><b>Veiller à la préservation de la trame bleue. Une attention particulière doit lui être portée afin de ne pas porter atteinte à ses composantes biologique ou physique.</b></p> <p>-préserver les zones humides.</p>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p>Les boisements et les fourrés, en bon état de conservation, peuvent présenter des rôles de corridors mais aussi de petits réservoirs. Des boisements et des prairies humides ou potentiellement humides ont également été rencontrés à proximité des cours d'eau et des fossés. Les milieux ouverts sont avant tout composés de prairies et de quelques friches leur intérêt varie selon leur composition floristique.</p>	<p><b>Veiller à la préservation des zones humides, Habitats naturels d'intérêt communautaire, espèces faunistique et floristique d'intérêt communautaire et leurs habitats.</b></p> <p>-Préserver les milieux à enjeux forts : boisements, zones humides, haies et ripisylves sans remettre en cause les pratiques agricoles il convient de prendre en compte que le territoire peut présenter des prairies à enjeux écologiques importants.</p>



# TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Type de milieux consommés entre 1999 et 2016, ETEN Environnement, Juillet 2016

Type de milieux consommés entre 1999 et 2016	Surface (ha)	Enjeu écologique
Cultures	154,14	Très faible
Prairies et friches	22,67	Faible à modéré
Zones déjà urbanisées dont jardins	6,55	Très faible à nul
Plantations	1,69	Faible
Boisements	1,4	Modéré
Total	185,05	/

Tableau 10 : Type de milieux projeté à la consommation en 2016, ETEN Environnement, Juillet 2016

Type de milieu projeté à la consommation	Surface (ha)	Enjeu écologique
Zones déjà urbanisées dont jardins	70,45	Très faible à nul
Prairies et friches	38,20	Faible
Cultures	22,63	Très faible
Boisements, fourrés (milieux fermés)	2,65	Modéré
Plantations	1,628	Faible
Total	135,608	/

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

## **Consommation urbaine, quel type de milieu et quels impacts ?**

Entre 1999 et 2016 185 ha de milieux naturels ou agricoles ont été consommés pour les besoins de l'urbanisation. Parmi cette consommation, 154 ha ont été destinés à l'habitat, 26 ha aux activités, 4 ha aux activités agricoles et 1,86 ha aux équipements.

Il a été préférentiellement choisi d'urbaniser des cultures puis des prairies. Dans une moindre mesure viennent ensuite les espaces déjà urbanisés et les jardins. Enfin, de très faibles surfaces de plantations et de boisements ont été utilisées.

La ressource agricole a donc été la plus touchée par l'urbanisation récente.

Pour compléter cette analyse, il aurait été nécessaire de connaître la composition floristique ainsi que la faune associée pour juger de la perte réelle de biodiversité. On peut tout de même noter que la consommation de milieu cultivé représente un enjeu écologique bien moins important que la consommation de milieu naturel.

## **Potentiel d'urbanisation et de densification, quels milieux sont touchés ?**

Les potentiels de restructuration se situent presque exclusivement sur des jardins de parcelles déjà urbanisées. Les jardins concernés ne présentent pas d'intérêt particulier. Les dents creuses se situent quant à elles sur des milieux ouverts (cultures ou friches-prairies), arborés ou déjà artificialisés.

Ces milieux présentent des enjeux écologiques très faibles à modérés dans le cas de boisements. Il conviendra de conserver sur ces parcelles, s'ils sont présents, les vieux arbres sauf s'ils représentent un danger pour la population et de conserver les haies ou alignement d'arbres dans le but de favoriser la circulation des espèces.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 11 : Consommation foncière entre 1999 et 2016 - BD ORTHO 1999 et 2015 et repérages terrain ; UrbaDoc2016

CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 1999 ET 2016					
	à vocation d'habitat	à vocation d'activité	A vocation d'activité agricole	A vocation d'équipement – commerces/services	Consommation totale
Beaupuy	48,1 ha	1,9 ha	1 ha		51 ha
Mauvezin-sur-Gupie	18,8 ha				18,8 ha
Sainte-Bazeille	53,1 ha	10 ha	2,6 ha	1,9 ha	67,6 ha
Saint-Pardoux du Breuil	8,6 ha	6,4 ha			15 ha
Virazeil	26,6 ha	7,7 ha	0,3 ha		34,6 ha
<b>Total</b>	<b>155,2 ha</b>	<b>26 ha</b>	<b>3,9 ha</b>	<b>1,9 ha</b>	<b>187 ha</b>

Tableau 12 : Consommation foncière à vocation d'habitat entre 1999 et 2016 ; UrbaDoc2016

CONSOMMATION FONCIERE A VOCATION D'HABITAT ENTRE 1999 ET 2016			
	Consommation en ha	Nombre de constructions concernées	Consommation moyenne par habitation en m2
	à vocation d'habitat	à vocation d'habitat	
Beaupuy	48,1 ha	311	1539 m <sup>2</sup>
Mauvezin-sur-Gupie	18,8 ha	65	2892 m <sup>2</sup>
Sainte-Bazeille	53,1 ha	249	2132 m <sup>2</sup>
Saint-Pardoux du Breuil	8,6 ha	51	1691 m <sup>2</sup>
Virazeil	26,6 ha	152	1758 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>155,2 ha</b>	<b>828</b>	<b>1874 m<sup>2</sup></b>

Tableau 13 : Bilan des anciens documents d'urbanisme ; UrbaDoc2016

BILAN DES PLANS LOCAUX D'URBANISME					
	Surface totale des zones U à vocation d'habitat	Surface totale consommée	Surface consommée à vocation d'habitat entre 1999 et 2016	Nombre de constructions concernées à vocation d'habitat	Surface restante à consommer
Beaupuy	107,7 ha	88,8 ha	23 ha	151	18,9 ha
Mauvezin-sur-Gupie	40,5 ha	34,3 ha	8 ha	27	6,2 ha
Sainte-Bazeille	160,6 ha	140,5 ha	25,4 ha	153	20,1 ha
Saint-Pardoux du Breuil	59 ha	49,9 ha	7,1 ha	44	9,1 ha
Virazeil	68,4 ha	63,4 ha	11 ha	100	5 ha
<b>Total</b>	<b>436,2 ha</b>	<b>376,9 ha</b>	<b>74,5 ha</b>	<b>475</b>	<b>59,3 ha</b>

	Surface totale des zones AU à vocation d'habitat	Surface totale consommée	Surface consommée à vocation d'habitat entre 1999 et 2016	Nombre de constructions concernées à vocation d'habitat	Surface restante à consommer
Beaupuy	86,2 ha	26,2 ha	21,2 ha	143	60 ha
Mauvezin-sur-Gupie	47,3 ha	8,8 ha	4,8 ha	19	38,5 ha
Sainte-Bazeille	22,4 ha	1,2 ha	0,7 ha	5	21,2 ha
Saint-Pardoux du Breuil	29,8 ha	1,5 ha	1,2 ha	6	28,3 ha
Virazeil	19,2 ha	1,5 ha	0,6 ha	5	17,7 ha
<b>Total</b>	<b>204,9 ha</b>	<b>39,2 ha</b>	<b>28,5 ha</b>	<b>178</b>	<b>165,7 ha</b>

	Surface totale des zones à vocation d'activité	Surface totale consommée	Surface consommée à vocation d'habitat entre 1999 et 2016	Nombre de constructions concernées à vocation d'habitat	Surface restante à consommer
Beaupuy	31,5 ha	18,9 ha	1,1 ha	4	12,6 ha
Mauvezin-sur-Gupie	7,3 ha	6,2 ha			1,1 ha
Sainte-Bazeille	84,8 ha	59,8 ha	10 ha	13	25 ha
Saint-Pardoux du Breuil	16,6 ha	10,4 ha	6,4 ha	16	6,2 ha
Virazeil	20,2 ha	14,2 ha	6,3 ha	4	6 ha
<b>Total</b>	<b>160,4 ha</b>	<b>109,5 ha</b>	<b>23,8 ha</b>	<b>37</b>	<b>50,9 ha</b>

# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

## 1. La gestion économe de l'espace, une nécessité portée par le PLU

### 1.1. Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. L'étalement urbain participe à réduire la place des surfaces agricoles et à les fragmenter, ce qui peut avoir des incidences néfastes sur l'activité agricole. L'urbanisation doit nécessairement être faite en préservant les espaces agricoles et les plus-values paysagères. Ainsi, outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et dans le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. De plus, en éloignant les populations des équipements et des zones d'emplois, l'étalement urbain engendre des flux et inévitablement des rejets de gaz à effet de serre. Le PLU est l'outil qui doit permettre de répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens, il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existants, afin de maîtriser l'urbanisation.

### 1.2. Les attendus réglementaires

Face à ces constats frappants, les lois SRU, UH et ALUR ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines.

Le PLU doit répondre à des objectifs en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation.

C'est pour cela que le rapport de présentation analyse la consommation foncière sur au minimum 10 ans et relève les potentiels de densification et de restructuration au cœur de l'enveloppe urbaine existante. Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation foncière<sup>a</sup>.

## 2. 187 hectare consommé depuis 1999

### 2.1. La consommation à usage d'habitation : 152,2 ha

Dans ce contexte, quelle est la situation des communes ? L'analyse diachronique opérée sur

les BD Ortho de 1999 et 2015, le repérage terrain et l'exploitation des données communiquées par la mairie sur les permis accordés entre 2005 et 2015, permettent de mesurer une évolution sur plus de 10 ans. Depuis 1999, 828 nouvelles constructions à usage d'habitation ont été repérées soit environ quarante-neuf nouvelles constructions par an. En tout, ce sont 155,2 hectares qui ont été consommés à usage d'habitation soit environ 9,10 ha par an. La superficie parcellaire moyenne consommée pour chaque construction est de 1 874 m<sup>2</sup>, soit 5 logements à l'hectare. Ces nouvelles constructions sont exclusivement des pavillons individuels construits soit au sein de lotissement, soit au coup par coup, en continuité linéaire du tissu existant. Les opérations d'ensemble ont permis un développement plus raisonné en termes d'espace consommé que les opérations au coup par coup. L'ensemble des communes du groupement ont consommé entre 8 et 54 ha à vocation d'habitat. Cette consommation foncière à usage d'habitat témoigne de l'attractivité des communes auprès des populations qui aspirent à la maison individuelle. Le PLU, via le PADD, a pour objectif d'encadrer la rationalisation de l'espace en fixant un objectif de densité moyenne à atteindre.

### 2.2. La consommation à usage d'activité (26ha), à usage d'activité agricole (3,9ha) et d'équipements - services (1,9ha)

La consommation foncière à usage d'activité représente 14 % de la consommation foncière totale. Cette consommation foncière témoigne du dynamisme économique à l'œuvre, principalement sur les communes de Sainte-Bazeille, Saint-Pardoux du Breuil et Virazeil. Puis la consommation foncière à usage d'activité agricole correspond principalement à la construction de nouveaux bâtiments agricoles, ce qui atteste du dynamisme de certaines exploitations agricoles. De plus, c'est 1,9 ha qui ont été consommés à vocation d'équipements et de commerces sur la commune de Sainte-Bazeille, en lien avec l'EHPAD, la maison familiale ainsi que trois commerces.

<sup>a</sup> Source : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014

# TABLEAU DE BORD

Tableau 14 - Potentiels de densification réels ; UrbaDoc2016

POTENTIELS DE DENSIFICATION					
	Dents creuses	Rétention foncière (10%)	Potentiels de restructuration	Rétention foncière (40%)	Dents creuses économiques
Beaupuy	15,4 ha	13,9 ha	16,2 ha	9,7 ha	
Mauvezin-sur-Gupie	6,5 ha	5,9 ha	7,4 ha	4,4 ha	
Sainte-Bazeille	24,2 ha	21,8 ha	18,58 ha	11,1 ha	3,4 ha
Saint-Pardoux du Breuil	4,8 ha	4,2 ha	5 ha	3 ha	0,9 ha
Virazeil	15,1 ha	13,6 ha	22,14 ha	13,26 ha	1,4 ha
<b>Total</b>	<b>66 ha</b>	<b>59,4 ha</b>	<b>69,3 ha</b>	<b>41,46 ha</b>	<b>5,7 ha</b>

88

Tableau 15 : Projection du nombre de logements à produire d'ici 2030 ; UrbaDoc2016

PROJECTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE D'ICI 2026 SELON LE SCOT ET LE BESOIN EN SURFACE					
	Population en 2012	Nouveaux arrivants à l'horizon 2026	Taille des ménages en 2012	Besoin en logements à l'horizon 2026	Besoin en surface (hors densification) à l'horizon 2026
Beaupuy	1556	+ 161	2,5	+ 112	20,4 ha
Mauvezin-sur-Gupie	548	+ 73	2,5	+ 30	8,4 ha
Sainte-Bazeille	3140	+ 509	2,3	+ 233	9,6 ha
Saint-Pardoux du Breuil	597	+ 90	2,4	+ 44	27,6 ha
Virazeil	1695	+ 224	2,3	+ 122	20,4 ha
<b>Total</b>	<b>7536</b>	<b>+ 1057</b>	<b>2,4</b>	<b>+ 541</b>	<b>86,4 ha</b>



### 3. Des potentiels de densification à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes

Du fait d'un certain délitement du tissu urbain et d'espaces laissés vides au sein de la bastide, les enveloppes urbaines laissent à ce jour des vides à combler. Il s'agit d'étudier ces potentiels de densification et de restructuration afin de limiter l'étalement des entités urbaines dans les années à venir.

#### 3.1. Les fonds de jardin : un potentiel de restructuration de 69,3 hectares

La restructuration urbaine consiste en une réorganisation du tissu urbanisé par la division ou la restructuration parcellaire<sup>a</sup>.

Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division ou être de même taille que les parcelles du tissu existant, notamment si elles sont situées en zone dense. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès, à l'avant, à l'arrière ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès. Cette expérience, déjà menée sur beaucoup de communes dotées d'un PLU, peut notamment dépendre d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain. Le potentiel de restructuration est donc difficilement mobilisable et constitue une entrée mineure du potentiel de développement de la commune.

#### 3.2. Les dents creuses<sup>11</sup> : un réservoir foncier à combler : 66 hectares

Les dents creuses sont des parcelles non bâties situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, encadrées par deux habitations distantes de moins de 100 mètres. Urbaniser ces dents creuses doit donc être une priorité du PLU. Cela aurait pour bénéfice d'optimiser l'utilisation des réseaux très présents sur les ensembles agglomérés ainsi que de rapprocher la population du centre-bourg. Ensuite, ces dents creuses doivent répondre à des critères de constructibilité et d'accès aux réseaux. L'enjeu sera donc de classer les dents creuses selon plusieurs critères qui décideront si oui ou non, il est intéressant d'y implanter un bâtiment. Les critères ou plutôt les questions à se poser sont les suivantes :

- La dent creuse fait-elle partie d'un îlot agricole plus important dont elle est l'accès ?

- La dent creuse est-elle située dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants et notamment ceux permettant d'assurer la défense incendie ?
- La poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel ?
- L'urbanisation de la dent creuse ne remet-elle pas en cause une continuité écologique ?
- La dent creuse fait-elle partie d'une zone où les cheminements piétonniers permettent d'assurer les déplacements jusqu'aux principaux équipements ?
- La dent creuse ne correspond-t-elle pas à des terrains grevés par des servitudes ou des prescriptions ?

Les dents creuses sont donc à prioriser selon les enjeux environnementaux, urbains et agricoles dont elles peuvent être l'objet. Sur l'ensemble des communes du groupement, les dents creuses identifiées au sein des enveloppes urbaines constituent un potentiel d'urbanisation de 66 hectares.

#### 3.3. La rétention foncière

Du fait de la difficulté qui peut être présente à prélever les parcelles de potentiel, il est important de considérer un taux de rétention foncière. Celle-ci est considérée de 10% de la superficie totale pour les dents creuses qui sont des parcelles à part entière et qui peuvent donc être facilement mobilisables. Pour les potentiels de restructuration, cette rétention foncière ne peut qu'être plus importante, nous l'évaluons à 40% des superficies totales de potentiels de restructuration, au regard du contexte immobilier local. Cela ramène le potentiel de dents creuses à 59,4 ha et les potentiels de restructuration à 41,46 ha. Au total les potentiels de densification représentent donc 100,86 ha. Mais également 5,7 ha de dents creuses à vocation économique. Toutefois il faut également prendre en compte que l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permet de localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 16 : Bilan croisé entre les potentiels de densification et les servitudes et éléments de prescription

POTENTIELS DE DENSIFICATION CROISES AVEC LES SERVITUDES ET ELEMENTS DE PRESCRIPTION				
	Dents creuses	Dents creuses à enjeux	Potentiers de restructuration	Potentiers à enjeux
Beaupuy	15,4 ha		16,2 ha	
Mauvezin-sur-Gupie	6,5 ha		7,4 ha	
Sainte-Bazeille	24,2 ha	0,6 ha	18,58 ha	2,3 ha
Saint-Pardoux du Breuil	4,8 ha	0,2 ha	5 ha	1,6 ha
Virazeil	15,1 ha	2,3 ha	22,14 ha	1,4 ha
<b>Total</b>	<b>66 ha</b>	<b>3,1 ha</b>	<b>69,3 ha</b>	<b>5,3 ha</b>

Tableau 17 : Bilans croisés entre les potentiels de densification et les enjeux agricoles

POTENTIELS DE DENSIFICATION CROISES AVEC LES ENJEUX AGRICOLES				
	Dents creuses	Dents creuses à enjeux agricoles	Potentiers de restructuration	Potentiers à enjeux agricoles
Beaupuy	15,4 ha	0,6 ha	16,2 ha	
Mauvezin-sur-Gupie	6,5 ha		7,4 ha	
Sainte-Bazeille	24,2 ha	0,3 ha	18,58 ha	0,6 ha
Saint-Pardoux du Breuil	4,8 ha		5 ha	0,1 ha
Virazeil	15,1 ha	0,9 ha	22,14 ha	0,6 ha
<b>Total</b>	<b>66 ha</b>	<b>1,8 ha</b>	<b>69,3 ha</b>	<b>1,3 ha</b>

90

Tableau 18 : Bilans croisés entre les potentiels de densification et les enjeux environnementaux

POTENTIELS DE DENSIFICATION CROISES AVEC LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX				
	Dents creuses	Dents creuses à enjeux agricoles	Potentiers de restructuration	Potentiers à enjeux agricoles
Beaupuy	15,4 ha	0,2 ha	16,2 ha	0,4 ha
Mauvezin-sur-Gupie	6,5 ha	0,2 ha	7,4 ha	
Sainte-Bazeille	24,2 ha	0,1 ha	18,58 ha	0,5 ha
Saint-Pardoux du Breuil	4,8 ha	0,1 ha	5 ha	0,5 ha
Virazeil	15,1 ha	0,5 ha	22,14 ha	2,4 ha
<b>Total</b>	<b>66 ha</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>69,3 ha</b>	<b>3,8 ha</b>

Tableau 19 : Potentiels de densification à enjeux multiples et potentiels restants

POTENTIELS DE DENSIFICATION RESTANTS (après soustraction des potentiels à multiples enjeux)						
	Dents creuses sans enjeux	Dents creuses à enjeux en doublons	Dents creuses mobilisables	Potentiers de restructuration sans enjeux	Potentiers à enjeux en doublons	Potentiers mobilisables
Beaupuy	14,6 ha		14,6 ha	15,8 ha		15,8 ha
Mauvezin	6,3 ha		6,3 ha	7,4 ha		7,4 ha
Sainte-Bazeille	23,2 ha		23,2 ha	15,18 ha		15,18 ha
Saint-Pardoux	4,5 ha		4,5 ha	2,8 ha	0,3 ha	3,1 ha
Virazeil	11,4 ha		11,4 ha	17,74 ha		11,4 ha
<b>Total</b>	<b>60 ha</b>	<b>0 ha</b>	<b>60 ha</b>	<b>58,92 ha</b>	<b>0,3 ha</b>	<b>52,88 ha</b>

#### 4. Scénarii de prélèvement

Si l'on considère les objectifs d'accueil du SCOT à l'horizon 2026 qui prévoit l'arrivée de près de 1 057 habitants sur l'ensemble des communes du groupement, le nombre de logements à produire serait de 541 logements. Il faut également tenir compte de la résorption de la vacance. Les terrains pouvaient être, jusqu'à présent de taille très importante et variaient de manière importante selon les communes. Le SCOT prévoit à l'horizon 2026 un besoin en surface de 86,4 hectares pour l'ensemble des communes du groupement.

#### 5. Bilan des anciens documents d'urbanisme

Le précédent document d'urbanisme de l'ensemble des communes du groupement était un PLU. L'ensemble des zones constructibles à vocation d'habitat correspond à 641,1 ha sur l'ensemble des communes du groupement, dont 65% de cette surface est déjà consommée, soit 416,1 hectare. Entre 1999 et aujourd'hui, 653 constructions à vocation d'habitat ont été réalisées au sein de ces zones U et AU, soit 79 % des constructions effectuées sur cette période. Ces constructions ont consommé près de 103 ha. Aujourd'hui, la surface restante à consommer à vocation d'habitat s'élève à environ 225 ha sur l'ensemble des communes du groupement.

#### 6. Bilans croisés : des potentiels de densification à préserver ?

L'application d'un taux de rétention foncière fait passer l'enveloppe des potentiels de densification de 135,3 ha à 100,86 ha. Cependant, le PLU ne doit pas répondre uniquement à des logiques quantitatives de densité. Il s'agit aussi de penser la densification selon des critères qualitatifs. En effet, cette enveloppe brute ne tient pas compte des potentiels qui sont soumis à des enjeux ou des servitudes et qui sont donc à retirer ou qui demandent des arbitrages. Après avoir croisé les potentiels de densification avec les servitudes et prescriptions, les enjeux environnementaux et les enjeux agricoles, il apparaît 8,4 hectares sont à retirer car ils sont concernés soit par une servitude ou une prescription. De plus, 3,1 hectares sont à retirer car ils sont concernés par un enjeu agricole fort. Concernant les enjeux environnementaux 4,9 hectares sont à retirer. Il convient donc de proposer un projet de territoire en bonne intelligence qui prenne en compte ces éléments afin que le projet urbain ne contraigne pas les

atouts du territoire que sont son cadre naturel, agricole, patrimonial et paysager. Ces potentiels sont soumis aux arbitrages des élus. C'est le PADD qui permettra de définir pour chaque commune, à la parcelle, s'ils souhaitent préserver ou bâtir les potentiels de densification soumis à enjeux. Ces croisements permettent d'ôter les potentiels densifiables dans l'enveloppe qu'il ne serait pas opportun d'urbaniser. Cependant, certains potentiels densifiables peuvent être concernés par plusieurs contraintes.

## TABLEAU DE BORD

Etat des lieux / Chiffres clés

Etat des lieux / Chiffres clés

- 3 481 logements en 2012 dont 3 155 résidences principales et 74 résidences secondaires
- +892 logements entre 1999 et 2012 dont +740 résidences principales
- 76,2 % de propriétaires en 2012
- 92,5 % de logements individuels en 2012
- 7,3 % de logements vacants en 2012
- 3,9 % de 2 pièces et moins : logements de grande taille

Dynamiques résidentielles importantes  
 Importance de la vacance  
**Logements à prévoir à l'horizon 2026 :**  
 + 541 logements



**Etat des lieux / Chiffres clés**

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- Les RD 933, 813 et 708 desservent les communes et orientent les mobilités vers les pôles extérieurs
- Le cœur de bourg de Sainte-Bazeille envahi par les automobiles alors que peu adapté à cette pratique
- Peu de cheminements doux sécurisés malgré des centre-bourgs d'intérêt et la proximité avec Marmande
- Un réseau de transports en commun intéressant mais pas utilisé
- Des capacités de stationnement suffisantes sur les bourgs mais centre de Sainte-Bazeille saturé

Recours systématique à l'automobile  
**Valoriser les cheminements doux, notamment vers les bourgs et vers Marmande**  
**Penser un mode de fonctionnement pour éviter que les voitures entrent dans le centre-bourg de Sainte-Bazeille**



Une population en forte croissance, synonyme d'attractivité résidentielle. Structure de la population par âge stable.  
**Prévisions démographiques en 2026 :**  
 + 1 057 habitants

- Rôle de pôle de proximité grâce à des équipements et des commerces de proximité et secondaires
- Des équipements ludo-sportifs, scolaires et de santé
- Inscription dans un réseau de pôles d'équipements avec l'agglomération marmandaise
- Réseau de défense incendie insuffisant sur de nombreux secteurs
- **Couverture de réseau numérique à améliorer**

Des communes bien équipées qui disposent d'équipements et d'emplois sur place et à Marmande  
**Urbanisation à prévoir en continuité des réseaux existants et selon la capacité du réseau d'assainissement**



**Etat des lieux / Chiffres clés**

- Un territoire rural en profonde mutation sous influence du développement du pôle de Marmande
- Deux entités paysagères principales : vallée de la Garonne, collines de Guyenne
- Des centralités urbaines inégalement affirmées
- Des logiques périurbaines prégnantes avec souvent une dilution des limites urbaines
- Des fenêtres paysagères sur le grand paysage – plaine de la Garonne- et sur les silhouettes villageoises à préserver et valoriser
- Un patrimoine architectural important, vecteur d'identité

Des logiques d'implantation villageoises distinctes (bas de pente, haut de pente...) répondant à des enjeux différenciés  
**Dessiner des limites franches entre urbanisation et milieux naturels et agricoles et stopper la colonisation des coteaux**  
**Veiller à un traitement qualitatif des abords de la RD 813**



Un modèle d'économie basé sur l'agriculture, les services ...  
 Une forte attractivité résidentielle et économique.  
**L'activité agricole est à préserver tant dans un souci économique que dans un souci de cadre de vie.**

Avantages d'un cadre de vie agréable, bien relié aux pôles d'emplois voisins. Rôle de pôle de proximité qui rapproche les populations des services de base. Inconvénients de la dépendance à l'automobile pour accéder aux pôles d'emplois du fait de la dangerosité des liaisons. Rôle structurant de Marmande pour le territoire.

---

## **CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS**

---

# LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a été l'occasion pour les élus, leurs partenaires institutionnels et les habitants de la commune de se pencher sur les problématiques rencontrées comme sur les atouts et les opportunités à saisir pour leur territoire, qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, court et long terme.

Clef de voûte du nouveau dispositif, le PADD expose la vision que l'équipe municipale entend proposer aux habitants pour conduire l'évolution future du territoire communal.

Pour parler du territoire, disait Pierre CALAME, c'est avoir rendez-vous avec le passé et le futur lointain.

94

On ne peut le faire sans émotion et sans timidité.

**Emotion** de toucher aux empreintes laissées par l'enchevêtrement des passions, des volontés et des obstinations, sédimentés sur des siècles.

**Timidité** de devoir tracer des perspectives d'avenir dans une période où tant d'incertitudes pèsent sur le long terme.

**Mais, il faut le faire par devoir de fidélité et d'audace :**

**Fidélité** à l'égard de tous ceux, anonymes ou célèbres, qui ont au fil des siècles, façonné un espace pour y vivre ;

**Audace** car il faut affirmer la force des êtres face au poids des choses, se vouloir bâtisseur du monde de demain et non simple acteur passif et consentant d'une histoire aveugle ou écrite par d'autres.

A partir des constats réalisés dans le diagnostic, le conseil municipal a défini les grandes

orientations de développement de son territoire pour les dix années à venir.

Celles-ci ont été traduites dans le projet politique de la commune, qui est transcrit dans le PADD.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 20 : Récapitulatif des différentes orientations du PADD ; UrbaDoc 2018

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
<p><b>Assurer un développement démographique en adéquation avec le besoin et l'offre de logements et d'équipements publics</b></p> <p><b>Maitriser le développement urbain pour valoriser le cadre de vie</b></p>	<p>La population de Saint Pardoux du Breuil s'élève à 609 habitants au recensement INSEE de 2014. La volonté des élus est d'accueillir 63 habitants supplémentaires à l'horizon 2026-2030 pour atteindre environ 672 habitants. L'augmentation démographique envisagée par le conseil municipal permettra à la commune d'être compatible avec les orientations du SCOT. Pour répondre au projet démographique pour les 10-15 ans à venir, le nombre de logements à créer sur le territoire s'élève à environ 44 nouvelles constructions. Par ailleurs, le vieillissement de la population et l'évolution des comportements de cohabitation ont pour conséquence ces dernières années des ménages de plus en plus petits, avec davantage des personnes seules. La commune entend également créer de nouveaux logements pour tenir compte du desserrement de la taille des ménages. La commune souhaite également lutter contre la vacance sur le territoire en proposant la remise sur le marché de 10% de réhabilitation de logements vacants. Saint Pardoux du Breuil est inscrite dans la typologie des communes associées au pôle de Marmande. Dans ce sens, pour utiliser l'espace de façon économe et rationnelle, des densités jusqu'à 50 logements à l'hectare ont été définies selon les secteurs. Auparavant, la densité moyenne était de 4 à 7 logements/ha. Cet effort atteste de la volonté d'une urbanisation précautionneuse de la ressource foncière. Les potentiels de densification figurant au sein de l'enveloppe urbaine seront investis en priorité. Au total, environ 9,6 ha devront être mobilisés pour la construction de logements neufs.</p> <p>Au cours de ces dernières années, le développement communal a contribué à l'étalement urbain, favorisant une dispersion de l'habitat sur le territoire communal. Les conséquences de ce mode de vie se mesurent lourdement d'un point de vue environnemental : artificialisation des sols, raréfaction des ressources naturelles, consommation des terres agricole, etc. La commune entend largement contribuer à la réduction de la consommation des terres agricoles et à la limitation du mitage, synonyme de gaspillage de l'espace, en proposant une urbanisation future dans la continuité des zones les plus densément urbanisées et desservies en réseaux (eau, électricité, assainissement et défense incendie) et moins impactées par les risques.</p>	<p><u>Le PADD</u></p> <p>Maîtrise de la consommation de l'espace. Amélioration de la qualité de vie en renforçant l'armature urbaine. Conforter les pôles principaux et les communes associées. Favoriser le renouvellement urbain et la densification. Arrêter l'urbanisation linéaire le long des voies.</p> <p><u>Prescription du DOO</u></p> <p>P9 : Prescription générale pour les extensions urbaines. P10 : Prescription de conditionnalité pour les extensions urbaines. P11 : Prescription pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagère et territoriale. P12 : Prescriptions particulières d'objectifs pour les extensions urbaines. P13 : Prescriptions particulières relatives aux opérations d'aménagement urbain. P22 : Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques.</p>

# TABLEAU DE BORD

Tableau suite récapitulatif des différentes orientations du PADD, suite ; UrbaDoc 2018

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
<p><b>Pérenniser les activités économiques</b></p>	<p>Saint Pardoux du Breuil se situe aux portes de Marmande. L'objectif de la commune consiste à confirmer les terrains d'activités afin de permettre aux entreprises de s'installer sur le territoire. L'attractivité de la commune repose par ailleurs sur le maintien et le renforcement du tissu économique.</p> <p>Ainsi, le PADD prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2,5 ha pour conforter et favoriser le développement des zones à vocation d'activités ;</li> <li>0,7 ha pour accompagner les projets de développement commerciaux d'envergure en intégrant le potentiel de développement des ZACom identifié dans le SCOT.</li> </ul> <p>La commune souhaite également valoriser les espaces de nature (le lac) avec une réorientation vers une thématique touristique.</p>	<p><u>Le PADD</u> Renforcer la vocation de pôle d'équilibre du territoire. Définir les moyens fonciers pour le maintien des activités industrielles.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P16 : Prescriptions relatives à la localisation des activités économiques. P17 : Prescriptions particulières pour l'implantation de petites activités « non nuisantes ». P24 : Prescription de définition des localisations préférentielles des commerces. P25 : Prescriptions de délimitation des localisations préférentielles des commerces. P26 : Prescriptions es principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles. P27 : Prescriptions applicables aux commerces dont la surface est supérieure à 300 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Préserver l'identité rurale du territoire</b></p>	<p>Le PADD décline cette orientation selon 3 principaux axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les terres agricoles stratégiques ;</li> <li>- Gérer les lisières agro-urbaines ;</li> <li>- Préserver et mettre en valeur l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel.</li> </ul> <p>Au vu de la consommation de terres agricoles opérée au cours des dernières années autour de l'agglomération marmandaise, le conseil municipal a souhaité limiter les extensions urbaines sur les terres ayant une forte valeur agronomique. Ainsi, les terres intéressantes du point de vue agronomique ont été au maximum conservées afin de préserver la signature identitaire du territoire. Les OAP définies sur les secteurs d'extension ont veillé à traiter les lisières agro-urbaines avec le plus grand soin. Par ailleurs, des secteurs agricoles protégés ont été définis sur les secteurs stratégiques. Enfin, des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été identifiés pour permettre à ces constructions de pouvoir évoluer.</p>	<p><u>Le PADD</u> Maintenir l'activité agricole (...) en protégeant le foncier agricole.</p> <p><u>Prescription du DOO</u> P5 : Préserver les paysages. P6 : Préservation du patrimoine rural. P8 : Préservation des espaces agricoles et sylvicoles.</p> <p><u>Recommandation du DOO</u> R2 : Préservation du patrimoine rural. R11 : Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques. R12 : Recommandations relatives aux autres zones agricoles d'intérêt.</p>



# TABLEAU DE BORD

Tableau 21 : Récapitulatif des différentes orientations du PADD, suite ; UrbaDoc 2018

Orientations de développement	Moyens et plans d'action	Intégration de ce que dit le SCOT
<p><b>Protéger et valoriser l'environnement</b></p>	<p>Le Projet communal se décline cette orientation selon 2 axes stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer durablement la ressource en eau ;</li> <li>- Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques.</li> </ul> <p>Ainsi, à travers l'élaboration d'une évaluation environnementale abordée comme une étude progressive et itérative visant à fournir un outil d'aide à la décision, le conseil municipal a pu définir un projet d'aménagement et de développement résolulement durable, préservant les richesses environnementales identifiées. La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » a été précédée d'une intégration du SRCE et de la trame verte et bleue du SCOT qui a conduit à proposer un projet respectueux valorisant l'environnement.</p>	<p><u>Le PADD</u> Affirmer une trame des espaces naturels, agricoles et des paysages. Gérer les lisières entre urbanisation et zones (...) agricoles.</p>
		<p><u>Prescription du DOO</u> P1 : Equilibre entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels. P2 : Préservation des cours d'eau. P3 : Préserver la TVB. P4 : Préserver les continuités écologiques.</p>
		<p>R1 : Recommandations relatives à la Garonne, aux coteaux, aux prairies, aux haies et ripisylves.</p>

# TABLEAU DE BORD

Carte 31 : Justification des zones urbaines à vocation d'habitat ; UrbaDoc 2018



# CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

## 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines (zone U) sont des zones dans lesquelles les équipements publics (voiries, alimentation en eau potable, électricité, réseau public d'assainissement, défense incendie...), existants ou en cours de réalisation, permettent d'accueillir immédiatement des constructions. En classant ces zones U, la commune admet implicitement qu'elles ont le niveau d'équipements nécessaire à une urbanisation immédiate.

Les zones urbaines se divisent comme il suit :

- En zone Ua pour la partie la plus dense et la plus ancienne du bourg ;
- En zones Ub formant des extensions en marge du bourg ancien ;
- En zones Uc formant les constructions pavillonnaires dans les hameaux ;
- En zone Ue correspondant aux équipements de loisirs ;
- En zones Up correspondant aux secteurs d'habitat protégé, valorisant les paysages.
- En zones Ux correspondant aux secteurs à vocation d'activités économiques ;
- En zones Uxc correspondant aux secteurs à vocation d'activités commerciales ;

### 1.1. La zone Ua : protéger et valoriser le cadre bâti du centre ancien

La zone Ua matérialise le secteur le plus ancien et le plus densément structuré du bourg de la commune. Elle correspond au cœur historique et se développe sur 3,16 ha.

Au niveau du centre-bourg, il existe un potentiel de densification de 0,19 ha qui pourrait permettre la construction de 2 à 3 nouvelles habitations. La révision du PLU permettra néanmoins d'assurer la mise en valeur et la rénovation de l'existant notamment pour la sauvegarde du patrimoine architectural et des marqueurs identitaires du centre bourg.

La zone Ua est correctement desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité et par un système d'assainissement collectif. Cette zone est par ailleurs défendue contre le risque incendie.

### 1.2. Les zones Ub : les extensions du cœur de bourg sous forme de constructions pavillonnaires

Différentes zones Ub existent sur le territoire. Les différentes zones pavillonnaires sur la commune se caractérisent pour des formes de lotissements sans lien direct avec le centre-bourg. Cela rend l'absence d'une véritable centralité sur le territoire. Le développement de cette forme urbaine relativement important ces dernières s'explique par la proximité **du pôle marmandais**.

Ces différentes zones se situent à l'Est du bourg, le long de la RD813 et au Nord-Ouest de la commune au lieu-dit Croix de Lugat.

Tous les quartiers qui se sont urbanisés ces dernières années sont le résultat d'un type d'habitat opéré au grès des opportunités foncières et guidés le plus souvent par des intérêts individuels.

Ces zones représentent une superficie de 26,69 ha. Elles offrent un potentiel de densification 0,64 ha, correspondant à la réalisation de 6 à 10 logements.

### 1.3. Les zones Uc : les constructions pavillonnaires dans les hameaux

Plusieurs zones Uc existent sur le territoire.

On trouve :

- une zone Uc le long de la RD813 et en limite de la commune de Marmande ;
- une zone Uc au lieu-dit "l'Enclos" ;
- Une zone Uc au lieu-dit "Las Garrigues" ;
- Une zone Uc à proximité du château de Mon Repos.

Toutes les zones disséminées sur le territoire ne permet pas de valoriser le centre-bourg et ne contribue pas à la mise en place d'une véritable centralité au sein de la commune. On se retrouve ainsi sur un territoire qui s'est fortement développé ces dernières années sans lien avec le centre-bourg.

De nombreuses possibilités de densification sont présentes au sein de cette zone, principalement sur le lieu-dit "Las garrigues".

Au total, les potentiels de densification identifiés en zone Uc représentent 1,47 ha et pourraient permettre à terme la réalisation de 16 à 24 nouvelles constructions. La zone Uc couvre une superficie totale de 19,19 hectares.

Cette zone est par ailleurs correctement desservie par les réseaux d'eau potable et d'électricité.

# TABLEAU DE BORD

Carte 32 : Justification des autres zones urbaines ; UrbaDoc 2018

