



Syndicat Mixte du SCoT
Val de Garonne Guyenne
Gascogne
CS 70305
47213 Marmande cedex
Tél. 05 53 20 38 91
Fax. 05 53 64 40 91
edaros@vg-agglo.com

www.vg-agglo.com

**Annexe à la délibération D2018C03
du 24 septembre 2018**

COMMUNE DE SAINTE BAZEILLE Avis sur le projet de PLU

La commune de Sainte Bazeille a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 25 juin 2018.

L'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise que « le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (...) »

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16, la commune sollicite l'avis du Syndicat Mixte du SCoT Val de Garonne sur son projet de plan local d'urbanisme en tant que personnes publique associée.

Aussi, suite à l'approbation du ScoT Val de Garonne le 21 février 2014, le projet de PLU de la commune de Sainte Bazeille est analysé comme suit.

Préambule :

Le présent avis se structure autour de 3 parties reprenant le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Val de Garonne.

Le projet de PLU est analysé au regard des prescriptions et recommandations du SCoT.

REMARQUES : Les encadrés « vert » mettent en valeur la compatibilité du document avec le ScoT

RECOMMANDATIONS : Les encadrés « orange » ciblent des modifications pouvant être apportées au document.

RESERVES : Les encadrés « rouge » mettent en évidence les modifications devant impérativement être prises en compte.

PARTIE I°/ LES GRANDS EQUILIBRES SPATIAUX RELATIFS A L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

1.1. Le principe d'équilibre de l'utilisation des espaces

P1. Application du principe d'équilibre de l'espace, entre développement et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels

Concernant la production de logements, 25.29 hectares sont ouverts à l'urbanisation pour les 10 prochaines années, alors que la surface urbanisée pour cet usage entre 1999 et 2016 était de 53.1 hectares. La commune affiche un réel objectif de réduction de la consommation d'espaces.

Au regard des prescriptions du SCoT, l'ouverture à l'urbanisation devrait se situer autour de 22 à 23 hectares pour les extensions urbaines.

Le PLU de Sainte Bazeille identifie 320.86 hectares en zone urbaine dont :

- 10.81 ha en zone urbaine de loisirs (Ul)
- 7.40 ha en zone urbaine correspondant à l'écoquartier (Ubeq)
- 7.26 ha en zone urbaine à vocation d'équipements collectifs (Ue)
- 56.32 ha en zone urbaine protégée afin de préserver les coteaux (Up)
- 0.22 ha en zone urbaine à vocation touristique (Ut)
- 66.58 ha en zone urbaine à vocation économique (Ux)
- 12.06 ha en zone urbaine à vocation commerciale (Uxc)

Le PLU identifie 30.67 hectares en zone à urbaniser, dont :

- 19.57 ha pour l'habitat,
- 7.85 ha pour des activités économiques
- 3.25 ha pour du développement à vocation commerciale.

Le PLU identifie enfin 532.17 hectares en zone agricole, (dont 67.05 ha en zone agricole protégée et 0.48 pour un STECAL), et 1 182.94 hectares en zone naturelle (dont 1.71 ha pour un STECAL et 8.25 ha pour une zone naturelle de loisirs)

17% de la commune apparaît en zone urbaine ou à urbaniser. La commune s'est principalement développée en extension immédiate du bourg, même si certains hameaux se sont développés sur les coteaux. 40 % de ces zones urbaines correspondent au développement périphérique du bourg, en extension du bourg et dans des hameaux souvent dispersés. Aujourd'hui l'objectif de la commune est de recentrer l'urbanisation autour du bourg.

Le principe d'équilibre et d'utilisation des espaces est traduit dans les divers documents du PLU.

1.2. Orientations de préservation et de valorisation des espaces naturels, agricoles et des paysages

IDENTIFICATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

L'axe 5.2 du PADD du PLU consiste à « protéger les espaces présentant des enjeux écologiques ».

P2. Prescription particulière relative aux cours d'eau, socle de la trame bleue

La commune de Sainte Bazeille est traversée dans sa partie Sud par La Garonne classée en liste 2 et par le cours d'eau La Gupie dans sa partie Ouest classé en liste 1. Le cours d'eau et ses abords sont classés en Trame Verte et Bleue, et la ripisylve en EBC.

P3. Prescription relative aux composants de la trame verte et bleue

Le zonage du PLU identifie dans l'ensemble les réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par le SCoT. Le règlement précise que les constructions sont interdites sur la TVB. Toutefois, le lac de Marcachaud est identifié par le SCoT comme un réservoir de biodiversité, mais le PLU ne l'a pas classé en TVB.

P4. Prescription particulière relative aux espaces dits de continuité écologique

Le PLU prend en compte la préservation des espaces dits de « continuité écologique » :

- Le PADD affiche l'ambition de stopper l'urbanisation en linéaire des axes de communication, ainsi que de stopper le mitage agricole. Les zones urbaines et à urbaniser sont principalement définies dans l'enveloppe urbaine déjà existante. Les secteurs pavillonnaires qui se sont développés sur les coteaux ont été classés en zone urbaine protégée. Deux nouveaux secteurs à urbaniser ont été définis en extension de l'enveloppe urbaine, mais ils sont accrochés directs des zones urbanisées, et nécessaires pour le développement de la commune
- Des aménagements paysagers et du traitement paysager sont prévus dans les OAP : création de tampons paysagers sous forme de haies entre l'espace agricole et les habitations (lisières épaisses)
- Protection de l'ensemble des ripisylves des cours d'eau et ainsi que des boisements dans les secteurs de coteaux (classement en EBC)
- Dans le règlement écrit, il est préconisé de planter des essences conformément au guide des essences locales "Plantez votre paysage"

R1. Recommandations spécifiques pour les différents constituants de la Trame Verte et Bleue

Le PADD prévoit d'identifier et de classer les haies et ripisylves assurant les continuités. Le règlement graphique intègre ces éléments :

- Haies et ripisylves : classement en EBC
- Grands ensemble de prairies : identification des réseaux de haies qui sont classés en EBC

Bonne prise en compte de la Trame Verte et Bleue

Remarque :

Il conviendrait de classer le lac de Marcachaud en réservoir de biodiversité (TVB)

Aucune explication n'apparaît dans le rapport de présentation concernant le choix dans le classement des EBC, il serait nécessaire d'ajouter un argumentaire

LA PRESERVATION DES PAYSAGES :

P5. Prescription relative à la préservation des paysages

Le PLU identifie les structures végétales constitutives de l'identité de la commune. Toutes les ripisylves et de nombreuses haies ont été classées en EBC. De plus, le diagnostic identifie les points de vue à préserver; il s'agit notamment des vues qui portent sur les coteaux. Le PADD affiche l'ambition de "porter une attention particulière aux enjeux paysagers comme préalable à la définition des projets urbains".

Le PLU prend en compte la préservation des paysages, par le classement en EBC des haies et ripisylves. Le règlement graphique prévoit notamment le classement en zone Ap des zones identifiées comme présentant des enjeux paysagers : aux abords du château de Lalanne. De même, l'ensemble des coteaux ne sera plus constructible afin de préserver les fenêtres paysagères sur les coteaux

Le PLU prend en compte la préservation des paysages.

LA PRESERVATION DU PATRIMOINE RURAL :

P6. Prescription relative à la préservation du patrimoine rural

LE PADD affiche l'ambition de "protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysage urbain : prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs".

Le règlement propose des règles d'implantation, de hauteur et des règles architecturales. De plus, une palette de couleur a été réalisée afin de respecter l'architecture locale (particulièrement pour les toitures). Cependant le règlement ne propose pas de règles pour les rénovations ou pour le bâti du centre ancien.

R2. Recommandation relative à la préservation du patrimoine rural

Le PADD affiche l'ambition de préserver le patrimoine rural :

- Axe 2 du PADD : "préserver le patrimoine architectural bâti et paysager, revendicatif des caractéristiques rurales du territoire",
- Axe 4 du PADD : "favoriser la réhabilitation et l'aménagement des bâtiments anciens dans le respect de l'architecture locale".

Le règlement graphique identifie 44 bâtiments agricoles pouvant changer de destination, ainsi que 10 éléments bâtis.

Réelle volonté de préserver le patrimoine architectural et paysager du territoire (règlement spécifique applicable aux éléments de patrimoine), mais le travail d'inventaire, au regard du patrimoine de la commune, aurait pu être plus poussé.

Remarque :

Il conviendrait de rajouter une réglementation spécifique aux rénovations, ainsi que pour le bâti de la zone Ua

La liste du petit patrimoine aurait pu être étoffée avec notamment dans le cœur de bourg (cf : Etude Michele et Miquel) : maisons à colombages, immeuble bourgeois, ancienne Mairie, Maison Roigt, fontaine, remparts, vieux lavoir,....)

LA PRESERVATION DES POINTS DE VUE :

P7. Prescription relative à la préservation des points de vue

Cf : prescription 5

R3. Recommandation relative à la préservation des points de vue

L'OAP du secteur Lalanne prescrit de veiller à l'insertion paysagère en créant une limite avec l'espace agricole (tampons paysagers) afin de réduire les co-visibilités du château.

Prise en compte des points de vue identifiés dans le diagnostic

LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET SYLVICOLES :

P8. Prescription relative aux espaces agricoles et sylvicoles

Le PADD prévoit de « préserver les terres agricoles stratégiques", ainsi que « d'éviter les effets de rupture entre les zones d'habitat et les zones agricoles" et de "veiller au respect des règles de réciprocité en définissant des règles concernant les distances d'éloignement à respecter vis-à-vis des bâtiments d'élevage".

Le règlement prévoit en zone N et en zone A l'extension des habitations existantes ainsi que la construction d'annexes dans un périmètre de 20 mètres autour des constructions existantes.

Enfin, le PLU identifie les changements de destination ne nécessitant pas la création de nouveaux réseaux.

Les nouvelles zones constructibles sont en extension directe du centre-bourg ou des lotissements existants. Les espaces agricoles sont majoritairement préservés.

Bonne prise en compte des espaces agricoles

1.3. Orientations pour une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles

LE REEQUILIBRAGE DE L'ARMATURE URBAINE :

PS1 : Rééquilibrage du territoire par une répartition des 3 800 nouveaux logements (2014–2024)

D'un point de vue démographique :

En 2014, le nombre d'habitants de la commune est de 3 313 habitants.

Au regard des objectifs de croissance du SCoT, la commune devrait atteindre 3 649 habitants en 2026 ; soit un gain de **336 habitants**. (le SCoT prévoit des croissances de +0,85% / an entre 2010 et 2020 et +0,75% entre 2020 et 2030).

La commune s'inscrit dans une dynamique démographique positive (variation annuelle de 1.30%/an) notamment en raison d'un solde naturel légèrement positif (+0.22) et d'un solde migratoire positif (+1.07). Dans son le PADD, la commune souhaite accueillir **336 habitants supplémentaires** d'ici 10 ans.

Concernant le nombre de logements à créer :

Le Scot fixe la répartition de 3800 logements à produire sur les 10 prochaines années en fonction de l'armature urbaine du ScoT Val de Garonne.

Aussi, la commune de Sainte Bazeille appartient à la catégorie des « communes associées au pôle principal de Marmande », dont le potentiel mis en perspective est de 1900 logements pour l'ensemble du pôle. En terme de poids démographique, Sainte Bazeille représente 12.25 % du groupe du Pôle de Marmande et aurait un objectif de **233 nouveaux logements** à créer.

Au regard du projet de PLU, la commune de Sainte Bazeille prévoit à minima **257 logements à créer**. Il prévoit également de remettre sur le marché 10 % du parc de logement vacant, **soit 13 logements**. Enfin le PLU identifie **44 bâtiments agricoles** pouvant changer de destination.

Explications :

La production de logements vient en réponse aux besoins pour l'accueil de nouveaux arrivants mais recouvre également ceux liées aux dynamiques de desserrement de la taille des ménages. Ainsi un ratio de 1,4hab/log peut être considéré.

Ainsi, les **257 logements** permettraient d'accueillir **378 nouveaux habitants**. Cet objectif est compatible avec le SCoT.

Compatible

LA PRIORITE AU REINVESTISSEMENT URBAIN :

PS2 : Part minimale de logements à réaliser en densification

Le SCoT fixe un objectif de 10 % de logements à réaliser en densification (renouvellement urbain, comblement de dents creuses,...) pour les communes associées aux pôles principaux.

La commune affiche 5,72 ha (hors écoquartier) pour créer des logements en densification dans les zones U, soit 48 logements (densité de 1100 m² par log), sur un total de 25,29 ha (hors écoquartier).

La commune affiche ainsi un objectif de 22% des logements à réaliser en densification. Ces logements seront réalisés essentiellement dans des zones pavillonnaires (Ub), car le cœur de bourg de présente aucun potentiel.

Bonne prise en compte

LA LIMITATION DES EXTENSIONS URBAINES :

PS3 : Limitation des extensions urbaines

Le SCoT fixe une ambition de **22 à 23 hectares** en extension urbaine pour la commune entre 2014 et 2024.

Dans le projet, le PLU affiche un objectif de **25.29 hectares** à libérer à l'urbanisation afin d'accueillir les nouvelles populations, dont 5.72 ha en zone U et 19.57 ha en zone AU, à l'horizon 2026.

Le PLU ne prévoit pas de STECAL à vocation d'habitat.

Au regard des prescriptions du SCoT, l'ouverture à l'urbanisation devrait se situer autour de 22 à 23 hectares pour les extensions urbaines, soit 2.3 hectares par an en moyenne.

Entre 2014 et 2016, la commune a consommé 2.9 ha alors qu'elle aurait dû en consommer 4.6 ha.

Elle a donc comme potentiel :

- Potentiel entre 2014 et 2026 : $2.3 \times 12 \text{ ans} = 27.6 \text{ ha}$.
- Potentiel consommé entre 2014 et 2016 : 2.9 ha
- Potentiel restant : $27.6 \text{ ha} - 4.9 \text{ ha} = 22.7 \text{ ha}$.

Le projet de PLU est compatible avec le SCOT (bien que dépassant l'enveloppe de 6000 m²) La commune affiche une réelle volonté de limiter les extensions urbaines.

LES OBJECTIFS DE DENSITE

PS4 : Prescription de densités : densification / extension

Le ScoT préconise de densité de 10 à 15 logements à l'hectare pour les extensions, et de 50 logements à l'hectare pour les noyaux historiques.

Les OAP proposent des densités de 10 log/ha sur les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, de 10 à 15log/ha dans les secteurs les plus éloignés du bourg, et des densités allant jusqu'à 22 log/ha dans les quartiers les plus proches du bourg.

De manière globale la densité moyenne est de 12,5 log/ha (soit des parcelles de 890 m²). Le PLU respecte les objectifs du SCoT.

De plus dans les OAP sont affichés des densités de 50 log/ha dans le secteur Ua, de 15 à 20 log/ha dans le secteur Ub et de 10 à 15 log/ha dans le secteur Uc.

La commune met en évidence un réel effort concernant la densité des logements, au regard des 10 années passées où la densité moyenne était de 2 132 m² par logement (soit une baisse de 58% de la taille moyenne des parcelles).

Le PLU affiche une moyenne de densité de 890 m² par logement.

LE RENFORCEMENT DE LA STRUCTURE URBAINE PAR LA NOVATION DANS LA CONDUITE DE PROJETS URBAINS ET FORMES URBAINES ADAPTEES

P9 : Prescription générale pour les extensions urbaines

Les secteurs à urbaniser sont principalement en accroche du centre bourg. La commune privilégie le développement de quelques secteurs pavillonnaires en accroche immédiate de la zone urbanisée où tous les réseaux sont déjà existants et de manière à conforter ces secteurs.

P10 : Prescription de conditionnalité pour les extensions urbaines

Dans le règlement écrit du PLU, il est prévu que :

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales est obligatoire lorsqu'il existe, sinon aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire

P11 : Prescription pour la qualité des extensions urbaines et leur insertion paysagère et territoriale

P12 : Prescriptions particulières d'objectifs pour les extensions urbaines

Tous les secteurs constructibles de plus de 5000 m² ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement. Les OAP prévoient des cheminements doux/liaisons piétonnes, et des traitements paysagers afin de réussir les greffes avec les paysages environnants (qu'ils soient urbains ou agricoles). Les OAP prévoient également une mixité de l'offre au niveau de la taille des lots. Les OAP prévoient également la création d'espaces partagés sur la quasi-totalité des secteurs à urbaniser.

L'extension future des zones est intégrée avec le maintien des motifs végétalisés en lisière du foncier agricole, ou par la matérialisation d'une bande végétalisée. De plus, la commune prévoit une programmation de l'ouverture des zones ; Zones AUa, AUb, et AUc (ouvertes quand 25 % des zones précédentes seront urbanisées).

Le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SCoT.

PARTIE II°/ LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

2.1. Le développement de l'offre d'accueil de la population (logements, services de proximité...)

P13 : Prescriptions particulières relative aux opérations d'aménagement urbain

Les OAP ne prévoient pas de poches de stationnement à l'intérieur des ilots. Cependant le règlement précise les règles de stationnement en fonction de chaque secteur/ Le stationnement des vélos est également intégré.

Compatible

2.2. L'équilibre social de l'habitat

P14 : Prescription relative à l'équilibre social de l'habitat

Le règlement de la zone Ubeq prévoit une affectation de 20% du programme pour des logements locatifs conventionnés. De même, pour les zones AU prévoyant plus de 10 logements, 20% des logements sera de type locatif social ou en accession à la propriété.

La commune n'est pas soumise par la Loi à cet objectif. Toutefois, compte tenu de la proximité de Marmande et des enjeux de la commune, elle a fait le choix de mettre en œuvre un objectif d'équilibre social de l'habitat.

2.3. La cohérence entre urbanisation, développement et réseau de transport

P15 : Prescriptions relatives à la cohérence entre urbanisation et transports-mobilité

L'un des enjeux du PADD est d'étayer le maillage de liaisons douces. Les OAP prévoient des déplacements doux au sein des nouvelles zones d'habitat.

La commune a réalisé une OAP mobilité afin de connecter le bourg avec les différents secteurs constructibles, mais aussi des liaisons vers Marmande et Beaupuy.

Prise en compte des enjeux de mobilités

2.4. L'optimisation de la localisation des activités économiques

P16 : Prescriptions relatives à la localisation des activités économiques

Le zonage délimite 2 secteurs de zones Ux (une à l'est de la commune en lien avec Marmande, l'autre à l'Ouest pour une superficie de 66,58 ha. L'emprise de ces zones correspond à l'existant. Le PLU identifie également une nouvelle zone 2AUX d'une superficie de 7,85ha en densification des zones d'activités existantes. Le PLU identifie également 3 STECAL à vocation d'activités : un secteur A1 (0,48 ha) et 3 secteurs N1 (1,74 ha), ces secteurs identifient des entreprises existantes.

La commune identifie au total **7,85 ha d'extension** des zones à vocation économique. Cet objectif est supérieur au potentiel prévu par le SCOT (qui était au maximum de 5 ha). Toutefois, cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. le règlement écrit prévoit la construction de maison d'habitation dans les zones Ux et Aux, si ces dernières sont nécessaires à l'activité.

Remarque :

Il conviendrait d'interdire la construction de maisons d'habitation en zone UX et AUX. De même, conviendrait de modifier le règlement écrit en permettant, l'extension, l'adaptation et les annexes pour les constructions d'habitation existantes au sein des zones Ux et AUX.

R5 : Recommandation relative à la ré-utilisation des friches

Sans objet.

Remarque : La commune aurait pu réaliser un travail approfondi sur les friches existantes. Le document ne fait aucun état des lieux.

P17: Prescription particulière pour l'implantation de petites activités non-nuisantes

Les constructions destinées aux activités secondaires et tertiaires sont autorisées sous condition d'être compatible avec la vie urbaine.

Bonne prise en compte

P18: Prescription relative à l'aménagement des sites

Concernant le zone 2AUx, cette dernière représente une superficie de 7,85 ha. La zone est fermée à l'urbanisation dans l'immédiat. Il serait intéressant de préciser dans le règlement écrit que cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation quand un projet d'aménagement d'ensemble sera proposé.

Recommandation : Il conviendrait de préciser dans le règlement écrit que la zone 2AUx sera conditionnée à un projet d'aménagement d'ensemble.

2.5. L'engagement pour l'aménagement numérique

P19: Prescriptions relatives à l'aménagement numérique

Le règlement intègre des dispositions sur l'aménagement numérique, conformément au cahier des charges établi par "Lot et Garonne numérique".

Bonne prise en compte

2.6. La lutte contre la déprise agricole

P20: Prescription relative à l'utilisation des espaces frappés par la déprise viticole

R10: Recommandation relative à la plantation de peupleraies

Le règlement prévoit l'implantation des constructions à plus de 10m des cours d'eau.

Bonne prise en compte

R11: Recommandation relative aux zones agricoles stratégiques

R12 : Recommandation relative aux autres zones agricoles d'intérêt

Quelques zones Ap sont identifiées afin de limiter la promiscuité entre la fonction agricole et la fonction résidentielle. Il s'agit également de préserver les coteaux (zonage Up) et les points de vue (zonage AP aux abords du château de Lalanne).

Cependant, le PLU ne présente aucun élément sur les parcelles irriguées dans le PLU

Recommandation : Afin d'établir la compatibilité du PLU avec le SCoT, il serait nécessaire de compléter le diagnostic sur l'état des lieux des parcelles irriguées.

2.7. L'extraction de granulats

P21: Prescriptions pour la localisation des sites d'extraction

Sans objet

2.8. La prévention des risques

P22: Prescriptions relatives aux risques naturels et technologiques

Prise en compte des différents risques présents sur la commune

Prise en compte

2.9. La gestion du cycle de l'eau et des ressources

P23 : Prescriptions concernant l'assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un assainissement collectif dans le bourg et sur la quasi-totalité des secteurs ouverts à l'urbanisation. Seul le secteur de Raulet est en assainissement individuel.

Prise en compte

R18 : Recommandations relatives au traitement des eaux pluviales ou usées

Règlement : Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

La recommandation est appliquée : mise en place de techniques compensatoire avant construction (ici aménagements décrits par le règlement).

2.10. La gestion de l'énergie

R19 : Recommandations relatives à la prise en compte systématique de la dimension énergétique

Le règlement écrit prévoit l'intégration de mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions par l'extérieur

Prise en compte de la dimension énergétique avec un souci de prise en compte du caractère architectural

R20 : Recommandations relatives à l'utilisation des énergies renouvelables

Le règlement écrit ne régit pas le développement de champs photovoltaïques

Les projets de centrales photovoltaïques sur des espaces agricoles ou naturels ne sont pas autorisés par le SCOT. Il faudrait ainsi ajouter dans le règlement, au premier paragraphe du 1 « hors centrales photovoltaïques au sol ».

PARTIE III°/ L'AMENAGEMENT COMMERCIAL

3.1. Localisation préférentielle des commerces

P24 : Prescription de définition des localisations préférentielles des commerces

Un des objectifs du PADD est de pérenniser les activités économiques. Le PLU autorise le commerce de détail dans les secteurs Ua, Uxc et Auxc.

Le PLU a identifié un secteur Uxc et AUXc correspondant à la Zacom.

Bonne prise en compte

P25 : Prescription de délimitation des localisations préférentielles des commerces (> 300m²)

Le PLU autorise le commerce de détail dans le secteur Auxc, à condition qu'il soit supérieur à 300 m² de surface de vente.

Bonne prise en compte

P26 : Prescription des principes d'implantation en dehors des localisations préférentielles

Il aurait été intéressant de faire un travail plus approfondi sur la question des friches commerciales et d'intégrer la possibilité d'extension limitée des commerces en dehors des Zacom

Le PLU pourrait autoriser l'extension limitée des commerces de plus de 300 m² existant en dehors des Zacom.

Remarque :

Autoriser l'extension limitée des commerces existants

3.2. Vocation des localisations préférentielles

P27 : Prescriptions applicables aux commerces dont la surface de vente est > à 300 m²

P28 : Prescriptions applicables aux commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente

Le règlement devrait préciser que seuls les commerces à vocation d'achats exceptionnels ou occasionnels lourds sont autorisés

Recommandation : modifier le règlement écrit en précisant que seules les vocations d'achats exceptionnels et occasionnels lourds sont autorisées dans les zones Uxc et AUXc

3.3. Conditions de développement dans les localisations préférentielles

P29 : Prescriptions relatives à la création des conditions favorables au développement commercial dans les centralités urbaines

Le PLU prévoit une palette de couleur pour les bâtiments commerciaux notamment.

Bonne prise en compte

P30 : Prescriptions relatives à l'accessibilité des pôles commerciaux

La zone AUXc ne prévoit pas la question d'accessibilité des pôles commerciaux

Remarque : cette question mériterait d'être développée

P31 : Prescription relative à la densité des aménagements commerciaux dans les ZACOM, dans une logique d'économie d'espace

Prescription non intégrée en totalité.

La zone est ouverte à l'urbanisation mais aucune orientation d'aménagement n'est définie. Il serait plus judicieux soit de fermer la zone et de l'ouvrir au moment où un projet sera défini, soit de conditionner l'aménagement du secteur à un projet d'aménagement d'ensemble.

Recommandation :

Il conviendrait de fermer la zone AUXc à l'urbanisation ou bien de préciser dans le règlement écrit que la zone sera conditionnée à un projet d'aménagement d'ensemble.

P32 : Prescriptions d'incitation à une meilleure intégration paysagère des équipements commerciaux

Prise en compte au niveau du règlement

Bonne prise en compte

P33 : Prescription de limitation de l'impact environnemental des équipements commerciaux

Pas de dispositions particulières mises en place

Il serait nécessaire d'intégrer des éléments sur la gestion des eaux pluviales

P34 : Prescription relative aux ZACOM "à structurer"

Cf : prescription 31 : Il conviendrait de réaliser une OAP pour la zone AUXc ou fermer la zone à l'urbanisation dans l'immédiat

P35 : Prescriptions spécifiques à la ZACOM Marmande Ouest

La zone Auxc correspond à une superficie de 3,25 ha. Le PLU a respecté la ZACOM identifiée par le SCoT

Bonne prise en compte

CONCLUSION :

AU REGARD DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT VAL DE GARONNE, IL EST EMIS UN **AVIS FAVORABLE** AU PROJET DE PLU DE BEAUPUY ASSORTI :

- DE **1 RESERVE** (ci-dessus en orange)
- DE **5 RECOMMANDATIONS** (ci-dessus en jaune).
- DE **REMARQUES** (ci-dessus en vert).