

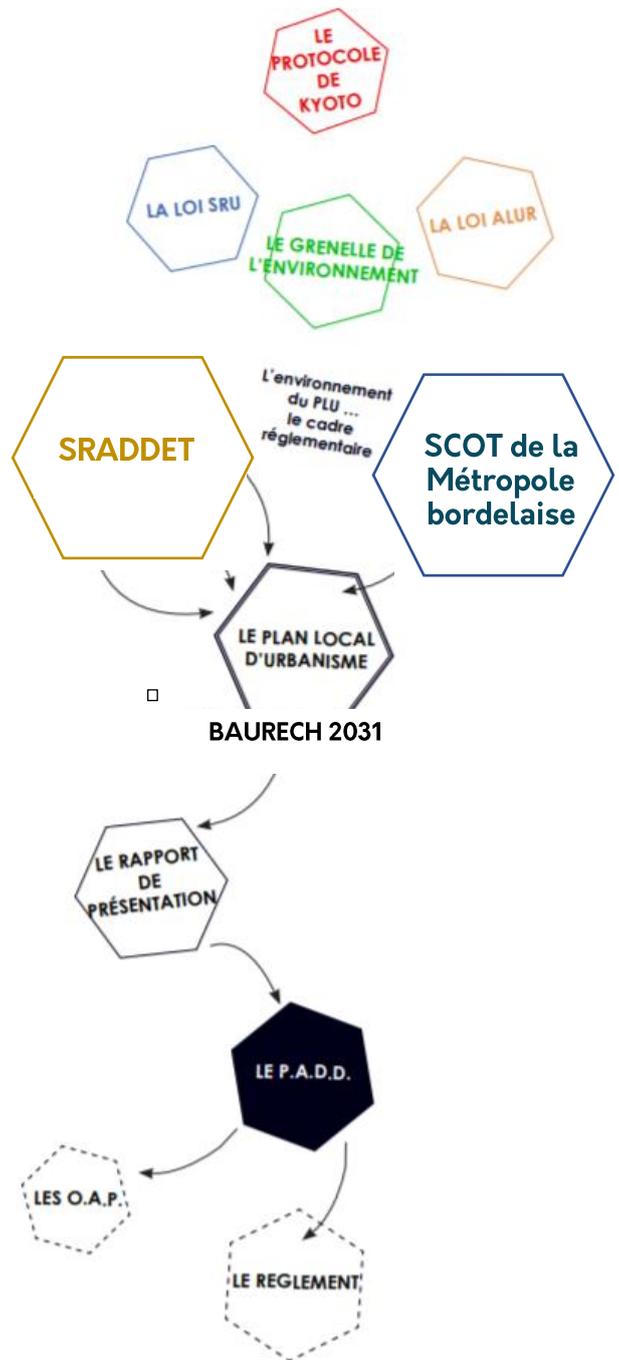
23/09/2021

2. PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision du PLU de la
Commune de Baurech

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire à échelon de 10-15 ans (l'horizon 2030) capable d'intégrer un horizon plus lointain (2050) : la ville que nous voulons transmettre aux générations futures. Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'appuyant sur les éléments du rapport de présentation, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU. Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
SOMMAIRE.....	3
1. Rappel du contexte réglementaire.....	5
2. Les ambitions communales.....	7
3. Perspectives à l’horizon 2031.....	8
3.1. Une croissance démographiques d’1.6% par an et un besoin en foncier pour l’habitat d’environ 2 ha.....	8
3.2. Un besoin en foncier supplémentaire pour l’extension de la zone d’activité artisanale de <i>La Lande</i>	9
4. Orientations politiques.....	11
4.1. ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Réduire sa dépendance à la Métropole en contribuant au dynamisme économique du bassin de vie par l’accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune.....	12
4.2. ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d’un développement urbain et la valorisation des équipements existants.....	14
4.3. ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Renforcer l’identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif.....	17

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1 ° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2 ° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3 ° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4 ° La sécurité et la salubrité publiques ;

5 ° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6 ° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7 ° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme expose :

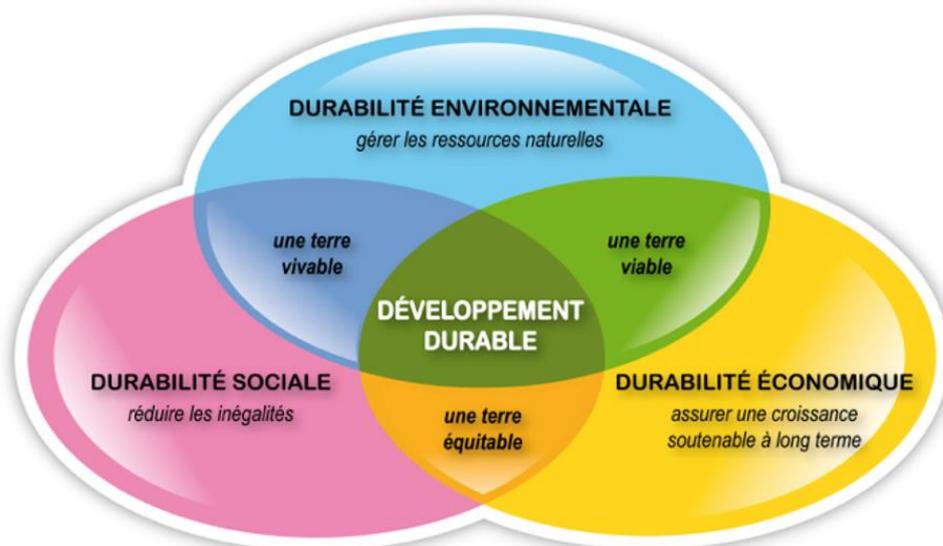
« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1 ° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2 ° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. ».

Article L.153-12 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. ».



2. LES AMBITIONS COMMUNALES

La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer **une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2031.**

L'ambition est d'inscrire le projet d'urbanisme dans une stratégie de développement durable prenant en compte les cinq finalités définies dans la Stratégie Nationale de Développement Durable et les objectifs du Grenelle de l'Environnement pour relever le défi du développement et de l'aménagement durable du territoire :

- le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière de développement économique mais également de gestion de la ressource en eau, de la gestion des eaux usées, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et du respect des espaces naturels.

Ces objectifs consistent principalement en :

- la maîtrise de la croissance démographique : l'objectif étant d'accueillir un maximum de 216 habitants supplémentaires entre 2021 et 2031, soit 1.6%/an, soit un rythme nettement moins important qu'entre 2013 et 2018 (2.5%);
- un développement urbain maîtrisé et respectueux de l'environnement (principalement centré sur les secteurs raccordés au réseau collectif d'assainissement) (en zone urbaine) ;
- un développement locatif en terme d'habitat ;
- une préservation des terres agricoles et naturelles ;
- l'optimisation des enveloppes urbaines existantes en privilégiant le renouvellement urbain au centre-bourg dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères;
- la conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations,
- une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme ;
- la confirmation du rôle de BAURECH dans le soutien au développement économique local, notamment en faveur de l'artisanat et des services, par l'extension de la zone d'activités artisanale de *La Lande* ;
- la mise en œuvre de conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux ;
- le développement limité d'hébergements touristiques sur le lac et des activités à proximité du lac, dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation imposant des installations démontables à proximité du lac.

3. PERSPECTIVES A L'HORIZON 2031

3.1. UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUES D'1.6% PAR AN ET UN BESOIN EN FONCIER POUR L'HABITAT D'ENVIRON 2 HA

Pour maintenir sa population de 2018, BAURECH n'a pas besoin de construire de nouveaux logements (point mort).

Tenant compte de l'objectif démographique du Scot de l'Aire métropolitaine bordelaise, la commune le suit en poursuivant une hypothèse de travail d'une augmentation de la population de l'ordre de 1.6% par an, soit à l'horizon 2031 devenir une commune d'environ 1 087 habitants.

1^{er} janvier 2018 : Population communale (INSEE 2018- sans double compte): 898 habitants. Parc de logements (INSEE 2018): 409 Logements.	Hypothèse de travail retenue : progression démographique (à moyen terme) de + 1.6%/an entre 2021 et 2031 soit une production d'environ 3 logements/an en résidences principales entre 2021 et 2031,
Estimations	
Progression du parc de logements induite	Logements à produire entre 2021 et 2031 : Environ 30 logements produits soit une progression du parc d'environ 30 logements entre 2021 et 2031.
Population en 2031	974 habitants (898 (pop 2018)+ 76 habitants supplémentaires (=30 x 2.53))
Total logements en 2031	439 logements (409 + 30)
Besoins actuels et induits par l'hypothèse de développement proposée	
Besoin foncier induit d'ici à 2031 pour l'habitat <i>Hyp. de travail : 700 m² (densité moyenne de 14 logements par ha)</i>	Environ 2.5 ha (= 30 logements/14 logts/ha et taux de rétention de 1.2%)
Besoin en équipements scolaires induits Pourcentage de la population scolarisée sur la commune en 2019: 11 % (hyp. de travail utilisée : 11%)	Niveau maternelle/élémentaire : En 2021 (rentrée de septembre), 93 enfants sont scolarisés sur la commune pour une population de 860 habitants. La population estimée en 2031 est de 1088 habitants et le nombre d'enfants scolarisés de 110. → création d'environ une classe supplémentaire (environ 20 élèves supplémentaires).
Besoin en équipements administratifs	Mutualisation des compétences au sein de la Communauté de Communes en cours.
Besoin en équipements socio-culturels	→ création / réhabilitation de locaux associatifs, → ré-aménagement de la salle polyvalente.
Besoins en espaces publics	→ valorisation et sécurisation des entrées et de la traversée du bourg,

1^{er} janvier 2018 : Population communale (INSEE 2018- sans double compte): 898 habitants. Parc de logements (INSEE 2018): 409 logements.	Hypothèse de travail retenue : progression démographique (à moyen terme) de + 1.6%/an entre 2021 et 2031
	soit une production d'environ 3 logements/an en résidences principales entre 2021 et 2031,
	<ul style="list-style-type: none"> → création d'espaces publics de quartier, → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoin en équipements sanitaires et sociaux	
Besoin en équipements sportifs	<ul style="list-style-type: none"> → développement de fonctions complémentaires, ouvertes à tous (skate park, street park, ...), lieu de convivialité, → développement et hiérarchisation du réseau de cheminements doux.
Besoins en réseaux collectifs	<ul style="list-style-type: none"> → renforcement de la défense incendie. → aménagement de certaines voiries communales. → renforcement du réseau collectif d'assainissement.

3.2. UN BESOIN EN FONCIER SUPPLEMENTAIRE POUR L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE DE LA LANDE

L'extension de la zone d'activité artisanale de *La Lande* est portée par la Communauté de Communes des Portes de l'Entre-deux-Mers et la Commune de Baurech. Elles souhaitent proposer un ensemble architectural composé de bureaux et d'ateliers modulaires à destination principalement des artisans, en quête d'une mise à disposition de locaux adaptés à leur activité. Une insertion paysagère de l'ensemble du site et différentes tranches de réalisation du projet seront prévues. La proximité immédiate des Routes Départementales impose une étude de sécurité dont les conclusions indiqueront toutes les mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité de tous.

Ce projet consommera moins de 3 hectares en extension urbaine.

Le besoin en foncier pour atteindre ces objectifs de croissance démographique de 1.6%/an et de développement économique tient compte des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine. Cette proposition consommera **moins de 6 hectares** dont environ moins de 3 hectares seraient dédiés à l'habitat et moins de 3 hectares pour le développement économique.

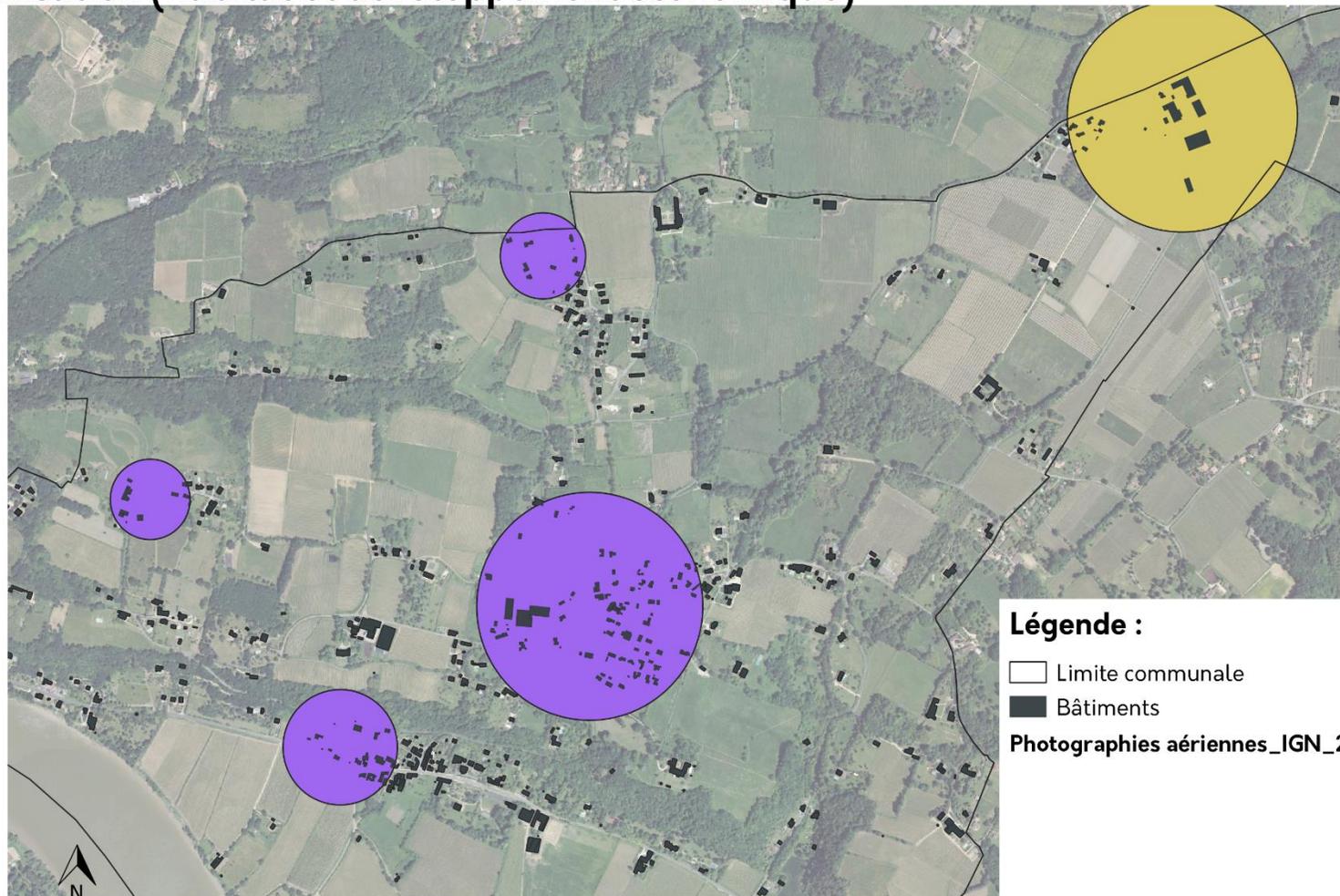
Le tableau suivant représente la répartition du nombre de logements selon qu'ils soient situés au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine.

Modes d'urbanisation	En intensification urbaine	En extension urbaine	TOTAL
Surfaces disponibles ouvertes à l'urbanisation pour de l'habitat	2 hectares	1 hectare	3 hectares
Nombre de logements projetés (Densité : 14 logements/ha)	28 logements	10 logements	38 logements
Part de logements	74%	26%	100%

Modes d'urbanisation	En intensification urbaine	En extension urbaine	TOTAL
Surfaces disponibles ouvertes à l'urbanisation pour le développement économique	0 hectares	3 hectares	3 hectares
Répartition	0%	100%	100%

Ensuite, la carte ci-dessous représente la répartition géographique des secteurs ouverts à l'urbanisation selon qu'ils soient situés au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine.

Répartition des secteurs potentiels d'ouverture à l'urbanisation (habitat et développement économique)



Légende :
□ Limite communale
■ Bâtiments
Photographies aériennes_IGN_201

La répartition des secteurs ouverts à l'urbanisation respecte pleinement l'utilisation économe et rationnelle des sols puisque le bilan de la consommation entre 2009 et 2020 affiche 12.39 hectares consommés, soit un nouveau projet deux fois moins consommateur d'espace que la consommation des dix dernières années.

Cela se traduit également au travers de plusieurs actions :

- Le choix d'un scénario d'accueil de population nouvelle et de développement du parc de logements réaliste et maîtrisé (en corrélation avec l'approche prospective du Scot de l'aire métropolitaine bordelaise, fixant à 1.6%/an la croissance démographique).
- Un projet visant un nouvel équilibre entre intensification urbain et extension urbaine avec le souci de la gestion des espaces constructibles dans le tissu urbain.

4. ORIENTATIONS POLITIQUES

Les orientations politiques d'urbanisme et d'aménagement de la commune de BAURECH, qui traduisent le projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent de la manière suivante :

- **ORIENTATION POLITIQUE N°1** : Réduire la dépendance à la Métropole en contribuant au dynamisme économique du bassin de vie par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°2** : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants.
- **ORIENTATION POLITIQUE N°3** : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif

4.1. ORIENTATION POLITIQUE N°1 : REDUIRE SA DEPENDANCE A LA METROPOLE EN CONTRIBUANT AU DYNAMISME ECONOMIQUE DU BASSIN DE VIE PAR L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ET EMPLOIS SUR LA COMMUNE.

L'accroissement de la population à Baurech, dû à sa proximité avec la Métropole bordelaise, entraîne des changements au sein de la commune qui demandent à être accompagnés. En effet, le statut de village aux portes de l'agglomération, dominé essentiellement par l'activité viticole hier, demande une gestion plus fine aujourd'hui des interactions avec la nouvelle demande résidentielle. Les indicateurs démographiques de l'Insee affichent un solde migratoire annuel moyen de 1.9% entre 2013 et 2018 tandis qu'entre 2007 et 2012 il est de 0.1%, soit une demande d'installation 2.5 fois plus importante depuis 2012. De plus, ces nouveaux résidents aux profils généralement plus urbains, arrivant le plus souvent en famille, habitués aux services offerts par la ville, sont toutefois à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, fondé sur une proximité avec la nature.

De plus, cette demande résidentielle a tendance à générer un déséquilibre habitat/emploi qui progressivement se montre pénalisant pour le territoire. En effet, la Commune souhaiterait faciliter le vivre ensemble afin d'encourager ses habitants à rester sur le territoire aussi bien durant leur temps de travail (télétravail) que durant leur temps libre (activités de loisirs, participation à la vie locale etc.)

Par ailleurs, le lac de Baurech, situé sur l'ancienne gravière au sud de la commune, est devenu depuis ces dernières années un site d'attraction pour les métropolitains en quête d'activités nautiques mais aussi d'un petit nombre de touristes désireux de s'offrir un séjour atypique en dormant dans des hébergements flottants. Dans les dix prochaines années, la Commune souhaite poursuivre ce développement d'activités autour du lac tout en respectant les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

C'est pourquoi, la Commune souhaite poursuivre son développement résidentiel tout en veillant à ne pas nuire aux qualités du territoire recherchées par les nouveaux arrivants (espaces naturels, agricoles et forestiers). De plus, elle a l'ambition de développer la zone d'activité de *La Lande* afin d'accueillir des entrepreneurs désireux aussi d'habiter sur le territoire. Les activités de ski nautique installés il y a une dizaine d'années sur le site de l'ancienne gravière ont posé les bases d'un projet plus vaste, à vocation touristique. En effet, un site multi-activités autour de la thématique de l'"Eau" doit continuer à valoriser ce site. Des activités complémentaires au ski nautique devrait être proposées. Ce projet structurant permettrait d'étoffer et de diversifier un tissu d'activités principalement centré sur la viticulture.

En outre, la création d'un commerce de proximité et/ou d'un tiers lieu favoriserait les échanges entre les habitants et dynamiserait le centre-bourg, participant ainsi à son échelle à réduire la dépendance de sa population aux activités et emplois de la Métropole et renouveler également son identité à partir des futurs échanges des habitants.

Trois axes :

- Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles,
- Développer les excursions sur le territoire,
- Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire.

4.1.1. *Axe 1 : Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles*

- **Maintenir l'activité agricole**, particulièrement la viticulture sur le territoire en préservant sa fonctionnalité,
- Permettre **la diversification** des activités agricoles (touristique, restauration etc.)
- **Valoriser** les éventuelles **friches** à des fins agricoles,
- Permettre **l'installation des agriculteurs** locaux ou de **jeunes** à la recherche de terres,
- **Concilier les intérêts** agricoles avec les autres intérêts économiques et résidentiels,
- **Limiter le mitage** de ces espaces (protections des entités viticoles majeures et maintien des enveloppes forestières), afin de préserver une économie importante de la commune, sa renommée, sa qualité de vie pour les actuels et futurs habitants mais également afin de préserver un outil de travail.

4.1.2. *Axe 2 : Développer les excursions et les séjours sur le territoire, en valorisant notamment les activités autour du lac*

- **Valoriser les produits du terroir** viticole en misant sur **l'accueil des visiteurs** (vente directe, visites de chais, route des vins, hébergements touristiques etc.),
- **Valoriser les sentiers de randonnée** pour la découverte du terroir viticole,
- Développer le tourisme en s'appuyant sur les **spécificités territoriales** telles que les espaces naturels, agricoles et forestier et les bâtiments d'intérêt patrimonial,
- **Privilégier le secteur autour du lac** pour le développement d'activités de loisirs,
- **Augmenter la capacité d'accueil** en proposant des **hébergements touristiques flottants sur le lac**.

4.1.3. *Axe 3 : Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire*

- **Structurer la zone d'activités économiques La Lande** en accueillant une offre diversifiée et **étendant son périmètre à l'ouest** de la route départementale,
- **Accueillir les artisans** sur l'ensemble du territoire en facilitant leurs conditions d'installation au sein du tissu urbain et de la zone d'activité économique de *La Lande*,
- **Conforter la centralité du bourg** par l'accueil d'activités économiques mixtes le long de la route départementale n°10 (commerces de proximité, tiers lieux etc.)
- **Accompagner les porteurs de projets touristiques** soucieux d'offrir des activités de loisirs de qualité, notamment autour du lac,

4.2. ORIENTATION POLITIQUE N°2 : ORGANISER UN MAILLAGE DES POLES DE VIE EN PROMOUVANT LA MOBILITE DOUCE, LA MAITRISE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN ET LA VALORISATION DES EQUIPEMENTS EXISTANTS.

Les évolutions récentes du parc de logements de BAURECH montrent le développement de zones pavillonnaires au gré des opportunités foncières, sans volonté particulière d'une intégration paysagère de ces opérations entre elles, notamment au sein des hameaux des *Augustins* et du *Mougnon*, situés au nord de la commune. En revanche, une qualité architecturale et paysagère est maintenue au sein du centre ancien et doit être poursuivie afin qu'il reste accueillant et attirant pour la population, les excursionnistes et les personnes qui traversent le territoire en empruntant la RD 10. Les pôles secondaires des hameaux ont principalement une vocation résidentielle. Dans le hameau du lieu-dit Pey de bos, il s'agira de révéler la vocation récréative déjà présente, dans le but de proposer une offre d'équipements de loisirs complémentaire à ceux du centre-bourg et ainsi favoriser les échanges entre les familles de résidents autour d'activités de loisirs.

Par ailleurs, la maîtrise et la structuration du développement urbain au sein des enveloppes urbaines ou le cas échéant, en extension urbaine, visent à définir les limites d'urbanisation claires garantissant le respect de l'environnement, protéger les intérêts agricoles et les autres activités économiques présentes sur la commune, notamment au sein de la zone d'activité de *La Lande*. Dans ce cadre, le dimensionnement approprié des réseaux (électricité, gaz, eau, voirie etc.) est maîtrisé.

Ainsi, le développement urbain pour l'habitat s'effectuera prioritairement par le comblement des dents creuses, en respectant une qualité paysagère à l'échelle du hameau ou du centre-bourg.

Trois axes :

- Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux,
- Favoriser l'accès au logement pour tous dans le respect du cadre paysager,
- Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous.

4.2.1. *Axe 1: Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux*

- Valoriser le centre ancien et les hameaux en favorisant **la remise sur le marché des logements inoccupés** (logements vacants : 35 logements en 2018 selon l'INSEE alors que le recensement communal en comptabilise 4) et mettant en valeur le patrimoine bâti remarquable,
- Développer le **potentiel d'accueil d'une structure commerciale de proximité assurant** un lieu de convivialité, avec la création d'un commerce au centre-bourg,
- Privilégier **la performance énergétique des opérations de réhabilitation** et l'intégration des **dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable** sur les toits,

- Encourager le **traitement qualitatif des espaces publics** afin de mettre en évidence des **marqueurs territoriaux**, notamment en entrées et sorties de bourg,
- Concevoir et aménager des **espaces de rencontre quotidienne** (place de hameau, ...)
- **Soutenir l'animation** du centre-bourg (évènementiels) et ainsi son attractivité.

4.2.2. *Axe 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous dans le respect du cadre paysager*

- Encourager la production d'une **offre de logements diversifiée en accession et en location** permettant de répondre aux divers besoins en logements des habitants (taille des logements, coûts...) : développement d'opérations de constructions relativement denses dans le centre-bourg et le comblement des dents creuse dans les hameaux respectant le tissu pavillonnaire,
- Permettre une production de logements dans le cadre prioritairement des enveloppes urbaines existantes et le cas échéant en extension urbaine, soit **un maximum d'une trentaine de logements à l'horizon 2031**, dans le respect de la mixité sociale et de la diversité des fonctions urbaines,
- Prévoir la création de logements au centre-bourg en faveur des personnes les plus dépendantes afin de faciliter leur accès aux besoins de première nécessité mais aussi de lutter contre l'isolement (proximité de l'arrêt de bus, de la mairie, de l'école, du futur commerce de proximité).
- Imposer des **objectifs d'intégration paysagère** pour favoriser la nature et la biodiversité en milieu urbain (aménagement d'espaces verts, promotion d'un coefficient d'espace vert à la parcelle, préservation de la végétation en place, traitement des clôtures par la plantation de haies végétales...).

4.2.3. *Axe 3 : Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous*

- Faciliter **les liaisons entre les hameaux**, notamment ceux du nord de la commune **avec le centre-bourg**, les hameaux **avec la commune voisine de Saint-Caprais** et **les hameaux entre eux**, en assurant une accessibilité par tous (personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et véhicules motorisés),
- Affirmer prioritairement **les hameaux des lieux-dits Les Augustins, le Mognon dans leur vocation résidentielle** et le hameau du lieu-dit **Pey de bos dans sa vocation récréative**, en lien avec le sentier de randonnée, en valorisant des équipements sportifs aujourd'hui sous exploités tels qu'un court de tennis, un stade de foot et des vestiaires,
- Garantir les conditions d'une **bonne accessibilité** (schéma de voirie, stationnement et cheminements doux à l'intérieur du centre bourg) rendant **plaisant et sécurisé** l'accès aux commerces, à l'école et aux services.

4.2.4. *Axe 4 : Faciliter le développement des communications*

La prise en compte des communications électroniques dans la réflexion sur le développement du territoire est un enjeu majeur. L'accès à un réseau en termes de débit et de qualité de service est devenu un critère d'attractivité déterminant, à la fois pour les habitants et pour les acteurs économiques, et place les territoires en concurrence. Le développement urbain doit être accompagné d'un niveau d'équipements suffisant, il s'agit en particulier d'obtenir l'autorisation de se raccorder à la fibre optique qui traverse le territoire communal. Pour faciliter le raccordement à ce réseau, la densification des pôles de vie principaux (le bourg de BAURECH et les hameaux des *Augustins* et du *Mougnon*) est mise en œuvre dans le cadre du présent PLU : la possibilité et le coût de la desserte sont ainsi améliorés sur ces secteurs de développement prioritaire (meilleur rendement à terme).

4.3. ORIENTATION POLITIQUE N°3 : RENFORCER L'IDENTITE BAURECHAISE ACTUELLE A TRAVERS SES PAYSAGES, SON ENVIRONNEMENT, SON PATRIMOINE ET UN CADRE DE VIE QUALITATIF

Cette commune de l'Entre-Deux-Mers offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : plusieurs unités de paysage, des ambiances paysagères variées, une situation remarquable en bord de Garonne, présence d'un paysage bâti historique avec un bourg pittoresque, domaines viticoles et boisements, vallons intimes, une topographie marquée qui offre des vues dégagées...

Ainsi la commune, qui présente un cadre originel rural accueillant, subit l'influence de l'aire métropolitaine et une certaine pression du développement résidentiel (développement pavillonnaire, augmentation du trafic routier intra et extra-communal, problèmes de stationnement, cohabitation d'usages et de modes de vie...).

Mais le territoire, relativement peu étendu (768 hectares) et doté d'un bourg resserré, est contraint naturellement (fleuve et zones inondables, relief du coteau, cavités souterraines et anciennes carrières, zones d'intérêt écologique réglementaires, parcelles viticoles en AOC).

Tout l'enjeu est de préserver et valoriser l'existant, en maintenant un développement équilibré et durable du territoire communal (équilibre entre préservation et développement, recherche de qualité paysagère et architecturale, maintien de la biodiversité, mutualisation des projets de développement en faveur du tourisme et de la vie locale, valorisation du potentiel paysager et environnemental existant et de l'identité locale...).

Trois axes :

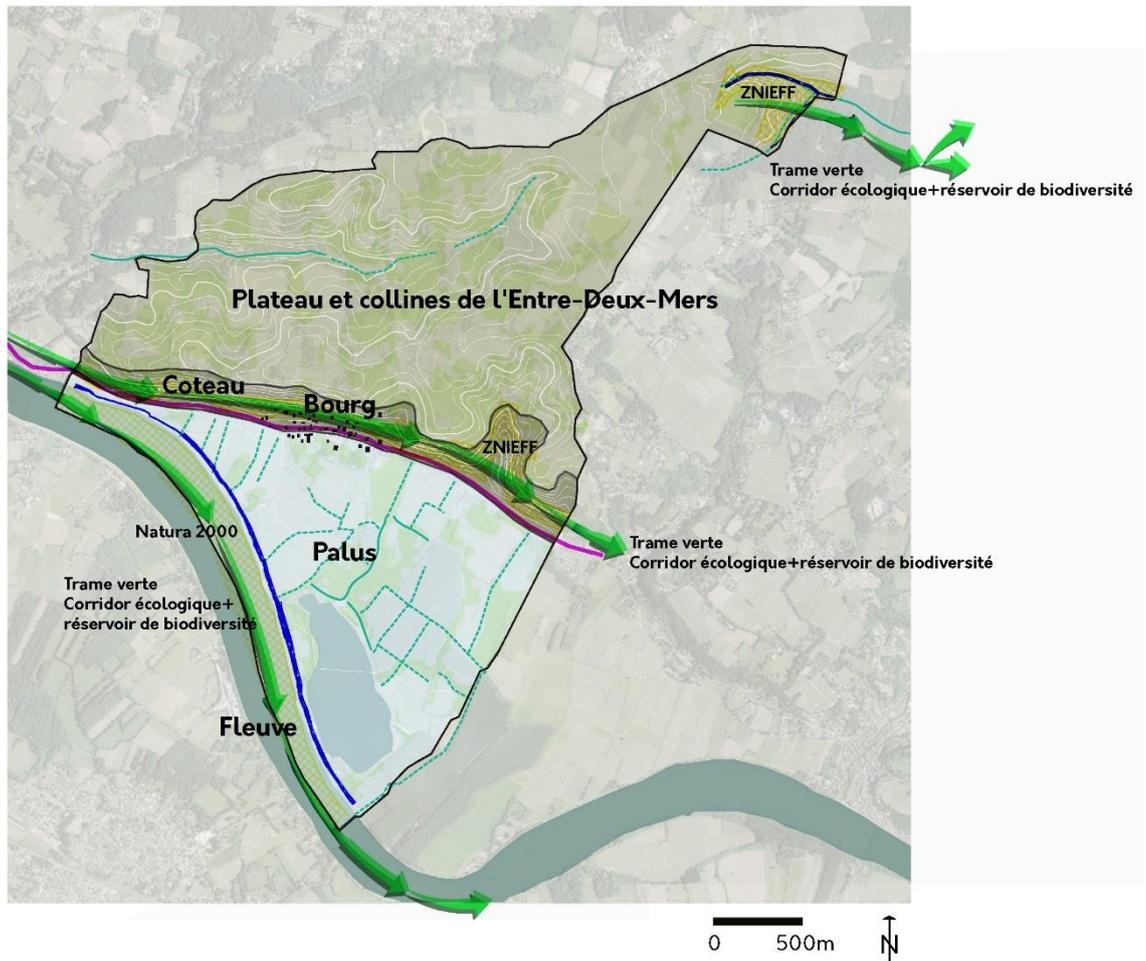
- Préserver l'environnement et les paysages identitaires ;
- Limiter la banalisation du paysage ;
- Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale et paysagère.

4.3.1. Axe 1 : Préserver l'environnement et les paysages identitaires

- Assurer la **pérennité des milieux d'intérêt écologique** au travers d'espaces réglementaires (site Natura 2000) et d'inventaires (ZNIEFF) par un règlement écrit et graphique adapté ;
- Identifier, préserver et conforter les **corridors écologiques et réservoirs de biodiversité**, garants d'une richesse faunistique et floristique ;
- Protéger strictement **le réseau hydrographique** de tout impact issu de l'urbanisation, en préservant son espace de liberté et de fonctionnalité par l'instauration d'une bande tampon inconstructible de part et d'autre.
- Préserver **les zones humides** en interdisant les aménagements ne respectant pas les fonctionnalités de ces écosystèmes.
- Préserver **les milieux ouverts et semi-ouverts relictuels**, supports de biodiversité remarquable et commune au sein d'un territoire fortement exploité.
- Préserver les secteurs emblématiques et structurants **du fleuve, du coteau, des domaines viticoles et du bourg patrimonial** :
 - en **protégeant ces secteurs** ou abords à travers le règlement (zones N et A, classement en éléments à préserver en application des articles 151-19 et 151-23, EBC, règlement écrit adapté ...)

- en renforçant la **fonctionnalité écologique et la lecture paysagère du coteau** : protection du cordon boisé, limitation de l'étalement de l'urbanisation, promotion des chemins de randonnée et mise en valeur de certains points de vue ;
- en protégeant par un outil réglementaire adapté (classement en éléments à préserver en application des articles 151-19 et 151-23, EBC) une partie du **patrimoine naturel végétal** de ces secteurs comme des boisements à enjeu environnemental, ripisylves et haies (haies bocagères, chemins creux, bosquets...), étant à la fois une maille paysagère structurante, à la fois un support de biodiversité et de déplacements des espèces ;
- en protégeant **certains marqueurs identitaires comme du bâti ancien ou du petit patrimoine** de plus de 60 ans à travers un classement ou en permettant la rénovation du bâti ancien ou le changement de destination ;

Renforcer l'identité baurechaise à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif



Préserver l'environnement et les paysages identitaires

- préserver les secteurs emblématiques du fleuve, du coteau, du bourg patrimonial, des domaines viticoles,
- assurer la pérennité des milieux d'intérêt écologique,
- préserver et conforter les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité,
- protéger strictement le réseau hydrographique,
- préserver les zones humides, ■■■
- préserver les milieux ouverts ou semi-ouverts relictuels. ■■■

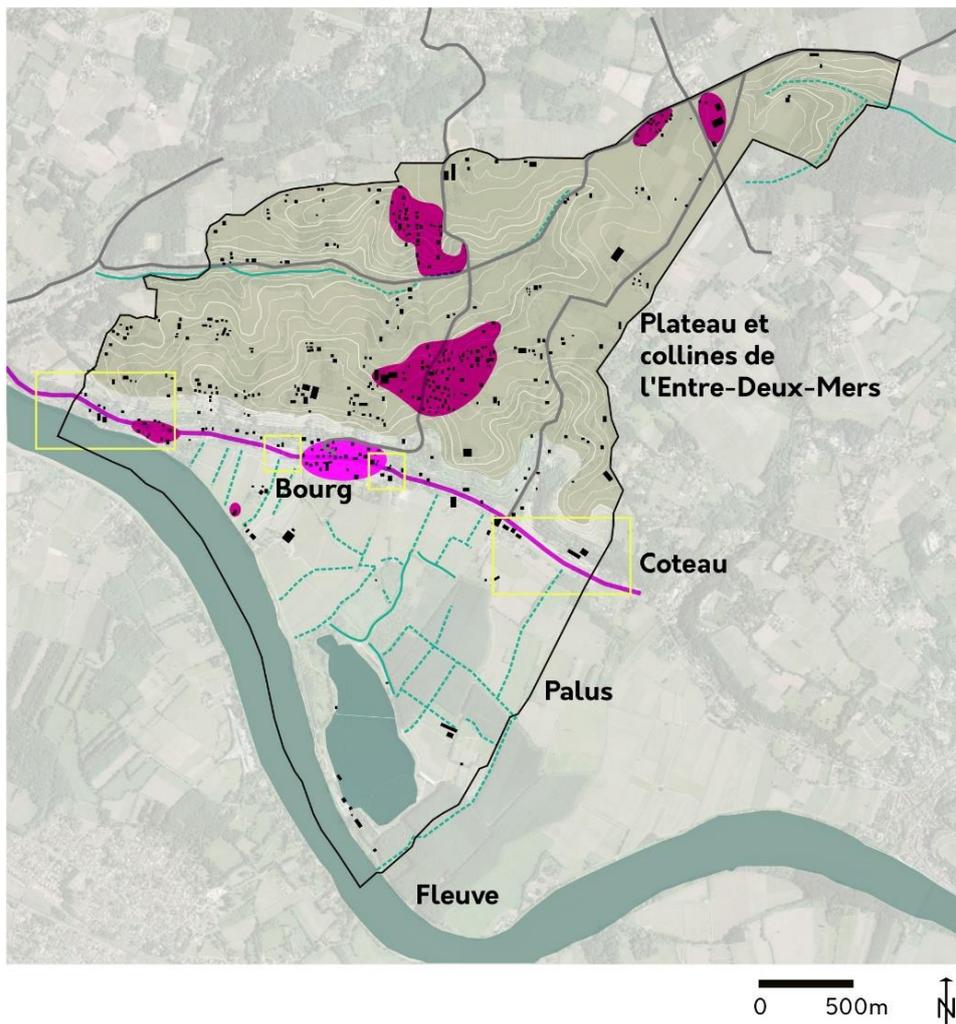
4.3.2. *Axe 2 : Limiter la banalisation du paysage*

- **Intégrer la dimension paysagère et environnementale très en amont** des projets à quelque échelle qu'ils soient : bonnes conditions d'implantation (pertinence et adéquation du site de projet et de la nature du projet, appui sur la géomorphologie, sur les unités paysagères, les singularités locales, les traces historiques, détection de zones humides, de milieux naturels d'intérêt, de la faune et de la flore locales, limitation des terrassements, règles d'alignements, de recul, protections...); les **orientations et outils du plan de paysage** (élaboration en cours à l'échelle intercommunale) seront mis à profit.
- Maîtriser la **qualité des entrées de ville et de bourg** en renforçant les perceptions des paysages emblématiques traversés (à travers le règlement), en préservant et

valorisant les perspectives sur le bourg et en aménageant une traversée du bourg qualitative.

- Par le règlement, **limiter et encadrer la division parcellaire** qui a tendance à banaliser le territoire, à appauvrir le paysage, à supprimer parfois du patrimoine végétal et à rendre trop complexe la lecture du territoire.
- Par le règlement, **affirmer les limites de l'enveloppe urbaine** et contenir l'étalement de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles et noyaux anciens identitaires, maintenir leur existence dans le paysage et limiter la fragmentation des habitats naturels.
- Considérer la **qualité paysagère des collines de l'Entre-Deux-Mers** en évitant de banaliser les espaces qui permettraient de se développer car moins contraints par le relief ou les risques.
- Renforcer la lisibilité de certains quartiers à travers la **valorisation des espaces publics, la mise en réseau des itinéraires piétons, et la maîtrise des interfaces avec les espaces naturels et agricoles.**
- Encourager l'utilisation d'une **palette végétale** locale, adaptée et contextualisée dans les aménagements publics et privés.

Renforcer l'identité baurechaise à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif



Limiter la banalisation du paysage

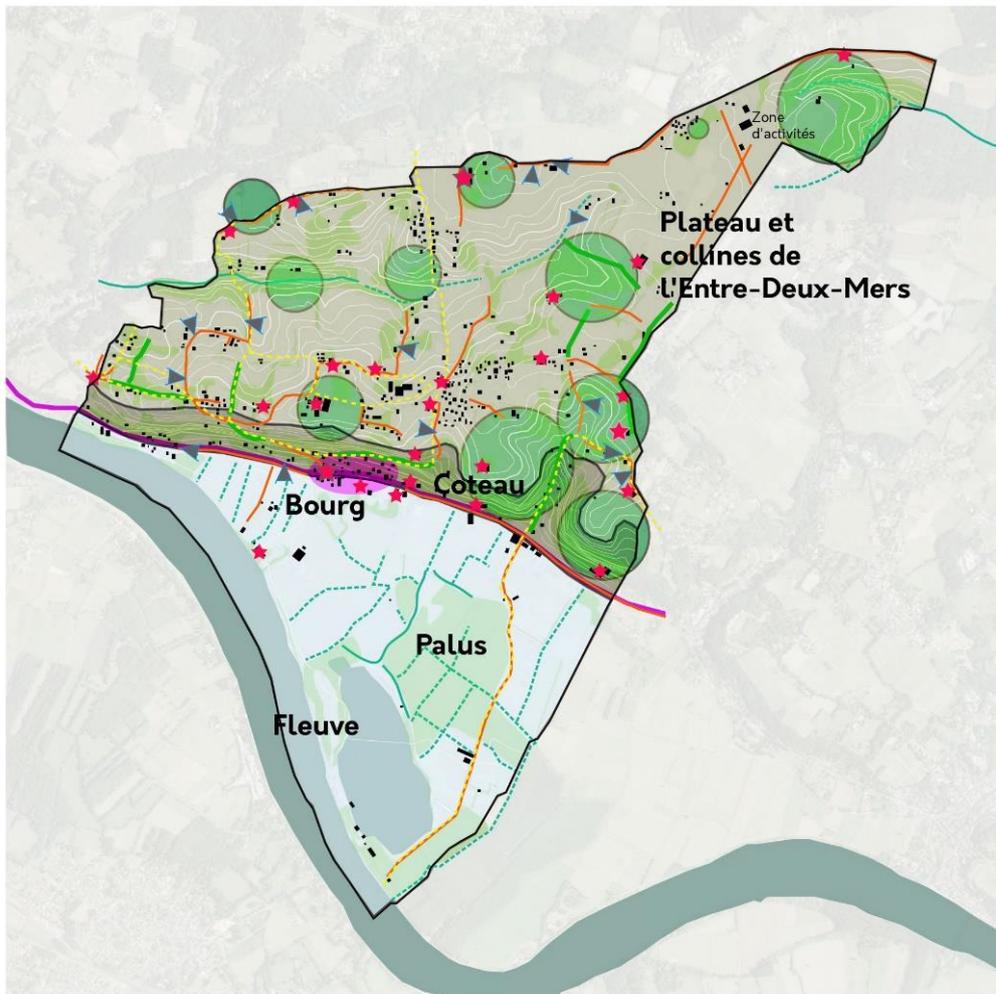
- maîtriser la qualité des entrées de ville et de bourg le long de la RD10,
- affirmer les limites de l'enveloppe urbaine et encadrer la division parcellaire,
- considérer la qualité paysagère des collines de l'Entre-Deux-Mers,
- renforcer la lisibilité de certains quartiers .



4.3.3. *Axe 3 : Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale et paysagère*

- **Affirmer la présence du fleuve et des palus** : recherche de connexions plus marquées avec les autres entités paysagères, valorisation de vues, renforcement du lien avec le bourg, développement de déplacements doux, intégration progressive du projet de voie verte, développement de leur attractivité (valeur récréative, tourisme vert...).
- **Valoriser les parcours du paysage et les perspectives** en protégeant des cônes de vues ou en développant un réseau de déplacements doux cohérent (OAP de cheminements doux par exemple).
- **Offrir aux habitants des espaces villageois** conviviaux, accessibles, sécurisés, à l'échelle des quartiers, et vecteurs de lien social ; développer la vie locale moteur d'un paysage vivant en favorisant les regroupements des équipements communaux par exemple et en facilitant leurs accès, en améliorant l'offre et la qualité des espaces publics, en développant les itinéraires doux. Ces itinéraires doux pourront être le support d'une trame verte et bleue renforcée par un maillage végétalisé.
- Avoir une **gestion qualitative et quantitative des ressources en eau**, en conditionnant l'accueil d'une population supplémentaire sur les capacités du territoire (alimentation en eau potable et traitement des eaux usées), et privilégier les zones de développement sur les sites pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- Améliorer la fonctionnalité écologique du territoire communal en préservant ou renforçant les **secteurs de perméabilité des espèces**, et en limitant **l'effet barrière de l'urbanisation**.
- Intégrer et gérer les réflexions sur **les eaux pluviales** à l'échelle de la zone de projet. Adopter une logique de gestion amont/aval, en favorisant au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Permettre et encourager le développement des **énergies renouvelables** dans un souci d'intégration paysagère et de préservation des enjeux écologiques.
- **Valoriser la zone d'activité existante** par une meilleure intégration paysagère et le cadrage des futures constructions (teintes, gabarits, implantation).
- Valoriser le **potentiel touristique en présence** (vin, fleuve, grands espaces de nature, environnement...) en le considérant au sein d'une offre territoriale plus globale et en faire un vecteur de développement local et de maintien de l'identité paysagère territoriale.
- Promouvoir **l'identité viticole en AOC** pour le maintien des paysages viticoles.
- **Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques** permettant de maintenir l'identité rurale du paysage ; protéger la ressource agricole et ne pas créer de conflits d'usage potentiels. Instaurer ici le principe de la zone tampon. Dans le cas de la création d'une nouvelle zone urbaine en contact avec un secteur en vignes, une bande tampon devra / devra être intégrée au sein de l'opération.

Renforcer l'identité baurechaise à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif



Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension paysagère et environnementale

- affirmer la présence du fleuve et des palus (connexions, vues, voie verte...),
- valoriser les parcours du paysage et les perspectives,
- offrir aux habitants des espaces villageois,
- valoriser la zone d'activités existante,
- valoriser le potentiel touristique,
- préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques.

0 500m N

- ★ Monument Historique
- ★ Bâti remarquable
Bâti ancien - repère
- Chemin de randonnée
- ▲ Point de vue sur le paysage
- Structure végétale identitaire marquée
- Perspectives paysagères depuis les parcours des routes
- Scène paysagère singulière