

COMMUNE DE SAINT BARTHELEMY D'AGENAIS CARTE COMMUNALE

DOSSIER D'ABROGATION

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

URBADOC

Chef de projet :
Etienne BADIANE

9, avenue Maurice Bourgès
Maunoury
31 200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DE LA CARTE
COMMUNALE

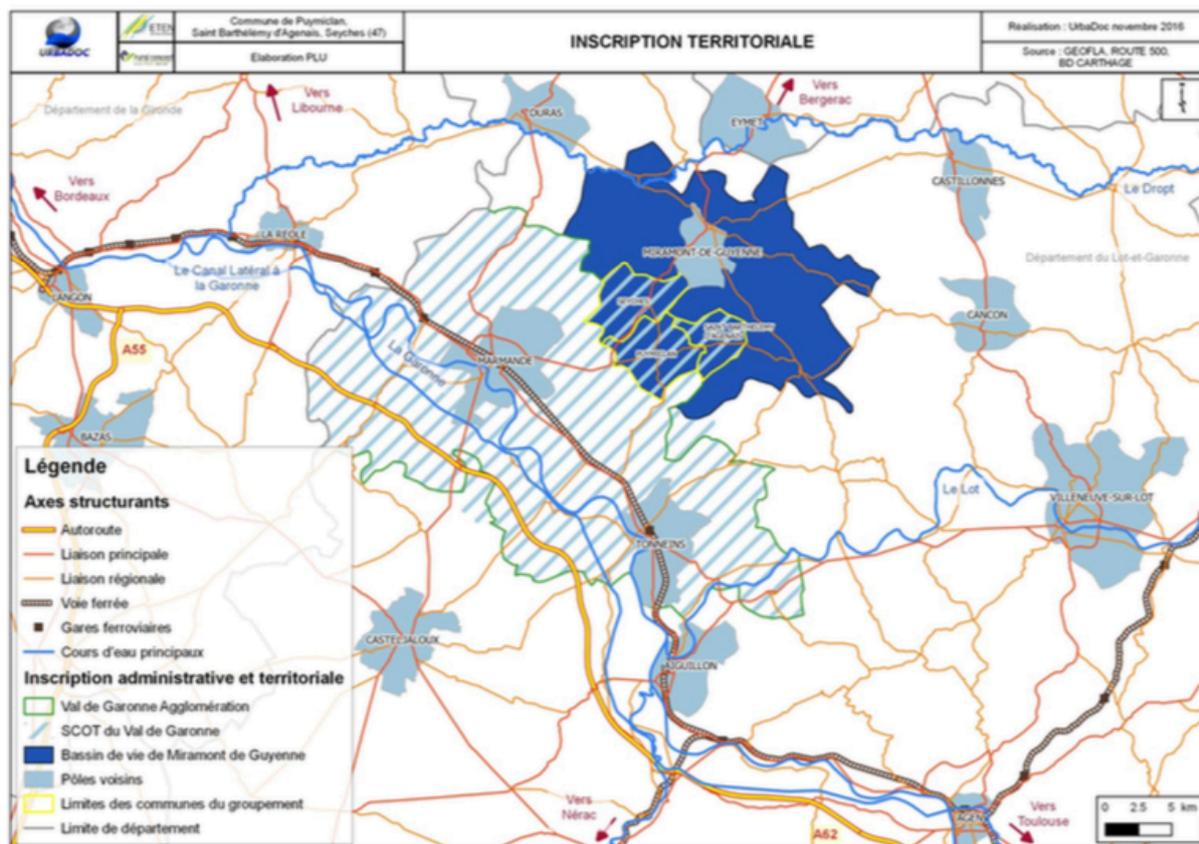
APPROBATION PAR LE CONSEIL
MUNICIPAL

APPROBATION PAR LE PRFET

SOMMAIRE

PRESENTATION DU TERRITOIRE	3
REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA CARTE COMMUNALE	4
LE PROJET COMMUNAL A HORIZON 2026 DANS LE CADRE DU PLU	5
LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	10
LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX A INTEGRER	11
LES MOTIFS DE L'ENGAGEMENT DE LA DEMARCHE	12

PRESENTATION DU TERRITOIRE



Le territoire se situe au Nord-Ouest du Lot-et- Garonne, à proximité de grandes voies de communication : la Garonne, le Canal latéral à la Garonne, le Dropt, l'autoroute A62, la route départementale n°933, etc. Ces grandes voies relient notamment Toulouse à Bordeaux et participent à désenclaver le territoire, à la relier aux métropoles du Sud-Ouest de la France. Quant à la RD n°933, elle permet aux communes du groupement de relier Marmande ainsi que Miramont-de-Guyenne et plus largement Bergerac. Le territoire s'étend sur une superficie de 1 528 ha.

Contexte intercommunal :

La commune est rattachée à la Communauté d'Agglomération de Val de Garonne Agglomération.

Elle est incluse dans le périmètre du SCoT de VGA, approuvé par délibération en date du 21 février 2014.

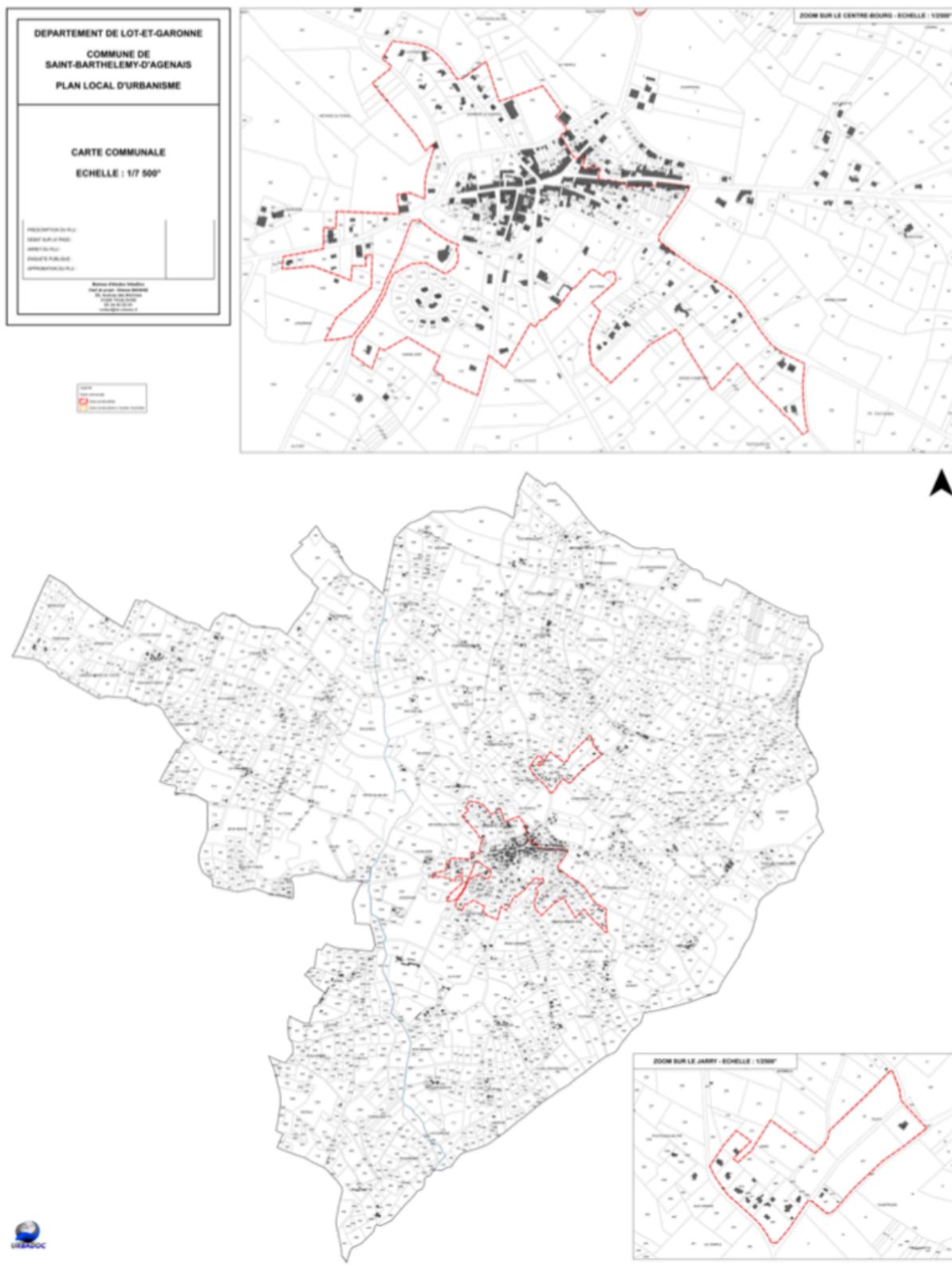
Date de prescription du PLU :

Par délibération en date du 10 décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision de sa carte communale valant transformation en PLU.

Evaluation environnementale :

La commune ne dispose pas d'un site Natura 2000. Après consultation de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, le projet de PLU n'est soumis pas à évaluation environnementale.

REGLEMENT GRAPHIQUE DE LA CARTE COMMUNALE



LE PROJET COMMUNAL A HORIZON 2026 DANS LE CADRE DU PLU

Le projet communal se décline en plusieurs orientations.

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE EN ADEQUATION AVEC LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE L'OFFRE DE MOBILITE

CONSTAT

L'évolution démographique observée sur la commune et sur la période récente (1999-2013) montre une augmentation globale de la population avec respectivement une variation annuelle de + 1,02% pour la commune, identifiée comme pôle relais dans le SCOT

La croissance démographique est tirée à la fois par des soldes migratoires et naturels excédentaires.

La croissance démographique observée sur la commune s'inscrit dans une communauté d'agglomération marquée par :

- Une croissance démographique continue et assez forte, avec une moyenne annuelle de 0,7% observée entre 1999 et 2013.
- Un renouvellement de la population qui s'opère principalement par l'action de l'arrivée de populations extérieures.
- Un nombre de ménages qui s'accroît aussi vite en nombre que celui de la population
- Des perspectives de croissance encourageantes mais qui s'accompagnent de phénomènes de vieillissement.

Ce dynamisme est dû à l'attrait du cadre paysager du territoire et des caractéristiques rurales qui en incombent mais aussi à une politique d'accueil forte basée sur une offre foncière attractive, en lien avec la proximité du pôle de service et d'emploi de Marmande.

OBJECTIFS

Le SCoT prévoit une évolution de la population de 0,85% entre 2014 et 2024, puis une évolution de la démographie de 0,75% entre 2024 et 2034.

Le SCOT détaille le potentiel de logements, escompté pour chaque typologie de commune classée en fonction de l'armature urbaine. La commune est inscrite comme pôle relais.

Les superficies à libérer à la construction ainsi que les densités définies sont données de manière globale par groupe de communes classé en fonction de l'armature urbaine. En termes d'implantation des équipements, le SCOT réitère la volonté d'œuvrer pour une intensification urbaine plutôt que l'étalement urbain et de maîtriser en ce sens le développement des communes rurales alors que dans toutes les autres catégories, la dynamisation, le renforcement voire une plus grande affirmation sont souhaités.

Dans une logique de conformité du PLU avec les objectifs du SCOT, les élus souhaitent poursuivre la dynamique observée sur la période récente cela afin de pérenniser les équipements existants voire d'en développer de nouveaux. Il s'agit en ce sens de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité du territoire.

ENJEUX

- 52 habitants supplémentaires à l'horizon 2026 ;
- Proposer 27 logements supplémentaires à l'horizon 2026 ;
- Conforter les équipements publics et les réseaux nécessaires au maintien et à l'accueil des populations ;
- Assurer une cohérence entre l'urbanisation, les déplacements et l'offre de stationnement

AXE 2 : PREVOIR UNE URBANISATION VALORISANT LE CADRE DE VIE

CONSTAT

La commune est constitutive de l'unité paysagère des Collines de Guyenne. Plus précisément, Saint-Barthélémy-d'Agenais est intégrée respectivement à l'entité paysagère « Vallées du Dropt », et à celle de « l'arrière-pays marmandais ». La vallée du Dropt est une large vallée évasée aux reliefs doux caractérisée par la présence de villages établis en belvédère. Le paysage de l'arrière-pays marmandais est très ouvert, avec une alternance de creux et de bosses et où les horizons sont lointains.

Saint-Barthélémy d'Agenais dispose d'une carte communale imposant des règles de constructibilité limitée en ne permettant de porter l'urbanisation qu'en continuité de la partie actuellement urbanisée. Si les noyaux originels enserrés dans les chemins de ronde restent clairement identifiables, l'urbanisation récente a en revanche contribué le plus souvent à une banalisation des plus-values paysagères. Les dynamiques liées à la construction neuve attestent sur certains secteurs d'un risque de fragilisation du cadre paysager avec notamment la constitution de lotissements dont l'intégration paysagère reste à renforcer. Ces dynamiques sont à infléchir notamment pour la préservation des paysages naturels et agricoles qui constituent un atout essentiel du territoire (attractivité – bien être de la population).

OBJECTIFS

Le SCOT définit un projet d'urbanisme initié en fonction de la localisation des lieux d'emploi, de services et d'habitat, dans une optique d'intensification urbaine et de rééquilibrage de l'armature urbaine. La commune est identifiée comme commune relais.

L'urbanisation future de la commune devra valoriser les ressources foncières avec une priorité accordée aux logiques de réinvestissement urbain, notamment par la revitalisation des logements vacants et de production de nouveaux logements selon des logiques de densification. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que certaines parties du territoire sont contraintes par des composantes naturelles et ou structurelles. Afin de veiller à la cohérence des aménagements à réaliser, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront portées au sein des futurs supports à l'urbanisation. Les projets d'urbanisme, les formes urbaines à produire, les densités, etc., seront adaptés aux spécificités de chacun des sites dans un objectif unique : le respect de la qualité du territoire.

ENJEUX

- Prévoir 5,2 hectares à l'urbanisation résidentielle, hors densification ;
- Valoriser la ressource foncière dans les projets d'urbanisation ;
- Tenir compte des limites naturelles et structurelles dans les projets d'urbanisme ;
- Favoriser un urbanisme précautionneux de la préservation du patrimoine paysager et bâti et conférant davantage d'urbanité.

AXE 3 : DEVELOPPER ET PERENNISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

CONSTAT

En matière de développement économique, le SCOT introduit une typologie en fonction de l'importance des communes, de leur rôle joué au sein des bassins d'emploi, et de leur proximité ou éloignement aux pôles urbains principaux de Marmande et de Tonneins. La commune associée au pôle marmandais se voit ainsi attribuer des potentiels d'urbanisation dédiés au développement des activités économiques. Cette classification vise à optimiser la localisation des activités économiques et à proposer l'ambition d'une croissance raisonnée pour répondre aux objectifs du renforcement de l'attractivité socio-économiques et de maintien des taux d'emploi situés sur le territoire.

OBJECTIFS

Concernant le développement économique, le PLU veillera à un strict rapport de compatibilité avec le DOO du SCOT et dont le renforcement des polarités secondaires est l'un des objectifs.

Le SCoT n'identifie pas de nouvelles d'Aménagement Commercial sur la commune.

Les élus envisagent également de préserver le tissu économique existant et les commerces et services dans les centre-bourgs, au plus proche des résidents, cela pour garantir l'animation et la vie locale.

ENJEUX

Maintenir et développer les activités économiques

- Maintenir l'offre de services ;
- Développer les activités économiques

AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

CONSTAT

Le territoire d'étude est à dominante agricole, avec un fort potentiel de production et des exploitations encore nombreuses.

Les surfaces ainsi valorisées par cette activité représentent plus de 80% de la surface totale du territoire. Ces vastes espaces exploités sont pour la plupart remembrés et aménagés. Une bonne partie d'entre eux sont par ailleurs desservis par de multiples réseaux d'irrigation individuels.

Les productions agricoles sont principalement basées sur les grandes cultures complétées par une large diversité d'élevages, dont certains sont soumis au régime des Installations Classées, et sur des vergers essentiellement composés de pruniers. Les productions sont ainsi relativement diversifiées et nombre d'entre elles sont réalisées sous des labels de qualité comme l'IGP Pruneau d'Agen, les labels rouges ou encore en agriculture biologique.

La moitié des exploitations en activité souhaite développer l'activité via la création ou l'agrandissement de bâtiments agricoles, le développement de nouvelles productions ou la création voire l'agrandissement de réservoirs pour l'irrigation.

Il existe également plusieurs projets de potentiels changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en vue de réaliser des hébergements saisonniers ou à l'année.

La surface agricole consommée pour l'urbanisation est cohérente avec les évolutions observées sur le territoire du SCOT ces dernières années. Ces extensions urbaines ont toutefois été réalisées de manière très diffuse, impactant une grande partie des hameaux et de l'espace agricole en bordure des voiries principales.

Reconnaître la vocation agricole d'un espace, c'est assurer de réelles perspectives de pérennité et de développement à l'agriculture, dans l'intérêt de tous.

OBJECTIF

Le rôle de l'agriculture, comme activité économique majeure ainsi que dans le maintien et la préservation de l'espace rural et des milieux naturels du territoire, est une priorité pour les municipalités.

La définition d'une zone agricole dans un document de planification doit permettre d'affirmer la vocation agricole de ces espaces au regard de leur potentiel et de leur intérêt, aujourd'hui et pour demain.

Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du PLU, il apparaît donc primordial de limiter la consommation des surfaces agricoles et la dispersion des zones de développement urbain.

En parallèle, la définition de limites claires et bien intégrées au niveau paysager entre espaces à vocation urbaine et espaces agricoles doit être un principe pour l'aménagement de ce territoire.

L'application de ces objectifs passe par l'identification et la préservation des zones agricoles qui permettra de faciliter le maintien et le développement de l'activité. Il s'agira en particulier d'accompagner la création de futurs bâtiments agricoles et autres projets en lien à l'agriculture comme les réservoirs pour l'irrigation. De même, le document d'urbanisme doit pouvoir autoriser la reconversion des anciens bâtiments agricoles en habitation dans la mesure où ces projets ne remettent pas en cause l'activité agricole en elle-même ; les conditions de sécurité et de desserte des réseaux doivent y être réunies.

Il sera également important de prendre en compte les productions et les pratiques qui engendrent des périmètres de protection comme les élevages, les épandages ou les vergers. Ces mesures permettront de limiter la concurrence d'utilisation des espaces voire de conflits potentiels.

ENJEUX

- Préserver et accompagner l'activité agricole ;
- Concilier activité agricole et développement du territoire

AXE N°5 : PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT

CONSTAT

Le territoire d'étude est à dominante agricole, ouvert avec présence de haies, alignements d'arbres et boisements permettant d'assurer des continuités favorables à la biodiversité, mais un tant soit peu appauvri sur les grandes plaines agricoles.

De plus, le territoire n'est concerné par aucun zonage écologique. Ainsi, les milieux permettant les continuités sont d'autant plus importants sur le territoire d'étude pour la circulation de la biodiversité, au sein et entre les communes.

A l'exception de trois masses d'eau souterraine, les milieux aquatiques souterrains ne présentent pas de vulnérabilité spécifique sur le territoire d'étude. En revanche, l'intégralité des milieux aquatiques superficiels présentent une vulnérabilité, due à leur état écologique. De fait, ces communes sont concernées par plusieurs zonages de préservation qualitative et/ou quantitative qui montrent l'intérêt de ces milieux.

La protection et la valorisation des milieux naturels sont essentielles pour pérenniser le cadre de vie du territoire, facteur de son attractivité. La conservation des continuités écologiques, la gestion raisonnée de l'eau et le maintien des espaces boisés sont autant de thématiques à prendre en considération au sein du projet urbain.

OBJECTIFS

L'ensemble des milieux aquatiques qu'ils soient superficiels ou souterrains fournissent à la société des services importants. En effet, ils assurent tantôt des processus d'autoépuration des eaux de ruissellement, l'approvisionnement en eau potable, la régulation des crues mais ils peuvent aussi représenter des espaces de loisirs et des éléments structurants du paysage. Il est nécessaire de ne pas leur porter atteinte autant sur le plan quantitatif que qualitatif.

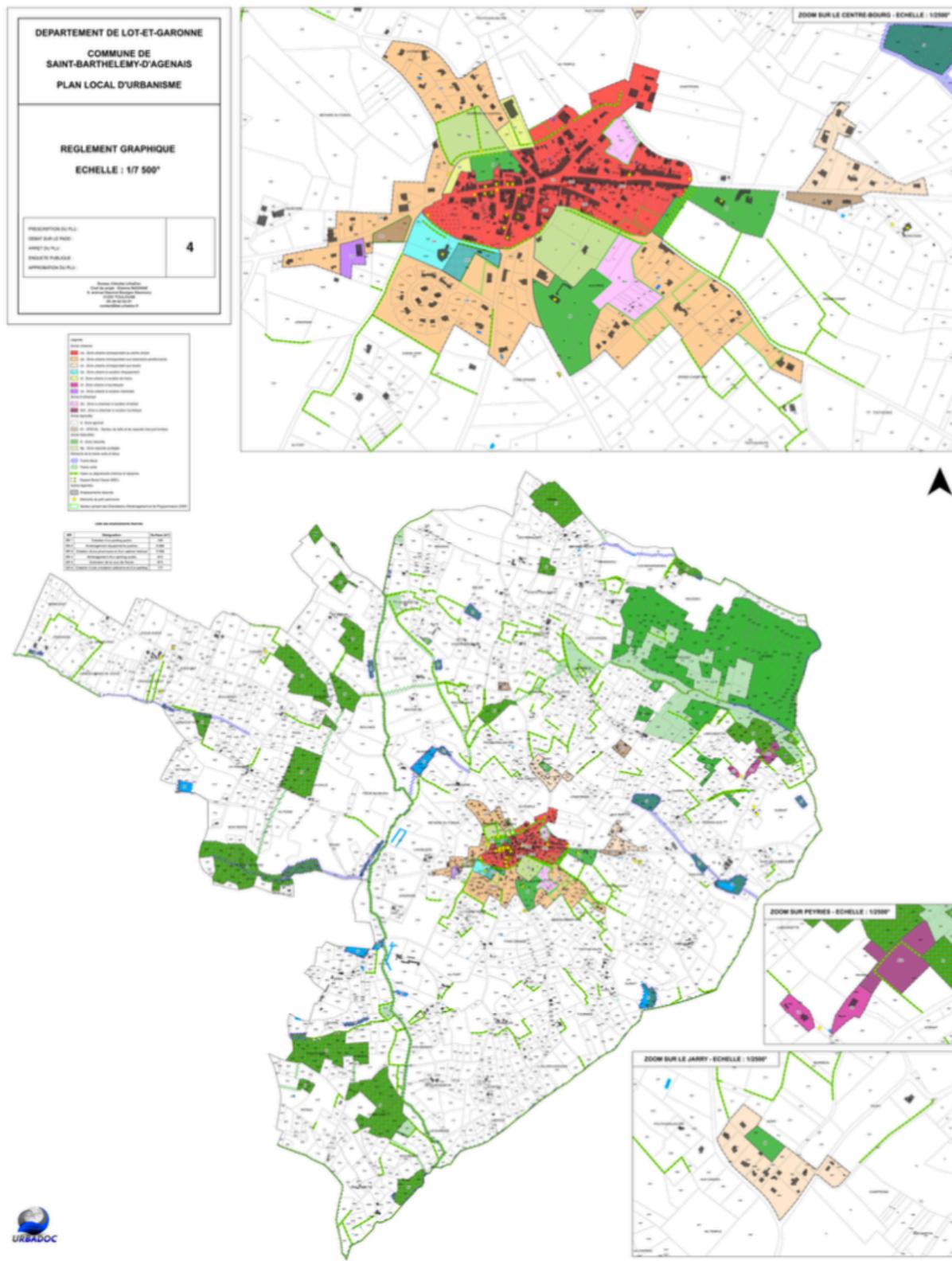
De même, l'ensemble des espaces non urbanisés, qu'ils soient naturels, agricoles ou forestiers représentent un potentiel important à valoriser au regard des nombreux services rendus, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie ou de paysage. Il est essentiel de construire un projet de territoire assurant à la fois la pérennité et la qualité du milieu naturel, tout en permettant à la commune de continuer à se développer.

En ce sens, l'objectif des municipalités vise à ne pas compromettre la pérennité des services rendus par les milieux aquatiques et les espaces naturels. La préservation des milieux aquatiques devra être réfléchi sur l'aspect structurel (berges, ripisylve, sédiments, etc.), ainsi que sur l'aspect qualitatif (pollutions de toutes sortes). Quant aux milieux naturels, les principales causes de dégradation étant la destruction, la réduction et la fragmentation des habitats naturels, il apparaît essentiel d'assurer voire de reconstituer l'intégrité des trames vertes et bleues, notamment par la préservation des corridors.

ENJEUX

- Assurer une gestion économe de la ressource ;
- Adapter le mode d'assainissement aux capacités et contraintes des milieux récepteurs ;
- Assurer la continuité écologique de la trame bleue en préservant la qualité des eaux de surface ;
- Assurer les continuités écologiques au sein et entre les différentes trames et sous-trames ;
- Préserver les milieux naturels et agricoles en densifiant l'existant ;
- Privilégier des espaces de nature ordinaire pour assurer la connectivité écologique au sein des espaces urbains

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX A INTEGRER

Les documents avec lesquels le PLU devra être en compatibilité sont :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Le SDAGE est un plan d'action qui répond à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines. Ce schéma a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021, même si cette démarche s'inscrit sur des échéances plus longues : 2010-2027. Le SDAGE permet la mise en œuvre des SAGE ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la vallée de la Garonne cherche à répondre à plusieurs enjeux avec lesquels le PLU devra être compatible. Actuellement ce document est en cours d'élaboration et devra s'appliquer pour la période 2017-2025 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en 2015, est un projet qui permet d'anticiper et d'organiser le risque inondation sur le territoire ;
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) du Lot-et-Garonne 2012-2017, se décline autour de quatre priorités d'interventions : l'aménagement du territoire, la qualité de l'offre de logements et ses qualités d'usage, le logement aux étapes de la vie ; le renouvellement urbain ;

Le SCOT du Val de Garonne, approuvé le 21 février 2014 permet de rendre cohérentes les politiques publiques à l'échelle territoriale, notamment avec l'ambition de renforcer la vocation de pôle d'équilibre du Val de Garonne entre Bordeaux et Agen grâce à plusieurs grandes orientations. Le PLU doit donc être compatible avec les objectifs du SCOT et les orientations et objectifs.

Les documents à prendre en compte sont :

- L'état des lieux des continuités écologiques de la région Aquitaine.
- Le Plan Climat Energie Territoriale (PCET) Aquitaine est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Institué par le Plan Climat national et repris par la loi Grenelle 1 et le projet de loi Grenelle 2, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Deux objectifs sont visés : l'atténuation de l'impact du territoire sur le climat en réduisant les émissions de gaz à effet de serre, et l'adaptation du territoire aux impacts du changement climatique ;
- Le contrat de cohésion et de développement territorial du Pays Val de Garonne Guyenne Gascogne s'applique sur la période 2015-2020 sous forme de programme d'actions sur les thèmes de l'économie, de l'emploi, de la formation, de la jeunesse, de la santé, de la culture et du logement.

Les documents de référence sont :

- Au schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Aquitaine approuvé le 15 novembre 2012. Il s'agit d'un document stratégique qui permet aux acteurs des collectivités de disposer d'un cadre de cohérence sur le climat, l'air et l'énergie afin de diviser par 4 les émissions de Gaz à effet de serre d'ici 2050, par rapport à celles enregistrées en 1990 ;
- Au Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) qui est un document d'orientation stratégique le développement économique et l'aménagement du territoire d'ici 2020 ;
- Au Schéma Départemental des Carrières qui définit les conditions générales d'implantation des carrières en prenant en compte l'intérêt économique, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins et la protection des paysages. Il a été approuvé le 29 juin 2006, puis complété ;
- Au Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés, approuvée le 18 mars 2009.
- A l'Atlas des zones inondables ;

- Au Guide du Paysage en Aquitaine qui met en évidence les enjeux de chaque entité paysagère ;
- Au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, approuvé en 2011 ;
- Au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Lot-et-Garonne (SDTAN), adopté le 21 avril 2011.

LES MOTIFS DE L'ENGAGEMENT DE LA DEMARCHE

Au regard des orientations de développement définies par le conseil municipal, les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- La protection de l'activité agricole, prépondérante de la commune ;
- La mise en valeur du patrimoine urbain et architectural tel que l'Eglise du village, de la Chapelle de Viraguet, du lavoir, de la halle, des remparts, des maisons de caractère ;
- Le développement et le maintien des activités existantes, telles que les entreprises, les commerces, les artisans, les services de proximité tels que la Poste ;
- La prise en compte des risques naturel : retrait gonflement des argiles ;
- La gestion économe de l'espace : densification du bourg de Saint-Barthélémy-d'Agenais et développement des hameaux existants, tels que Jogues ;
- Le maintien du commerce local dans le bourg, Le développement et le maintien du site du Centre Culturel et du complexe sportifs, des écoles ;
- La prise en compte de la rénovation du centre bourg et de l'aménagement de la traversée de Saint Barthélémy d'Agenais ;
- La nécessité de sauvegarder et de mettre en valeur les atouts qui fondent le caractère identitaire de Saint Barthélémy d'Agenais : tour de ronde (conservation des platanes), remparts, bâtiments historiques.

A travers ces objectifs et en conformité avec le cadre juridique et réglementaire, les élus souhaitent définir une véritable politique de développement local. Ils souhaitent également définir le territoire de demain et poursuivre les objectifs de cohésion sociale et territoriale.

La commune a ainsi décidé d'abroger sa carte communale afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme, qui en tant document d'urbanisme et de planification urbaine permettra à la commune de définir les orientations de développement communal pour les 10-15 ans à venir.

Contrairement au PLU, l'une des principales limites de la carte communale est l'absence de règles spécifiques permettant de gérer au mieux les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire. En effet, la carte communale ne permet pas de réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles (types de constructions autorisées, densités, règles de recul, aspect des constructions, stationnement, espaces verts...) et elle ne peut contenir des orientations d'aménagement.

Ce sont les dispositions du règlement national d'urbanisme qui s'y appliquent

Par ailleurs, la carte communale ne permet pas à la commune de définir un véritable projet de territoire. Elle est donc destinée à des communes qui n'ont pas beaucoup de pression foncière.

Plus ambitieux que la carte communale, la volonté des élus consiste à travers ce document de définir un projet de territoire dans un souci de développement durable.