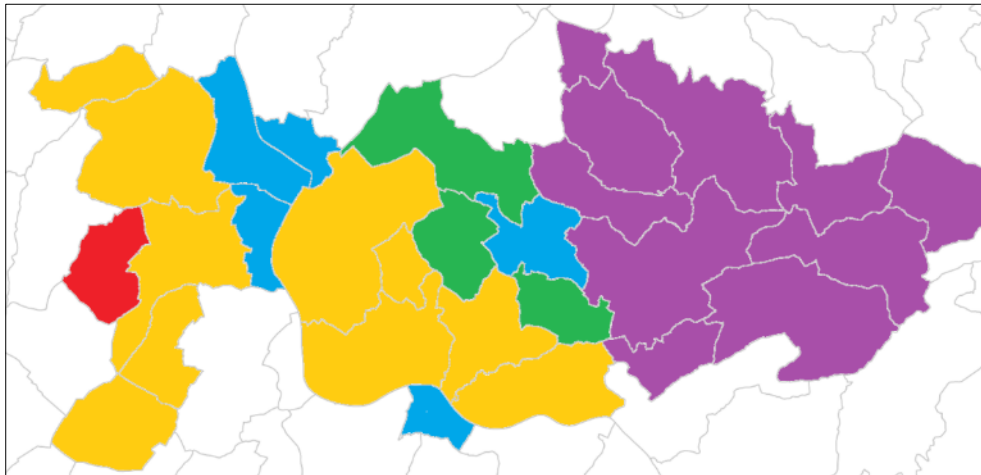




Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

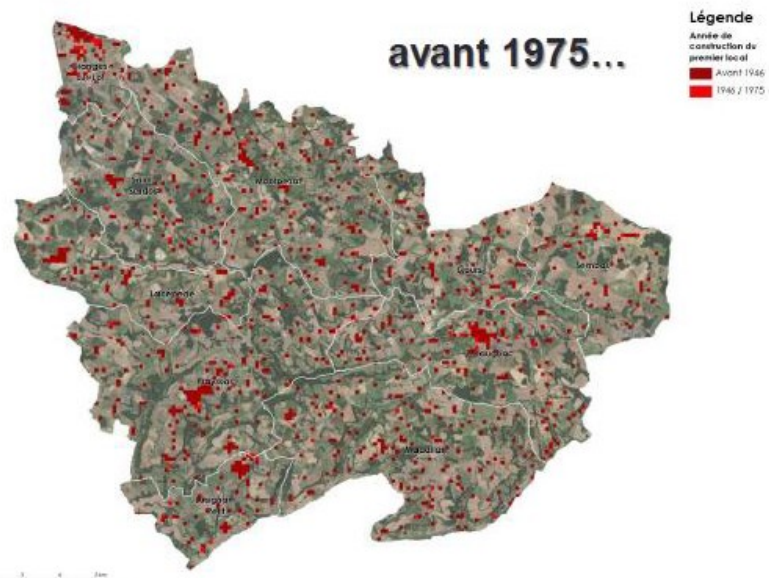
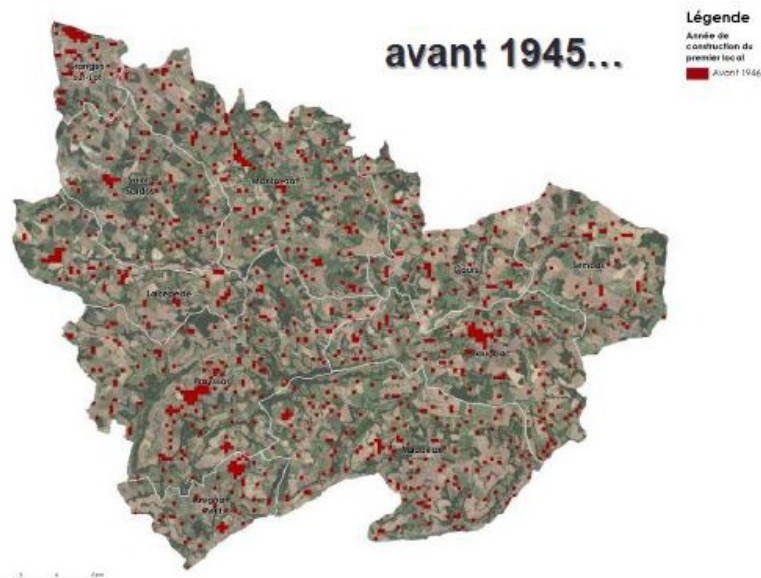
Madame Sarah DREUIL – *responsable du pôle aménagement de l'espace – service planification*



Une cohabitation ville/campagne :

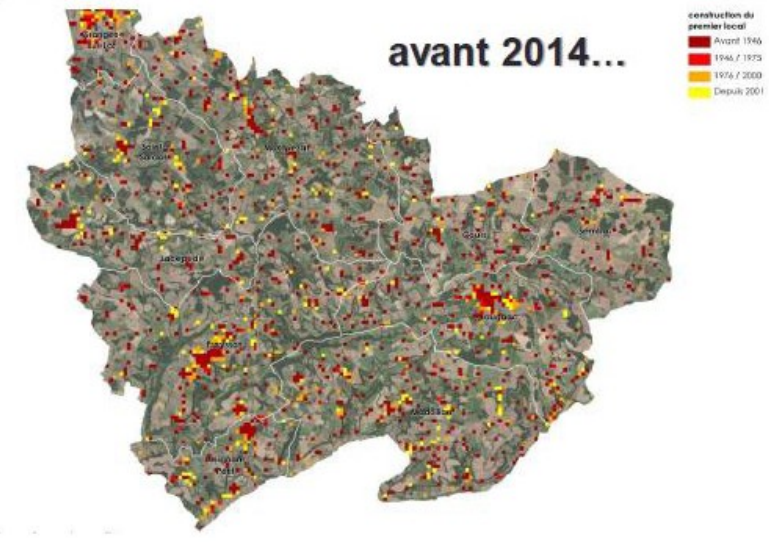
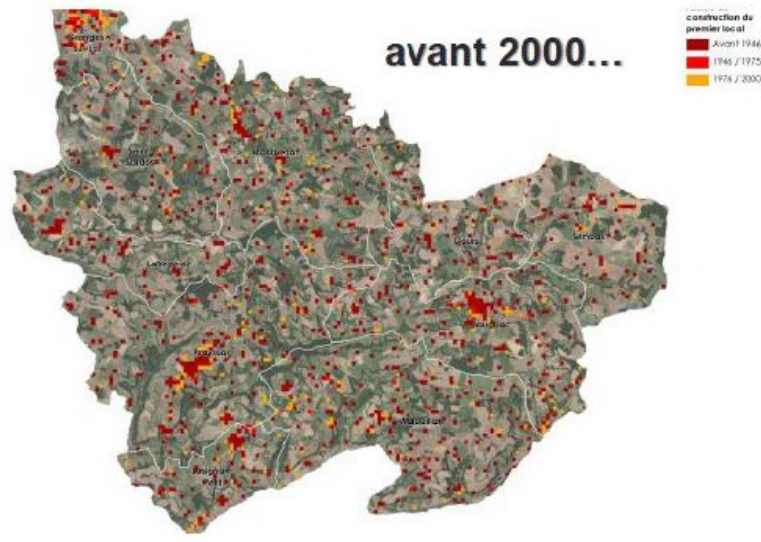
Au cours du XXe siècle, le territoire a connu une importante urbanisation. Les principaux centres bourgs déjà constitués ont été renforcés. A l'inverse, dans les communes qui ne possédaient pas de bourg avant 1945 (Sembas et Madaillan), l'urbanisation n'a pas permis l'émergence de bourg si bien qu'aujourd'hui, ces communes ne disposent pas de centre-bourg.

L'urbanisation a conquis une large partie du territoire qui, même s'il reste très rural, connaît une dispersion d'habitat isolé. De fait, si les continuités urbaines sont relativement faibles, ce mitage entraîne une « perte » non négligeable de terrain pour l'agriculture et peut déprécier la qualité du paysage.



0 1 2 3 4 km
 source : IGN, BD IDRO ; OSN ; INALC 2015
 conception : Météopolis

0 1 2 3 4 km
 source : IGN, BD IDRO ; OSN ; INALC 2015
 Conception : Météopolis



0 1 2 3 4 km

Evolution du bâti.

Typologie urbaine rencontrée

Bourg fortifié de Prayssas



Bastide de Granges-sur-Lot



Source : géoportail



L'habitat ancien dispersé

Pagnagues, Montpezat



Montplaisir, Madaillan



L'urbanisation contemporaine diffuse



Prayssas

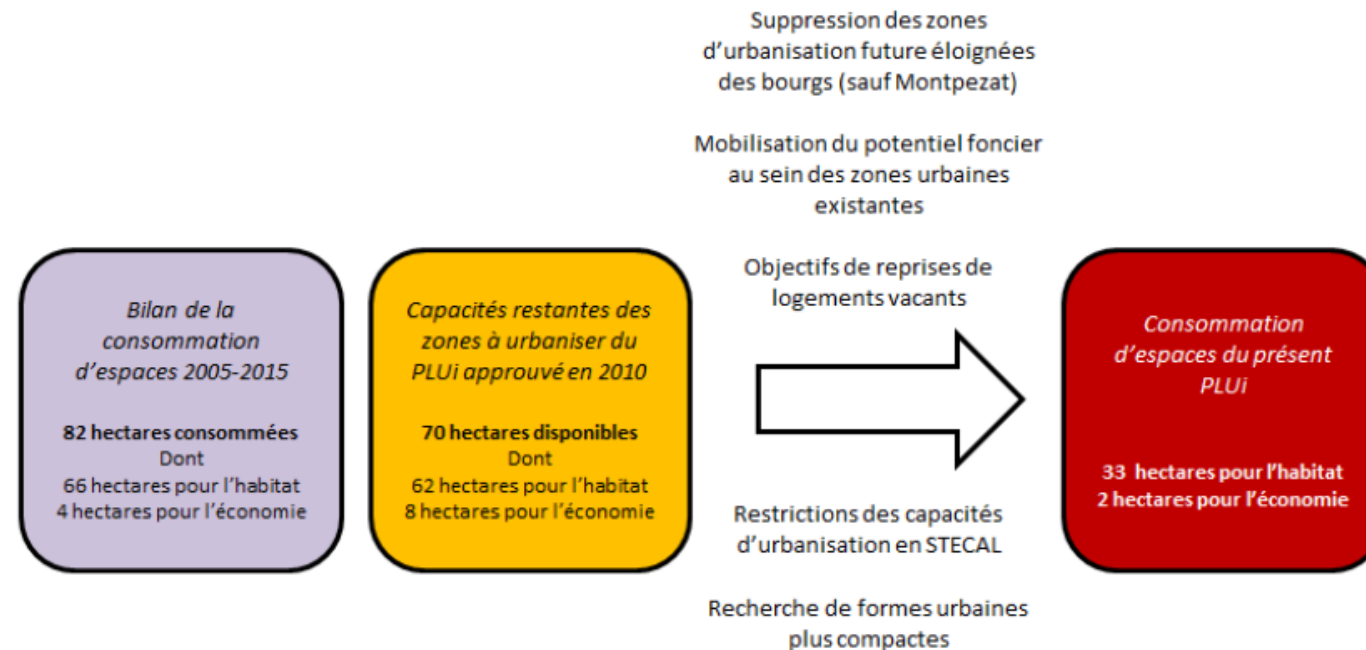


Lusignan

Le potentiel de densification :

Bilan de l'usage du PLUI en vigueur dans la production urbaine:

- ❑ Potentiel foncier disponible très important: 103,81 ha en zones U, zones naturelle à vocation d'habitat N1 et zones à urbaniser (AU et 2AU).
- ❑ Potentiel de densification estimé à 90,38 ha alors que 66 ha ont été consommés sur la décennie précédente. 13,43 ha disponibles pour les activités alors que 4ha ont été consommés depuis 2005.



La lecture paysagère :

Plusieurs phénomènes récurrents à analyser:

- Les extensions urbaines le long des voies;
- La relation paysage et agriculture;
- Les espaces de transition entre zones agricoles et zones résidentielles;
- Les zones d'activités;
- L'impact du règlement sur les formes urbaines.

Des outils réglementaires au service de la préservation des paysages :

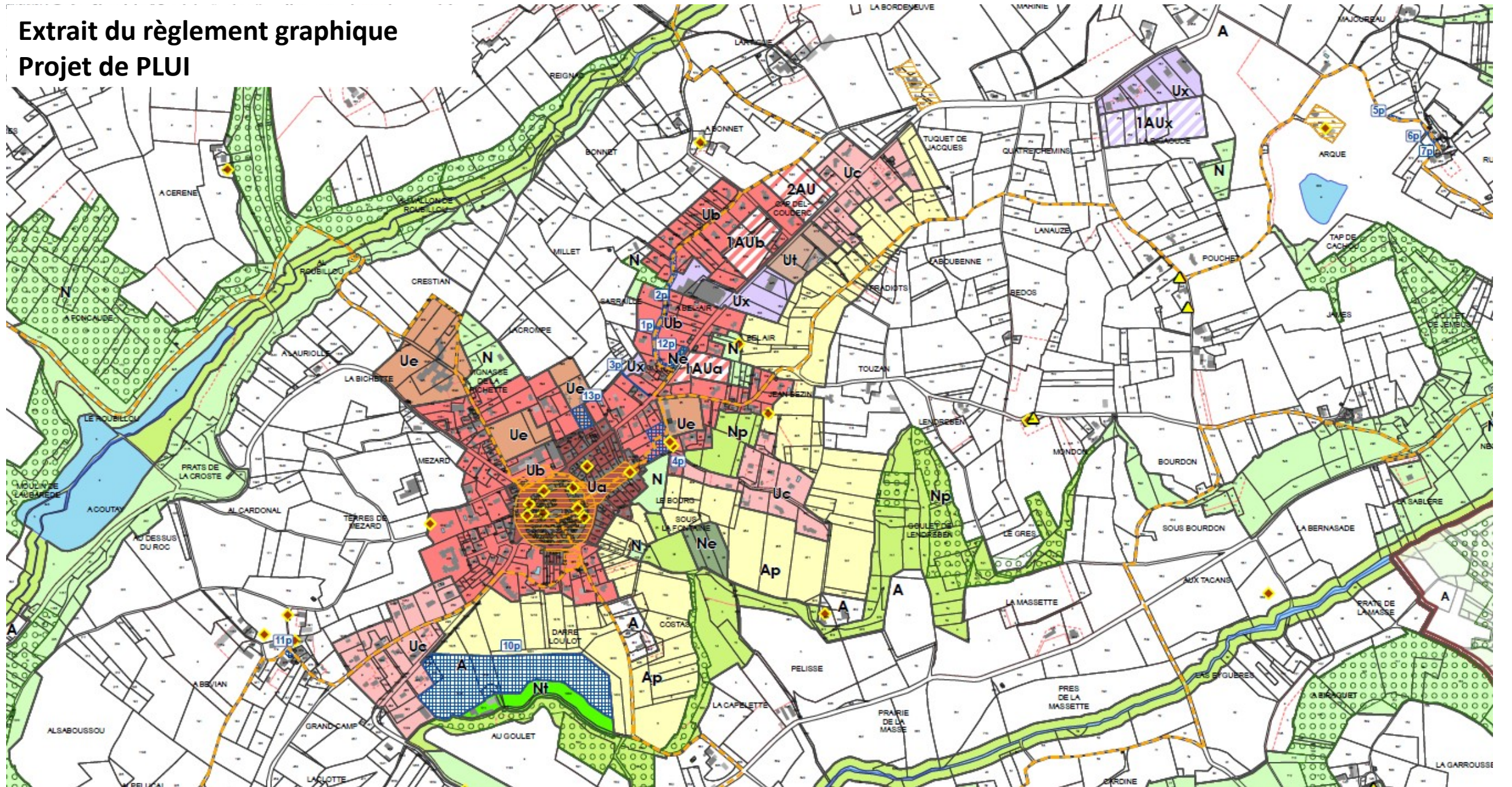
➤ *Préservation des points de vue et panoramas*

Enjeux: ne pas obstruer, « privatiser » ces paysages par des constructions privées. Patrimoine commun immatériel des habitants du territoire.

Outils: zones Ap et Np (agricole ou naturel protégé).

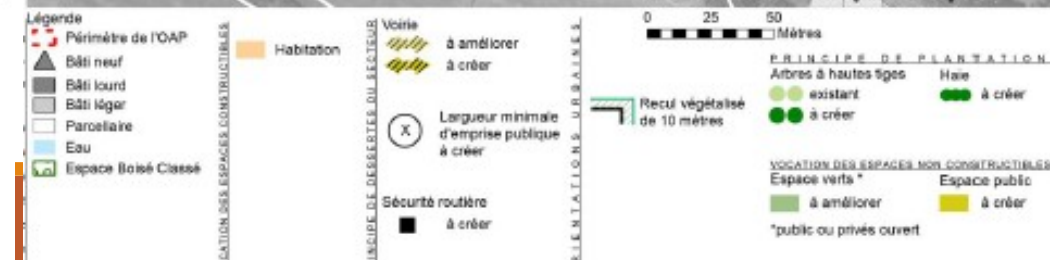
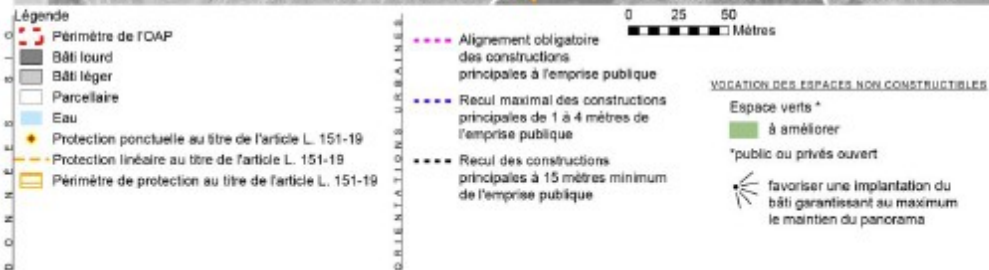
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Extrait du règlement graphique Projet de PLUI



Exemples de schémas d'orientation d'aménagement

Projet de PLUI



➤ Préservation des formes végétales naturelles

Bois, bosquets, arbres isolés, haies comportant plusieurs intérêts:

- intérêt paysager (alternance de bois, vignes, champs, pleins et vides);
- Intérêt écologique (essences particulières, ripisylves);
- Intérêt « mécanique » (lutte contre l'érosion);
- Bande tampon entre espace urbain et zone agricole.

Données: inventaire issu d'une association locale, données des élus et du cabinet d'étude.



Outils:

- Classification selon l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme avec des prescriptions relatives à chaque typologie d'éléments patrimoniaux. En fonction de chaque élément protégé possibilité de dresser des prescriptions spécifiques: quantité, taille de végétaux pour arbre abattu, interdiction d'abattage, etc.
- Classement en EBC.

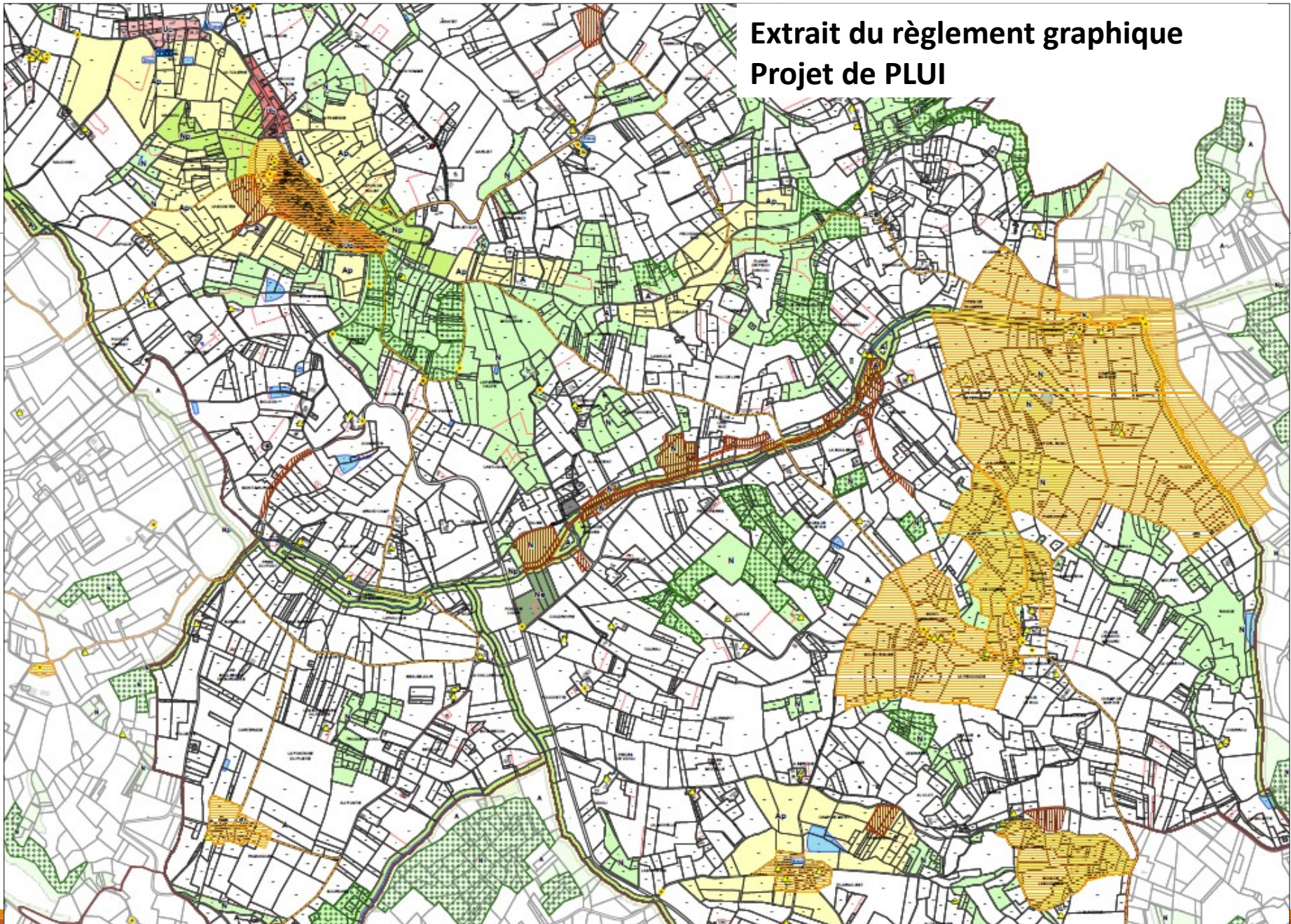
Légende

Ua	Construction autorisée à changer de destination au titre de l'article L151-11-2° - vocation d'habitat et d'hébergement hôtelier et touristique
Ub	
Uc	
1AU	Protection ponctuelle au titre de l'article L. 151-19
A	
Ace	Protection linéaire au titre de l'article L. 151-19
Ah	Emplacement réservé
Ap	Espace Boisé Classé
N	Espace soumis au risque d'inondation : se reporter au Plan de Prévention de Risque Inondation (PPRI)
Ne	
Ng	
Nge	Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-19
Np	Périmètre de protection au titre de l'article L. 151-23
Nx	

Limite communale	Cours d'eau, étang, lac
Limite parcellaire	Cimetière
Subdivision fiscale	Piscine
Bâti dur	Construction récente ou en cours
Bâti léger	

Légende du règlement graphique

**Extrait du règlement graphique
Projet de PLUI**



Merci de votre attention

