

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE XAINTRAILLES

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

***Pièce 1***

---

Tampon de la Communauté de Communes	Tampon de la Préfecture

**UrbaDoc**

**Etienne BADIANE**  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU	29 Janvier 2014
---------------------	-----------------

---

DEBAT SUR LE PADD	06 Mai 2015
-------------------	-------------

---

ARRET DU PLU	12 Avril 2017
--------------	---------------

---

ENQUETE PUBLIQUE	Du 25 Octobre 2017 au 24 Novembre 2017
------------------	---

---

APPROBATION DU PLU	28 Mars 2018
--------------------	--------------

---



# SOMMAIRE

PREAMBULE	4
CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	7
SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS	9
LA DEMOGRAPHIE	15
EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT	17
ECONOMIE	21
ECONOMIE AGRICOLE	23
EQUIPEMENT, SERVICES, RESEAUX	24
MOBILITES	33
AMENAGEMENT DE L'ESPACE	37
CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	45
CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE	47
CONTEXTE ECOLOGIQUE	51
PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE	53
RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES	61
GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE	65
BILAN ANALYTIQUE	71
CHAPITRE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSE DES MOTIFS	73
LES MOTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	76
AUTRES PRESCRIPTIONS	94
CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE, L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT	101
INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE	103
INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE	105
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	107
CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	109
CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	111

# PREAMBULE

## 1. Les objectifs de l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 29 Janvier 2014.

<sup>1</sup> (E.N.E) ;

- du futur Schéma de Cohérence Territoriale<sup>1</sup> (S.CO.T) du Pays d'Albret ;
- du Programme Départemental de l'Habitat (PDH) porté par le Conseil Général du Lot-et-Garonne validé le 18 janvier 2012 ;
- de la Charte Paysagère et OPAH du Pays d'Albret ;
- du risque naturel retrait gonflement des argiles ;
- des perspectives démographiques évaluées par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

**Les motivations de la commune sont les suivantes :**

- La protection de l'activité agricole, viticole et forestière : activités principales de la commune ;
- La mise en valeur du patrimoine architectural à savoir le château et l'église de Xaintrailles ;
- Permettre le maintien et le développement des activités artisanales et en particulier celles existantes sur la commune ou limitrophes ;
- Encourager et favoriser le développement des ventes à ferme existantes ou à venir.

## 2. Les modalités de concertation

La délibération du conseil municipal du 29 Janvier 2014 a, conformément à l'article L-300-2 du Code de l'urbanisme, fixé les modalités de concertation selon deux principes. La participation aux réunions d'une part et l'assistance aux communes pour la concertation d'autre part.

### 2.1 La participation aux réunions

Le bureau d'études s'engage, tout au long de la procédure, à participer à toutes les réunions avec les élus, les personnes et organismes publics associés conformément au Code de l'urbanisme, les agriculteurs.

Seront associées à ces réunions, les personnes et organismes publics suivants :

- l'Etat,
- la région et le département,
- les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains,
- les chambres consulaires (commerce et industrie, agriculture, métiers).

D'autres personnes devront être consultées obligatoirement à leur demande,

La délibération a fixé les objectifs poursuivis par l'élaboration du P.L.U en application de l'article L123-6 du code de l'urbanisme.

**Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU sont de tenir compte :**

- de l'évolution des dispositions issues de lois récentes dont la loi n°2012-788 portant Engagement National pour l'Environnement

- les présidents et représentants des personnes et organismes publics associés,
- les maires des communes limitrophes,
- les présidents de l'EPCI chargé du SCoT,
- les représentants des associations locales d'usagers et de protection de l'environnement agréées

Dans certaines situations, d'autres organismes : INAO, ABF etc.

### 2.2 L'assistance aux communes pour la concertation

Dans le but d'accompagner toute personne désireuse de participer à l'élaboration de ce document d'urbanisme, le bureau d'études s'engage à assister la commune dans la mise en place d'une concertation prenant les formes suivantes :

- Des articles dans le bulletin municipal,
- La tenue d'une ou plusieurs réunions publiques d'information,
- L'affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du P.L.U, faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu de P.L.U et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- La mise à disposition d'un registre de remarques où les observations pourront être consignées.

## 3. Les attendus réglementaires d'un Plan Local d'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme sont les documents permettant d'assurer la planification territoriale et par-delà d'appliquer le droit des sols sur les territoires sur lesquels ils s'appliquent. Ils sont établis selon les principes réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ce code a évolué au fil du temps et des lois qui successivement ont créé les PLU et au fur et à mesure précisé les attendus auxquels ils doivent satisfaire.

Pour rappel :

- Les P.L.U ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. A partir de cette promulgation, ils ont remplacé les anciens Plans d'Occupation des Sols avec pour principe phare le développement durable. La priorité est alors donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la



mixité sociale dans l'habitat ou encore à la maîtrise des déplacements.

- Les PLU ont rapidement été remaniés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui en a précisé les modalités de mise en œuvre.

- La loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 a précisé les attendus en matière d'urbanisme en précisant notamment les enjeux environnementaux.

- Le 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R) modifie à nouveau les PLU dans une perspective de transition écologique des territoires.

Les quinze dernières années ont donc posé les bases d'un document qui doit désormais être établi selon des principes toujours plus affinés visant à un développement qui se veut durable et à une gestion de l'espace toujours plus économe.

Ainsi l'article L110<sup>III</sup> du Code de l'urbanisme qui fixe les règles générales d'utilisation du sol clarifie les attendus pour la mise en œuvre d'un PLU.

## **4. Le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme**

Un Plan local d'Urbanisme, conformément à l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme comprend les pièces mentionnées ci-dessous.

### **4.1 Le rapport de présentation**

Le rôle du rapport de présentation est mentionné par l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme qui définit son contenu lorsque le PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale (cf. Préambule ; Titre 1). Ainsi, il :

- 1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1<sup>IV</sup> ;

- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

- 4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

- 5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de

l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

### **4.2 Le P.A.D.D**

Conformément à l'article L123-1-3, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

### **4.3 Les O.A.P (art. L123-1-4 du Code de l'Urbanisme)**

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

### **4.4 Le règlement**

Le règlement délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

### **4.5 Les annexes**

Définies aux articles R123-13 et R123-14, les annexes permettent d'apporter des éléments d'information comme les servitudes d'utilité publique, les schémas de réseaux, une note technique traitant du système d'élimination des

déchets, la liste des lotissements de plus de dix ans pour lesquels les co-lotis ont demandés le maintien des règles d'urbanisme, les prescriptions d'isolement acoustique, le règlement local de publicité.

## **5. La procédure**

### **5.1 La concertation et le débat au sein du conseil municipal**

Conformément aux articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme, la concertation est obligatoire tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de concertation doivent être respectées. Le bilan de la concertation devra être tiré avant l'arrêt du PLU.

Dans le même esprit, aux termes de l'article L123-9 du code de l'urbanisme, un débat au sein du conseil municipal est obligatoire sur les orientations générales du P.A.D.D deux mois au moins avant d'arrêter le projet de PLU puisque ce débat n'a pas été réalisé lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **5.2 La conduite de la procédure**

A partir de la notification prescrivant la révision du P.L.U, les Présidents des conseils départementaux et régionaux, des chambres consulaires, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (E.P.C.I) compétents en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains, les Maires des communes voisines peuvent être consultés à leur demande.

Le projet d'élaboration du PLU arrêté par le conseil municipal est transmis à l'Etat et aux personnes publiques associées qui donnent un avis dans la limite de leurs compétences propres dans un délai strict de trois mois.

Le dossier de l'enquête publique, laquelle doit au minimum durer un mois, doit comporter les pièces énumérées à l'article R123-1 du code de l'urbanisme et les avis émis par les personnes publiques associés lors de l'arrêt du projet. Les mesures de publicités sont alors obligatoires (affichage, parution dans un journal quinze jours avant le début de l'enquête et dans les huit jours qui suivent le début de celle-ci).

En vertu de l'article R123-25 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet de mesures de publicités et d'information :

- la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU ;
- la délibération approuvant la révision du PLU.

Ces actes doivent être affichés pendant un mois en Mairie et publiés dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs.

## **5.3 Pendant la procédure**

En application des articles L111-7 à L111-11, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations.<sup>1</sup>

---

*1 Lorsqu'il est titulaire d'un certificat d'urbanisme, le pétitionnaire ne prend pas toujours garde à une mention essentielle contenue classiquement dans ledit certificat concernant la faculté pour l'autorité administrative de prononcer un sursis à statuer. Ce faisant, il prend le risque de se voir opposer non pas un refus de permis de construire, mais un sursis à statuer. En effet, le sursis à statuer permet au Maire d'une commune de ne pas délivrer un permis de construire (ou plus généralement, selon l'article L111-7 du code de l'urbanisme, toute autorisation de travaux, constructions ou installations) qui aurait dû être accordé au regard des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision.*

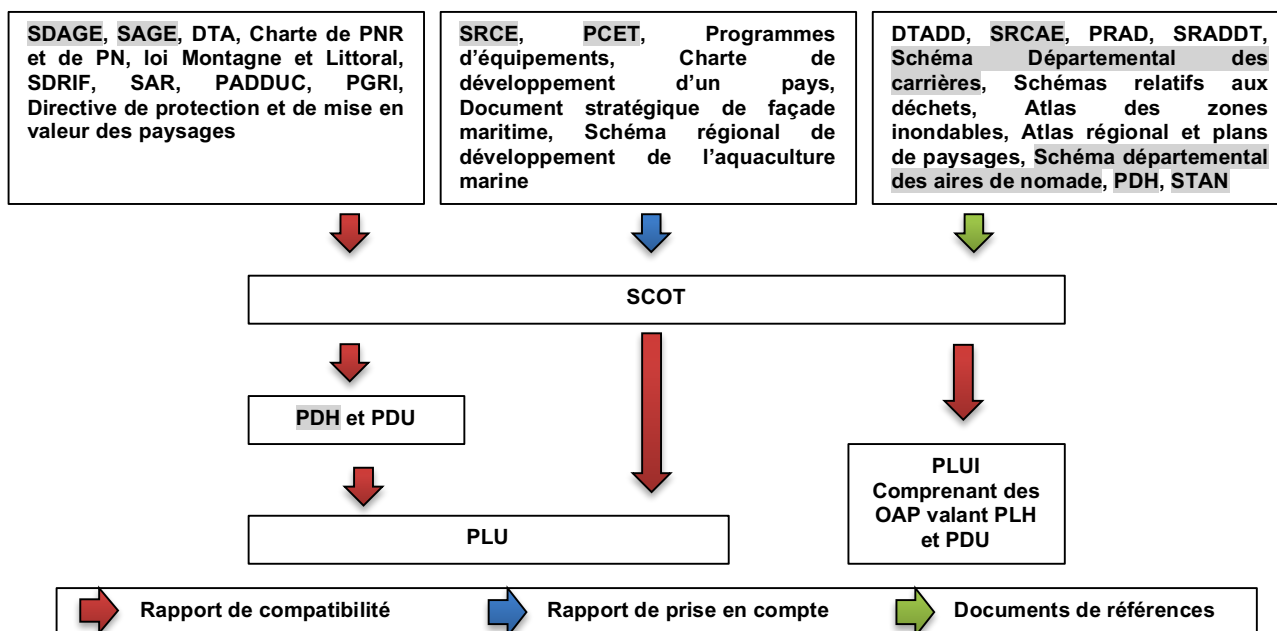
---

## **CHAPITRE I : EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 1 : Hiérarchie des normes



**Notion de compatibilité :** Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

**Notion de prise en compte :** En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

: Documents applicables sur la commune

Tableau 1 : Compétences de la communauté de commune du Val d'Albret

Développement économique	Aménagement de l'espace communautaire	Equilibre social de l'habitat	Politique de la ville
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire qui sont d'intérêt communautaire</li> <li>- Actions de développement économique d'intérêt communautaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte intercommunale d'aménagement et de développement</li> <li>- Schéma directeur et schéma de secteur</li> <li>- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire</li> <li>- Organisation des transports urbains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement de lotissement d'habitations dans les communes de : Barbaste, Bruch, Buzet-Sur Baïse, Saint-Laurent, Thouars sur Garonne et Xaintraillles</li> <li>- création - étude et d'opérations concourant à la réalisation ou à la réhabilitation de logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale</li> <li>- Dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance</li> </ul>
Voirie	Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie	Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs	Autres compétences
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire</li> <li>- Création ou aménagement et gestion de parcs de stationnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Collecte et traitement des ordures ménagères</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Animations incluses dans le cadre de la programmation de l'opération Festi Val d'Albret, pour le développement touristique et le rayonnement du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueil des gens du voyage</li> <li>- école de musique et danse</li> <li>- appui et réalisation aux projets intercommunaux en faveur de la jeunesse</li> <li>- réseaux et services locaux de télécommunication</li> <li>- prise en charge financière des trajets aller-retour à la piscine de Nérac des écoles maternelles ou primaires du territoire pour l'apprentissage de la natation</li> </ul>

# SITUATION ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

## 1. L'articulation avec les autres documents

Le PLU devra faire référence ou prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique<sup>1</sup> en cours d'approbation début 2015 qui arrêtera le Comité Régional Trame Vertes et Bleues d'Aquitaine ;
- le Plan Climat Energie Territorial (P.C.E.T) d'Aquitaine approuvé le 18 novembre 2010<sup>2</sup> ;
- le Schéma Régional Climat Air Energie (S.R.C.A.E) adopté le 15 novembre 2012<sup>3</sup> ;
- le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (S.R.A.D.D.T) d'Aquitaine adopté en Septembre 2006 ;
- le Schéma Départemental des Carrières du Lot et Garonne approuvé le 29 juin 2006<sup>4</sup> ;
- le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé par le Préfet du Lot et Garonne le 26 février 2011 et mis à jour en Août 2012, même si ce document ne contient pas d'orientations spécifiques au territoire communal ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Lot et Garonne<sup>5</sup> (S.D.T.A.N) adopté le 21 avril 2011

### 1.1 Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

Le PLU devra être compatible avec :

- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des eaux (S.D.A.G.E) du bassin Adour-Garonne approuvé le 16 novembre 2009<sup>6</sup> ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la vallée de la Garonne dont la réalisation est en cours et l'approbation prévu en 2015<sup>7</sup> ;
- Le Programme Départemental de l'Habitat (P.D.H) adopté le 18 janvier 2012 ;

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T) du Pays d'Albret dont la procédure est en cours.

## 2. L'inscription territoriale

Commune rurale située dans le bassin de vie de Nérac, à vingt minutes de la ville centre, Xaintrailles est également proche de l'axe autoroutier A62, la rapprochant de l'agglomération d'Agen.

## 3. La communauté de communes du Val d'Albret

### 3.1 Le territoire administratif

La communauté de communes du Val d'Albret regroupe quatorze communes qui composent un territoire d'une superficie de 288,9 km<sup>2</sup> peuplé de 18 289 habitants (contre 330 866 pour l'ensemble du département). 41 % de la population est active, ce qui représente 6474 professionnels qui pour la plupart travaillent sur le territoire (89,7 %). La communauté de communes se développe autour d'une économie rurale où la part de l'agriculture est importante. Par ailleurs, les secteurs de l'industrie, de la santé et de l'action sociale sont bien développés. Concernant le logement, il s'agit d'un territoire où la part de résidence principale est de 79,4 % sur un parc total de 9705 logements.<sup>8</sup>

### 3.2 Les compétences exercées

Parmi ses compétences obligatoires, l'intercommunalité participe aux actions de développement économique et d'aménagement de l'espace. La première passe notamment par l'aménagement et la gestion des zones d'activité et touristiques, par l'accueil et l'installation des entreprises et l'aide à l'insertion professionnelle, par la promotion touristique ou encore par la gestion des maisons de santé.

La seconde compétence consiste en la gestion et l'aménagement des cours d'eau et bassins versants, ou encore à la mise en place de projets structurants tels que la charte et le Schéma de Cohérence Territoriale.

1 Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

2 Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

3 Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement. Par décision n°2014-395 QPC du 7 mai 2014 a décidé que la première phrase du premier alinéa de l'article L.222-2 du code de l'environnement est contraire à la constitution. Or celui-ci renvoi au SRACE

4 Cf. Chapitre I : Activités économiques

5 Cf. Chapitre I : Réseaux

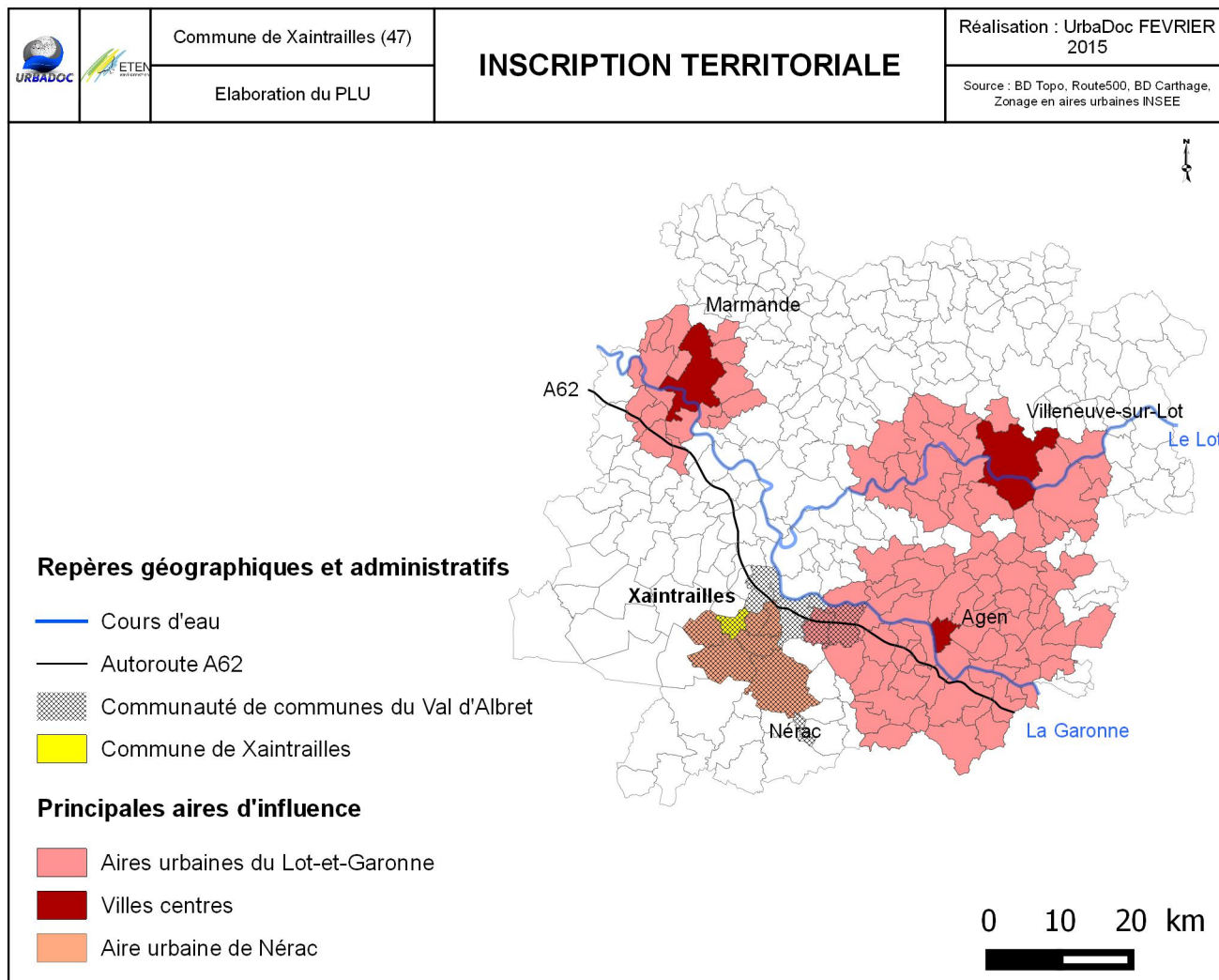
6 Cf. Chapitre II : Etat initial de l'environnement

7 Source : Site Internet du SAGE Vallée de la Garonne

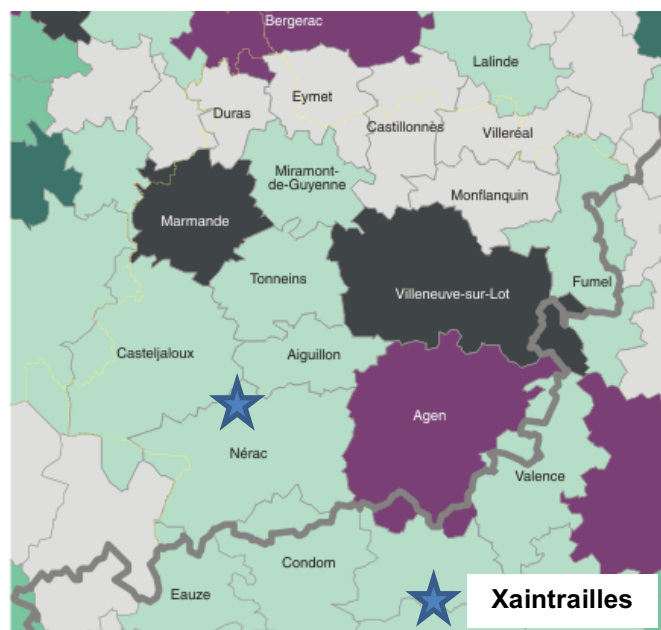
<sup>8</sup> Source : INSEE RGP 2011

# TABLEAU DE BORD

Carte 1 : Inscription territoriale ; Insee 2008 ; UrbaDoc ; Février 2015



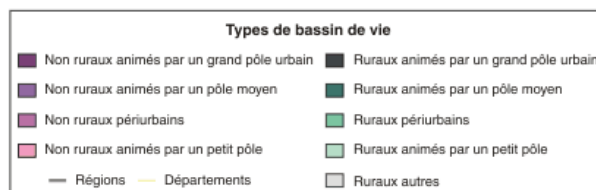
Carte 2 : Bassins de vie ; Insee 2012



## Une commune sous influence :

Xaintrailles appartient au bassin de vie de Nérac pour lequel cette dernière commune constitue le principal pôle démographique, d'activités et de services. Le bassin de vie se compose de plusieurs autres petits pôles qui structurent le maillage territorial. D'un point de vue démographique, c'est donc tout le territoire du bassin de vie qui sera dépendant du dynamisme économique de ces pôles.

Les questions de mobilité, d'offre en équipements, d'économie et, à fortiori d'attractivité du territoire et de logement sont donc à appréhender en ayant à l'esprit cette dimension systémique des phénomènes à l'échelle du bassin de vie. Le tout en intégrant une dimension environnementale si importante pour l'identité rurale et donc pour l'attractivité de la commune.



Typologie des bassins de vie rural/non rural 2012

Sources : Insee, RP 2009, Base permanente des équipements 2010

© IGN - Insee 2010

## 4. Le Programme Départemental de l'Habitat

Le P.D.H, engagé par le Conseil Général le 27 Avril 2011 puis validé le 18 Janvier 2012, fixe des orientations en matière d'habitat à l'échelle du département pour les 6 années suivant son approbation. En partant d'un état des lieux des dynamiques démographiques du Lot-et-Garonne (croissance de la population, baisse de la taille des ménages), le P.D.H fixe les grandes orientations suivantes :

- Répartition plus équilibrée de la production de logements conventionnés et des programmes de rénovation entre les différents territoires ;
- Privilégier la densification et les constructions en continuité urbaine ;
- Améliorer l'attractivité résidentielle du département en apportant, par le Conseil Général, un soutien aux travaux de rénovation et d'amélioration thermique ;
- Accompagner les parcours résidentiels en facilitant notamment l'accès des jeunes à la location et à la propriété ;
- Soutenir les travaux d'adaptation au vieillissement du parc privé pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Lutter contre la dégradation et la dévitalisation des bourgs.

## 5. Les servitudes d'utilité publique<sup>1</sup>

Le PLU doit également considérer un ensemble de servitudes d'utilité publique qui grèvent l'utilisation du sol.<sup>XII</sup>

Il s'agit ici, entre les documents d'une articulation plus forte encore, puisque le PLU doit tenir compte des servitudes d'utilité publique dans un rapport de « de conformité »<sup>XIII</sup>.

### 5.1 La servitude AC1 – protection des monuments historiques

De par la présence du domaine du château de Xaintrailles, la commune est concernée par une servitude de protection des monuments historiques. Ce château est caractérisé par ses anciens communs, ses terrasses, ses murs de clôture. Le parc adjacent et l'ancienne allée d'arrivée, le bois et la ferme La Ménagerie sont également protégés. Le secteur concerné s'étend du château jusqu'à la limite nord de la commune. Ainsi, les permis de construire situés dans les cônes de co-visibilité avec ce monument, ne pourront être délivrés qu'avec l'accord du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de

l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

### 5.2 La servitude AS1 – servitude résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales

L'intégralité du territoire est concernée par la servitude liée à l'instauration de périmètre de protection des eaux potables et minérales.

Cette servitude est liée à la source Baillard. Celle-ci instaure certaines limitations au droit d'utiliser le sol. Par exemple, tous travaux en souterrains sont interdits. Peuvent également être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux.<sup>2</sup> Les débits maximum d'exploitation autorisés sont les débits :

- maximum instantané de 7 m<sup>3</sup>/h
- maximum journalier de 100 m<sup>3</sup>/h
- maximum annuel de 25 000 m<sup>3</sup>/h

Toutes les installations doivent disposer d'un système de comptage permettant de vérifier en permanence ces valeurs conformément à l'article L.214-8 du Code de l'Environnement.<sup>3</sup>

### 5.3 La servitude PM1 – Risques naturels – Plans de Prévention des Risques (P.P.R.)

Le P.P.R. Cette servitude n'a pas de conséquence sur le PLU puisque la constructibilité n'est pas interdite, seules des mesures constructives seront imposées.<sup>4</sup>

## 6. Autres prescriptions

### 6.1 Sismicité

Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique classe le département en zone 1 (sismicité très faible). De fait, il n'impose pas de règles de construction parasismique.

### 6.2 Feu de forêt

Les feux de forêt représentent un risque important pour la commune étant donné qu'une grande partie ouest du territoire est boisé.

<sup>1</sup> L'ensemble des servitudes d'utilité publique avec effets et conséquences est annexé au PLU

<sup>2</sup> Voir article L1322-3 du code de la santé publique

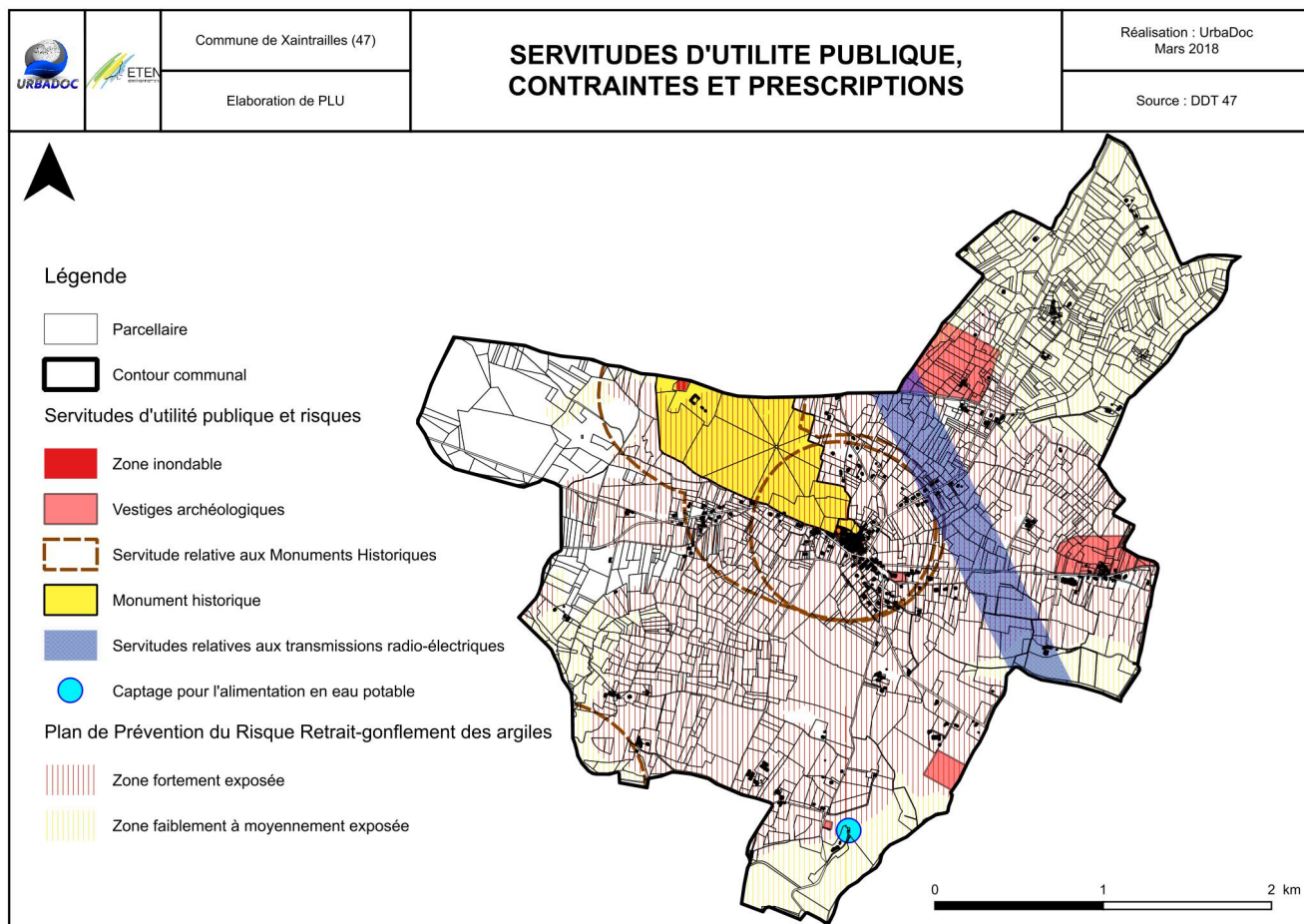
<sup>3</sup> Source : déclaration d'utilité publique l'installation des périmètres de protection autour de la source Baillard à Xaintrailles – Arrêté préfectoral n°2012-090-0003

<sup>4</sup> Source : Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles – Réunion de présentation du Projet aux élus du 3 février 2015



# TABLEAU DE BORD

Carte 3 : Servitudes d'utilité publique ; PAC ; DDT47 ; UrbaDoc ; Février 2015





### 6.3 Sites archéologiques

Les fondations d'une villa gallo-romaine ont été repérés sur le lieu-dit « Taruscail ». L'emplacement mesure une quarantaine de mètres. Des ruines gallo-romaines sont également repérées à Lasmazères.

### 6.4 Vestiges archéologiques

Six secteurs sont concernés. Il s'agit du bourg qui regroupe le château, l'église et le cimetière du moyen âge, ou encore de plusieurs vestiges situés à Taruscali, Lasmazères, Lamagnolle et Demans.<sup>1</sup>

### 6.5 Une installation notée dans le règlement sanitaire départemental

Le parcours de canard situé sur une exploitation au lieu-dit Beyrié impose une zone tampon de 100 m autour de l'exploitation agricole dans laquelle il convient de ne pas construire d'habitation ou permettre des changements de destination de bâtiments existants en habitation.<sup>2</sup>

### 6.6 Risque inondation

Le nord du territoire est impacté par la zone inondable du ruisseau de Bénac. A ce titre, les zones inondables doivent être préservées.

## 7. Conclusion

L'ensemble des attendus législatifs repris dans le code de l'urbanisme<sup>3</sup>, ajouté aux prescriptions des documents applicables au PLU dans divers rapports de prise en compte, de compatibilité, ou de conformité pose un cadre très précis au développement communal.

---

<sup>1</sup> Conformément à l'article 531-14 du code de l'archéologie, toute découverte doit être signalée à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'archéologie, 54 Rue Magendie, 33000 Bordeaux Cedex ; 05-57-95-02-02

<sup>2</sup> Cf. Carte 11 page 28

<sup>3</sup> Cf. Préambule

# TABLEAU DE BORD

Tableau 1 : Chiffres clés de l'évolution de la population ; Insee, RP2011

	densité	variation annuelle de la population	variation annuelle de la population due au solde naturel	variation annuelle de la population due au solde migratoire	0 à 19 ans	20 à 64 ans	65 ans et plus	Taille des ménages	indice de jeunesse
France métropolitaine	116	0,5	0,4	0,1	24,4	58,3	17,2	2,3	0,96
Aquitaine	78,8	0,8	0,1	0,7	22,4	57,7	19,8	2,2	0,84
Lot-et-Garonne	61,7	0,5	0	0,5	21,8	55,1	23,1	2,2	0,72
CC du Val d'Albert	65,2	0,3	-0,2	0,5	21,3	53,2	25,5	2,3	0,64
Xaintrailles	40,3	1,6	-0,2	1,8	24	56,5	19,9	2,3	0,84

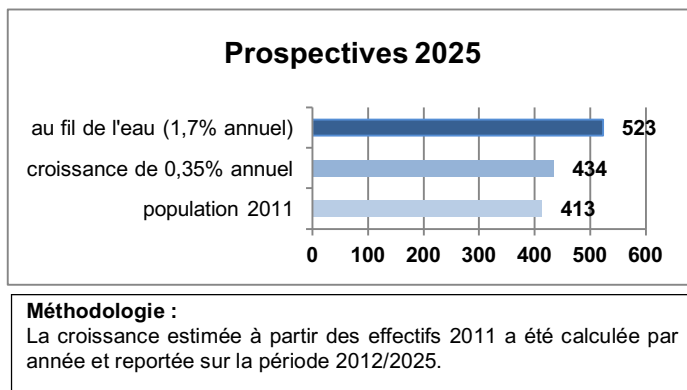
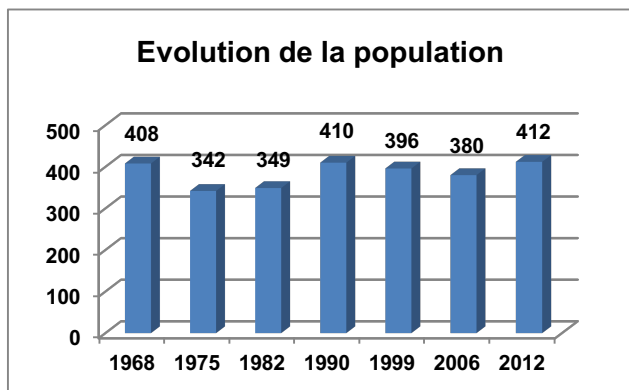
La densité est exprimée en nombre d'habitants au km<sup>2</sup>

L'ensemble des autres données est exprimé en pourcentage

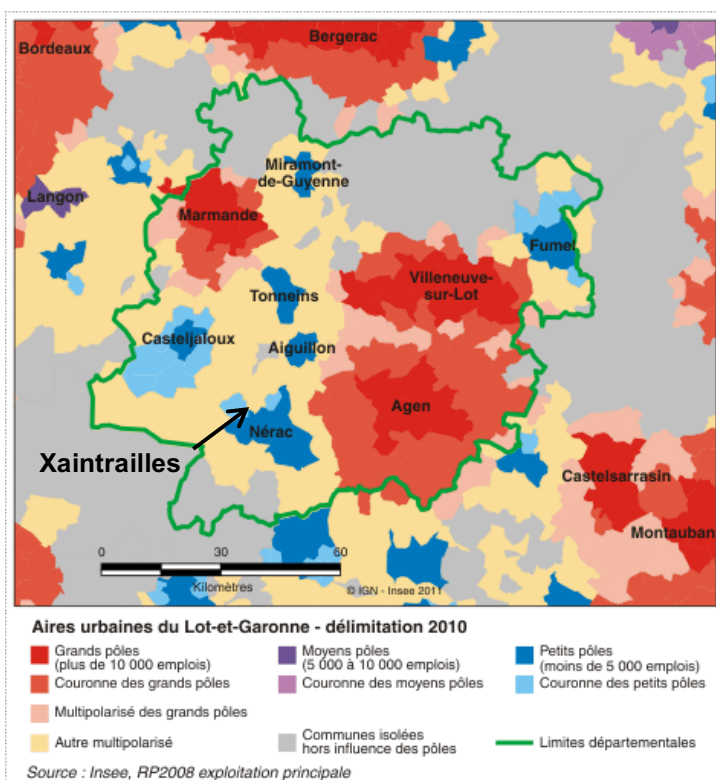
Les variations sont exprimées sur la période 2006-2011

Les autres données sont exprimées pour l'année 2011

Graphique 1 et 2 : Evolution de la population communale ; Insee 1968-2011 et prospective 2025



Carte 5 : Aires urbaines du Lot-et-Garonne ; Insee 2008



Si le département est constitué de la population la plus âgée d'Aquitaine (l'âge moyen est passé de 41,9 à 43,7 ans en 11 ans), il peut tout de même s'afficher comme le département le plus fécond de la région avec une moyenne de 202 naissances pour 100 femmes en 2010. Cela permet à peine de maintenir l'équilibre naissance/décès qui reste déficitaire (-370 en 2012). L'augmentation de la population est donc exclusivement due à l'installation de nouveaux arrivants. Le maintien de ces jeunes ménages est donc un enjeu important et devrait pouvoir garantir une dynamique démographique positive sur les prochaines décennies.

Située dans la partie méridionale du département, Xaintrailles est située à l'écart des principales aires d'influences que sont Agen, Villeneuve-sur-Lot et Marmande (cf. carte 4). La commune est considérée selon l'Insee comme une commune multipolarisée par les pôles voisins (Nérac, Aiguillon, Casteljalous). Les habitants bénéficient également de la proximité d'un axe autoroutier très structurant dans la région reliant les deux métropoles Toulousaine et Bordelaise (A62). Cet axe permet de rejoindre le pôle d'emploi de l'agglomération Agenaise. Cette situation tire la croissance démographique vers le haut, même si la courbe de population montre une évolution en dent de scie depuis 1968.

# LA DEMOGRAPHIE

## 1. Une évolution en dent de scie

La population communale a évolué en dent de scie depuis 1968. Avec ses 412 habitants en 2012, la commune retrouve le poids démographique qu'elle avait en 1968 et en 1990. Entre ces trois pics de croissance se sont intercalées des périodes de creux. 1975 marque le creux le plus important avec 342 habitants suivie d'une remontée jusqu'en 1990. Il faut certainement y voir un lien avec l'ouverture de l'A62 en 1975 permettant un désenclavement du territoire. Plus récemment, la commune connaît de nouveau une croissance importante. Entre 2006 et 2011, 32 nouveaux habitants se sont greffés aux 380 déjà présents.

## 2. L'attractivité des familles comme moteur de la croissance

### 2.1 Un renouvellement par les migrations

L'augmentation récente de la population est à mettre au profit d'un apport migratoire positif. Entre 2006 et 2011, le solde migratoire a permis un gain de 34 habitants. Dans le même temps, le solde naturel n'a fait perdre à la commune que 4 habitants. Le tout a abouti à une croissance annuelle de 1,8%, ce qui est nettement au-dessus des territoires supra-communaux tels que la communauté de communes du Val d'Albret (0,3%) ou le département (0,5%).

### 2.2 Des familles avec enfants permettant un rajeunissement de la population

En comparaison aux territoires d'échelons supérieurs, la part des jeunes est importante. En effet, le quart de la population a moins de 20 ans. Signe de cette relative jeunesse, l'indice de jeunesse se rapproche doucement de l'équilibre (de 0,81 en 1999 à 0,84 en 2011)<sup>1</sup>. La part des seniors reste donc supérieure à celle des jeunes mais cela ne signifie en aucun cas que la commune est vieillissante. Le chiffre des plus de 65 ans (19,9%) situe la commune dans la moyenne régionale qui ne déroge pas au vieillissement généralisé de la population.<sup>2</sup> Ce vieillissement est cependant moins prononcé à Xaintrailles que sur l'ensemble de l'intercommunalité. En effet, les personnes âgées, moins mobiles, privilégient l'installation dans des communes leur garantissant une certaine proximité avec leurs besoins quotidiens

(commerces, services). Au contraire, c'est un signe de l'attractivité de la commune pour des couples dont les enfants rajeunissent les effectifs globaux.

Des couples qui se situent dans la tranche des 20-64 ans, effectivement majoritaire sur la commune avec 56,5% des effectifs (53,2% pour la communauté de communes).

L'évolution positive est largement induite par les atouts du site et par la bonne santé économique du bassin de vie. En effet, les familles, dont le souhait est d'accéder à la propriété, s'installent là où le cadre de vie est le plus propice à l'épanouissement familial. Le tout en restant relativement proche des équipements et services sur un territoire économiquement viable.

## 2.3 Le desserrement des ménages

La baisse de la taille des ménages observée aux différentes échelles territoriales est la conséquence d'une dissolution des familles qui peut s'expliquer de plusieurs façons. D'abord, la proportion de personnes vivant seules a triplé en 50 ans. Le vieillissement de la population participe à cette augmentation de par le nombre croissant de personnes veuves surtout chez les femmes. De plus, dans toutes les strates de la population, la fragilité des unions participe à dissoudre les couples.

A Xaintrailles, la taille moyenne des ménages est passée de 3,2 personnes à 2,3, ce qui est comparable à l'évolution perçue sur l'ensemble du département. Mais la taille des ménages baissera probablement moins à Xaintrailles étant donné la forte attractivité de la commune pour des familles avec enfants et le manque structurel d'équipements et de logements adaptés aux personnes vivant seules.

## 3. Prospectives : les enjeux

Compte tenu de l'instabilité de la courbe de population depuis 50 ans, estimer la population pour les 10 prochaines années est un exercice complexe. D'autant plus que, selon le scénario, les enjeux en termes d'équipements, d'emplois et de logements pourraient s'avérer très inégaux. Au cas où l'évolution des cinq dernières années serait conservée (+1,7% annuel), la population s'élèverait à 523 en 2025, soit une augmentation de 7 à 8 habitants par an. Cependant, cette croissance pourrait se montrer très optimiste si, comme depuis 1999, l'évolution de la population se montrait plus instable pour une légère augmentation de 0,35% annuelle. Dans ce cas, Xaintrailles compterait alors 21 habitants de plus qu'aujourd'hui.

<sup>1</sup> Ceci signifie que pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans, Xaintrailles compte 84 personnes de moins de 20 ans.

<sup>2</sup> Dont l'allongement de l'espérance de vie est le principal moteur

# TABLEAU DE BORD

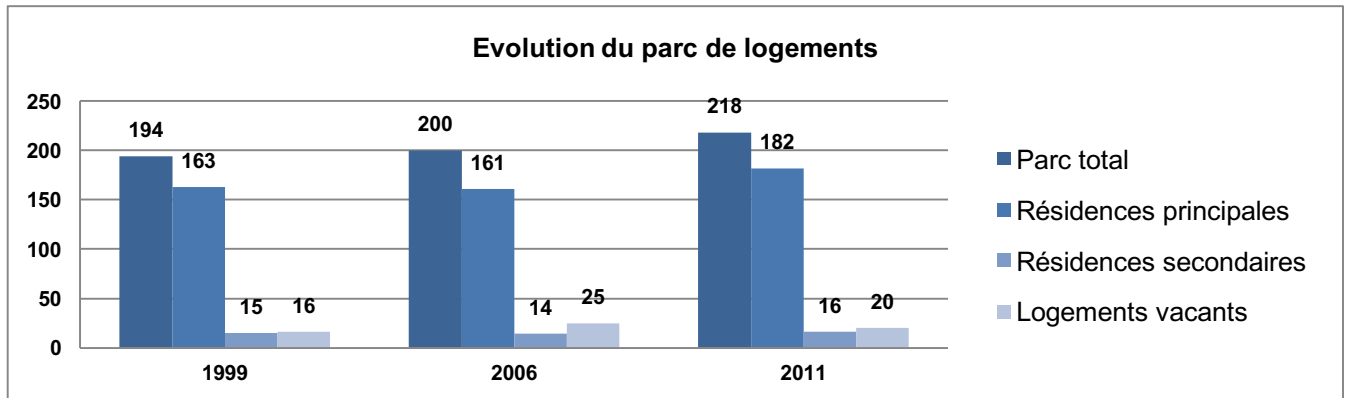
Tableau 3 : Chiffres clés sur le logement et les occupants ; Insee 2006-2011

	Evolution du nombre de résidences principales	Evolution de la part de résidences secondaires	Part de logements vacants	Part de propriétaires	Part de logements individuels	Part de T1 et T2	Part de T5 et plus
France métropolitaine	+4,9	-0,4	7,3	57,8	55,9	19,1	35,5
Aquitaine	+7,1	-0,6	7,2	60,4	66,9	15	39,4
Lot-et-Garonne	+5,7	+0,2	10,2	63,8	79,5	10,3	42,2
CC du Val d'Albret	+2,1	+3,1	12,3	67,7	83,7	7,4	43,7
Xaintrailles	+12	+0,4	9,2	79,7	96,3	1,6	57,7

Les variations sont exprimées sur la période 2006-2011

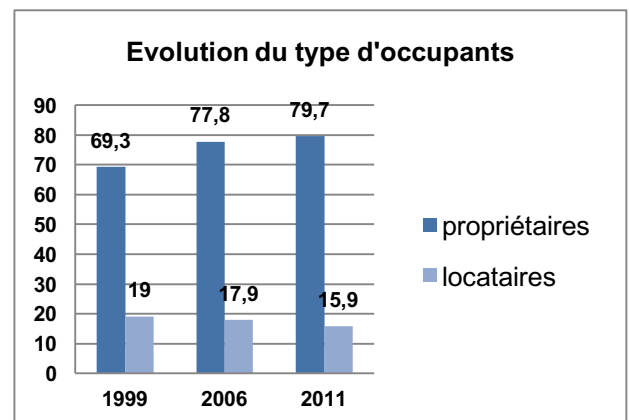
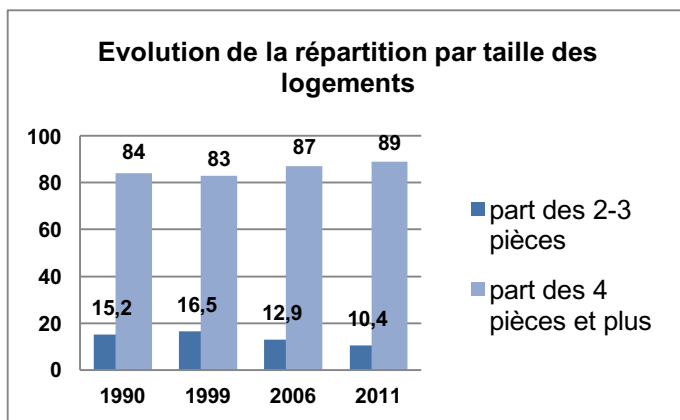
Les autres données sont exprimées en pourcentage

Graphique 3 : Evolution du parc de logements ; Insee 1999, 2006 et 2011

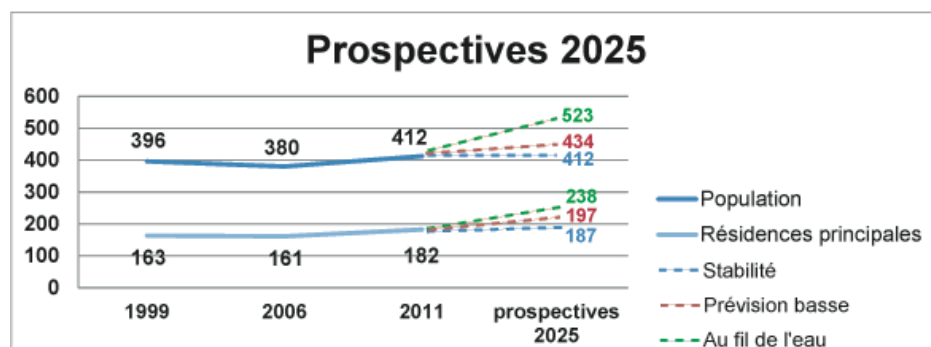


16

Graphiques 4 et 5 : Evolution de la répartition par taille des logements et évolution du type d'occupants, Insee 1999-2011



Graphique 6 : Prospective d'évolution des logements sur 10 ans, Insee 1999-2006-2011



## Méthodologie :

En considérant un desserrement des ménages mesuré portant à 2,2 le nombre de personnes par logement, trois scénarii ont été calculés. Le premier (bleu) s'appuie sur un maintien de la population. Le second (rouge) prend en compte la prospective démographique calculée sur 12 ans. Le troisième (vert) se base sur une progression au fil de l'eau calculée sur la période 2006-2001.

Pour avoir le parc total en 2025, il faut ajouter les 9,2% de logements correspondant à la part actuelle des logements secondaires. Pour la prévision stable, il faut ajouter 1 logement maximum, pour la prévision basse, il faut ajouter 1 logement et 5 pour la prévision au fil de l'eau.

# EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

## 1. Une augmentation du parc qui s'accroît

Avec 218 logements en 2011, le parc total a augmenté de 24 unités en 12 ans, soit un renforcement de 2 logements/an. Parmi eux, ce sont les résidences principales qui ont participé le plus à cette croissance (+19). Cette courbe n'a cependant pas connu une ascension linéaire car, sur cette période, seuls 6 logements supplémentaires ont garni l'effectif communal avant 2006, alors qu'après cette date, ce sont 17 logements qui se sont greffés au parc total. Cette croissance est-elle synchronique avec l'évolution démographique ?

### 1.1 Des nouveaux arrivants qui construisent

Sur la période 1999-2011, une moyenne de 2 logements ont été produits chaque année. En parallèle, ce furent 1,4 nouvel habitant qui garnissait l'effectif communal chaque année. Ainsi, le nombre de personnes par logement supplémentaire ne dépassait pas les 0,7. Chiffre marquant quand l'on sait que le nombre moyen de personnes par logement s'élève à 2,3.

Ceci peut s'expliquer par un taux de logements vacants en augmentation. En effet, la baisse de population de 2006 intervient dans une période de hausse du nombre de logements vacants. Ceci signifie donc que les nouveaux arrivants construisent leurs logements au lieu d'intégrer des logements existants. Il est fort probable que le tissu villageois du bourg n'est pas des plus attractifs pour des familles qui recherchent une maison individuelle entourée d'un terrain.

### 1.2 20 logements vacants en 2011

En hausse depuis 1999, le nombre de logements vacants représente 9,2% du parc total. De ce constat, qui peut apparaître comme négatif, peut émerger une aubaine en termes de potentiel de densification du bourg pour les années à venir. C'est d'ailleurs ce qui a vraisemblablement commencé à être réalisé depuis 2006<sup>1</sup>. Un logement vacant a en effet disparu chaque année. Il est fort probable, même si les chiffres sont inconnus, que ces logements vacants soient devenus habités à titre de résidence principale ou secondaire.

## 2. Des propriétaires de grands logements

Depuis 1990, la part des propriétaires a augmenté de plus de 10%. En parallèle, la part des grands logements est également en augmentation<sup>2</sup> au détriment des logements plus petits (la part des 2 à 3 pièces est passée de 15,2% à 10,2%). En comparant ces chiffres à l'évolution du nombre moyen de personnes par logement qui est passé de 2,8 à 2,3, il serait logique d'en déduire que le parc de logements ne s'est pas adapté aux mutations des modes de vie. Pourquoi la part des grands logements augmente alors que la taille des ménages suit la courbe inverse ? Ce questionnement est cependant à relativiser étant donné que les nouveaux arrivants, pour beaucoup des familles, souhaitent, pour contrecarrer l'inconfort des distances à parcourir, acquérir la commodité d'un espace de vie spacieux.

La grande majorité des 15,9% de locataires, occupent également de grands logements individuels<sup>3</sup>. Ceci est le signe de familles qui, dans l'attente d'acheter leur propre maison, optent pour la location d'une maison toute aussi grande. Etant donné que le parc communal est exclusivement constitué de grands logements, Xaintrailles ne peut donc pas avoir d'autre vocation que d'attirer des familles avec enfants dont le principal souhait est d'accéder à la propriété<sup>4</sup>.

## 3. Prospectives

### 3.1 Perspectives quantitatives

Au regard des constats précédents, l'objet de ce P.L.U est de mener une politique prospective permettant d'optimiser le rapport population/logement afin de ne pas voir le nombre de logements vacants s'accroître.

En considérant une baisse de la taille des ménages qui portera aux alentours de 2,2 le nombre de personnes par logement<sup>5</sup>, pour maintenir la population, environ 5 logements seront produits. Si le scénario retenu est celui d'une augmentation constante de la population<sup>6</sup>, environ 56 nouveaux logements seront produits. En considérant un scénario plus tenable basé sur l'arrivée de 22 personnes, ce seraient environ 15 logements qui seraient produits. A ces chiffres doivent être ajoutés les logements en résidence secondaire.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> La part des 4 pièces et plus est passée de 84% à 89%

<sup>3</sup> 96,3% du parc total est composé de logements individuels

<sup>4</sup> 79,7% de propriétaires en 2011 ; cf. graphique 5 page 23

<sup>5</sup> 2 personnes par logement en 2030 ; Source : INSEE ; Cf. partie Démographie

<sup>6</sup> Cf. partie démographie, augmentation de 111 habitants

<sup>7</sup> Cf. encart méthodologie Graphique 6 page 23



# TABLEAU DE BORD

Tableau 2 : Les outils du PLU en faveur de la production de logements sociaux ; UrbaDoc

Les outils réglementaires du PLU en faveur de la production de logement social	Où les trouver dans le PLU ?
<b>Echéancier prévisionnel</b> de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) et de la réalisation des équipements correspondants inclus dans le rapport de présentation du PLU (article L.123-1). Cet outil est facultatif et n'a pas de portée juridique. Son objectif est de rendre le PLU davantage opérationnel. Cet échéancier peut se contenter de fixer des objectifs quantitatifs ce qui peut permettre d'éviter une spéculation foncière. En terme de procédure, un débat au sein du Conseil Municipal est obligatoirement organisé 6 ans après l'approbation du PLU portant sur les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel (article L.123-12-1).	<b>Rapport de Présentation</b>
<b>Les emplacements réservés</b> , dans les zones U et AU (article L.123-2 b). Cette servitude permet d'inscrire un ou plusieurs terrains en emplacement réservé "en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit". Le plus souvent, ces emplacements réservés font clairement état d'un ratio minimum de logements sociaux à y construire. Cette servitude permet de renforcer les outils au service des communes en matière de politique foncière.	<b>Rapport de présentation Documents graphiques Règlement (article 2)</b>
<b>Secteurs de diversité sociale</b> dans les zones U et AU (article L.123-1-5 II 4°). Le Code de l'urbanisme prévoit la définition de zones où les programmes de logements doivent comporter un pourcentage de logements définis pour atteindre les objectifs de mixité sociale. Cette règle peut néanmoins donner lieu à "l'effet pervers" des seuils... Exemple : "pour toute opération de plus de 20 logements, il sera exigé un minimum de 25% de logements locatifs aidés" : les aménageurs peuvent délibérément mettre en place des programmes de 19 logements...	<b>Documents graphiques Règlement : article 2 et/ou "dispositions générales" du règlement</b>
<b>Majoration de la constructibilité</b> pour la réalisation de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.127-1 et Article 4 de la loi Engagement National pour le Logement) Il s'agit d'un mécanisme incitatif de discrimination positive pour réaliser la mixité sociale dans des secteurs où elle fait défaut. Le Conseil Municipal peut décider de délimiter des secteurs ou des zones au sein desquels s'applique une majoration des droits à construire dès lors que le programme de logements comporte des logements locatifs sociaux. Cette majoration de la constructibilité est généralement de 20%. Toutefois, cette majoration peut aller jusqu'à 50% si l'opération comporte au moins 50% de logements locatifs sociaux.	<b>Document graphique pour les zones concernées. Règlement</b>
<b>Minoration des normes de stationnement</b> pour les logements locatifs aidés bénéficiant d'un concours financier de l'Etat (article L.123-1-13). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logements locatifs aidés. Le PLU peut en outre ne pas imposer de normes lors de la construction de ces logements.	<b>Règlement Article 12</b>

Figure 2 : Article L302-5 du code de la construction et de l'habitation

Figure 3 : Les Etablissements Publics Fonciers Locaux (art L123-4-1 CU)

18

(...) Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° (...)

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, (...)

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe

Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. (...) Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Figure 4 : Le BIMBY pour répondre aux besoins de logements sociaux ; colloque bimby 2012

Pour répondre aux besoins de logements toujours croissants, surtout dans les zones urbaines déjà denses et proches de bassins d'emplois, de nouvelles solutions doivent être développées pour tous et plus particulièrement pour les ménages aux plus faibles revenus. Dans une logique de développement durable de l'habitat dont on ne peut s'extraire aujourd'hui, et au-delà de la production classique dite de « logements sociaux », c'est l'ensemble de la société qui doit tendre vers une production d'habitat adapté et aux coûts maîtrisés. Travailler en diffus et avec le tissu pavillonnaire existant constitue une piste de recherche et d'expérimentation à développer : densification sans étalement urbain, alternative à un foncier inaccessible pour beaucoup de ménages, terrain propice à la mise en œuvre de matériaux et de moyens de construction légers, économes en énergie et durables, maîtrise des charges liées au logement après leur mise en service, montages financiers et juridiques qui répondent à des réalités territoriales de plus en plus complexes.

### 3.2 Une nécessaire réhabilitation du parc ancien

Pour une collectivité, adapter sa politique urbaine en matière de logement, c'est avant tout étudier les dynamiques humaines observées aux échelons supérieurs et les confronter aux politiques mises en place.

Engagé par le Conseil Général du 27 Avril 2011 et validé le 18 Janvier 2012, le Plan Départemental de l'Habitat a acté les orientations des politiques de l'habitat pour 6 ans. Parmi ces orientations, une est adaptée à la situation du parc de Xaintrailles.

Le vieillissement du parc est au centre de la réflexion portant sur la nécessité de le moderniser. La part de logements datant d'avant 1948 est, de surcroît, plus élevée à Xaintrailles (48,5%) que pour l'ensemble du Lot-et-Garonne (42%). Il n'est pas impertinent de croiser ces données avec l'augmentation du nombre de logements vacants.

Au contraire, la vétusté des logements est, selon l'Insee, un facteur important de la vacance. Pour ces logements parfois considérés comme de l'habitat indigne, la réhabilitation peut passer par une rénovation thermique et/ou par une adaptation à la perte d'autonomie des personnes âgées. Une politique de réhabilitation adaptée pourrait être menée à l'échelle intercommunale. Cela aurait pour vertu de réorienter les nouveaux arrivants vers le tissu ancien. Cela permettrait de repeupler le cœur de bourg historique. D'autant que, parmi les conditions à remplir pour bénéficier des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat, il y a l'engagement du propriétaire à louer le logement pendant 9 ans ou de l'habiter à titre de résidence principale pendant 6 ans.

Une autre solution serait d'instaurer, par délibération, une taxe pour les propriétaires de ces logements vacants.<sup>1</sup>

### 3.3 Privilégier les constructions dans l'enveloppe urbaine

L'habitat dans le département du Lot-et-Garonne, consomme deux fois plus d'espace qu'au niveau national. Etant donné que la SAU décroît à un rythme également très soutenu, une urbanisation mal maîtrisée pourrait continuer à

être un danger pour le secteur primaire que l'on sait très important sur ce territoire. Pour contrer ce phénomène, la loi ALUR prône une intensification des formes urbaines.

Pour Xaintrailles, renouveler son offre de logement ne devra donc pas passer nécessairement par l'ouverture de terrains à urbaniser. Il sera donc nécessaire, à travers ce diagnostic, de rendre compte du potentiel foncier disponible au cœur du tissu existant. En partant du principe que le cadre de vie naturel est le principal moteur de l'attractivité, l'objectif sera, au regard des besoins en logement établis par les différents scénarii, d'opter pour la solution dont le rapport logement/espace consommé sera le plus élevé possible.

### 3. Autre enjeux : la ligne LGV

Le projet ferroviaire Bordeaux-Toulouse traverse le nord du territoire communal de Xaintrailles sur un linéaire de 1 300 mètres, représentant une emprise prévisionnelle de 22 ha (soit 2,1 % de la surface communale de Xaintrailles). Aucun bien bâti ne se situe dans cette emprise.

Source : Courrier de SNCF Réseau – Mission GPSO du 30 Mai 2017, signé par Armand Thomas, Responsable de l'unité foncier et urbanisme.

<sup>1</sup> Il s'agit des logements à usage d'habitation (appartements ou maisons) vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 4 : Chiffres clés sur l'activité ; Insee 2006 et 2011

	Nombre d'emplois en 2006	Nombre d'emplois en 2011	Variation du nombre d'emplois	Taux de variation du nombre d'emplois (%)	Population active en 2006	Population active en 2011	Variation du nombre d'actifs	Taux de variation du nombre d'actifs (%)	Indicateur de concentration (%)	Ratio entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs
France métropolitaine	25259786	25753052	493266	13,2	28563492	29488474	924982	3,2	98,6	0,87
Aquitaine	1261721	1311408	49687	3,9	1418985	1491233	72248	5,1	98,8	0,88
Lot-et-Garonne	124799	125025	226	0,2	139722	143147	3425	2,5	99,9	0,87
CC du Val d'Albret	5693	5810	117	2,06	7261	7033	-228	-3,1	89,7	0,83
<b>Xaintrailles</b>	<b>74</b>	<b>69</b>	<b>-5</b>	<b>-6,8</b>	<b>166</b>	<b>177</b>	<b>11</b>	<b>6,6</b>	<b>40,7</b>	<b>0,39</b>

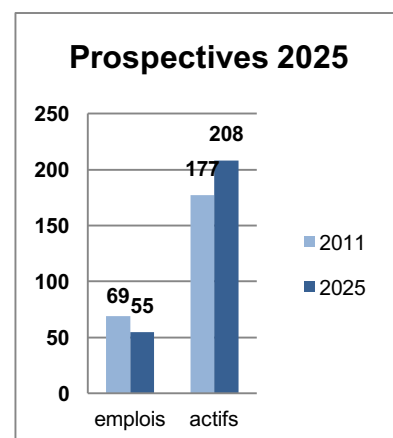
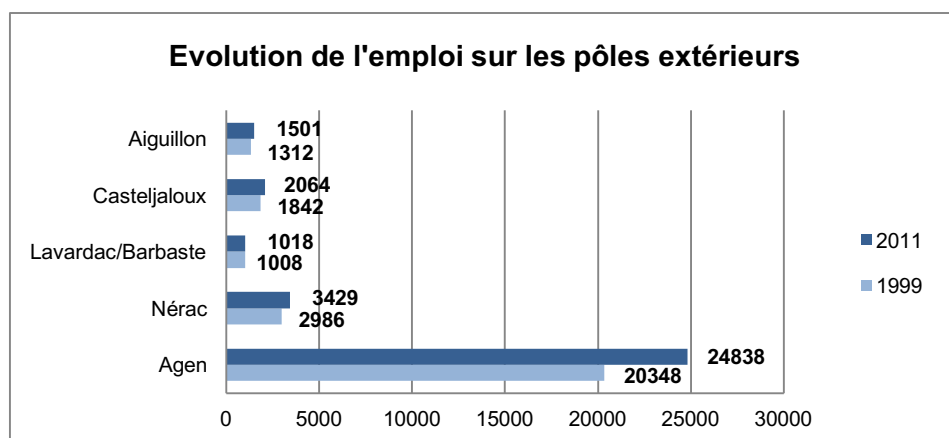
Tableau 5 : Chiffres clés sur les établissements actifs ; Insee 2011

	Nombre d'établissements	Part de l'agriculture (%)	Part de l'industrie (%)	Part de la construction (%)	Part du commerce, des transports et des services (%)	Dont commerces (%)	Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale (%)	Part des établissements de 1 à 9 salariés (%)	Part des établissements de 10 salariés ou plus (%)
France métropolitaine	6707943	10,6	5,1	9,7	61,9	15,4	12,6	22,1	5,5
Aquitaine	401236	17,1	5,1	10,0	55,4	14,5	12,4	21,1	4,8
Lot-et-Garonne	41162	22,9	6,1	9,7	50,3	14,4	11	21,5	4,6
CC du Val d'Albret	2407	23	6,1	8,1	53,8	13,5	9	19,9	3,6
<b>Xaintrailles</b>	<b>50</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>20</b>	<b>2</b>

Tableau 6 : Chiffres clés sur l'activité agricole ; Insee RGA 1988-2000-2010

	1988	2000	2010	Evolution
Exploitations agricoles ayant leurs sièges sur la commune	24	24	16	<b>-8</b>
Superficie agricole utilisée en hectare	703	649	464	<b>-239</b>
Superficie en terres labourables en hectare	489	397	253	<b>-236</b>
Superficie en cultures permanentes en hectare	146	182	139	<b>-7</b>
Superficie toujours en herbe en hectare	65	69	73	<b>8</b>
Cheptel	51	45	164	<b>113</b>

Graphique 7 et 8 : Evolution de l'emploi sur les principaux pôles voisins, Prospectives 2025 ; Insee 1999 - 2011





# ECONOMIE

## 1. Situation Générale

Dans les communes rurales comme Xaintraillles, l'économie est à appréhender dans sa dimension territoriale. En d'autres termes il s'agit de considérer la commune dans son tissu économique supra-communal. L'analyse se portera tout d'abord sur l'économie communale pour analyser ensuite son inscription territoriale.

### 1.1 Une économie résidentielle

La commune n'est pourvue que de 39 emplois pour 100 actifs, ce qui signifie qu'une part importante des actifs est contrainte de se déplacer pour accéder à l'emploi. En effet, parmi les 167 actifs ayant un emploi en 2011, 67 travaillent à Xaintraillles et 100 ont un emploi sur une autre commune.<sup>1</sup> Le quasi plein-emploi que connaît Xaintraillles avec seulement 4% de chômeurs en 2011, est basé sur la présence de pôles économiques voisins qui permettent également de garantir l'attractivité pour une population active.

Les navetteurs n'apportent cependant que très peu d'argent au tissu économique communal puisqu'il y a très peu de services et aucuns commerces. Cependant, cela participe très probablement au maintien sur la commune de plusieurs petites entreprises de bâtiment. Celles-ci profitent ainsi des nombreux travaux réalisés par la population résidente sur leur logement qui est un de leur bien les plus précieux.

Tout ce fonctionnement économique est appelé l'économie résidentielle. Une économie qui profite également de la consommation des personnes retraités, des touristes ou encore des résidents secondaires.

### 1.2 Une économie rurale

Si la plupart des emplois est garanti par les entreprises extérieures, les 50 établissements permettent tout de même à 67 Xaintraillais de travailler sur leur commune de résidence. Alors de quoi est composé ce tissu économique local ?

L'économie locale est basée sur un secteur agricole important. 52% des établissements sont d'usage agricole. A titre de comparaison, ce

chiffre n'est que de 23% pour l'ensemble de la communauté de communes.

Comme beaucoup de communes rurales, la part du commerce, des transports et des services (24%) est moitié moindre que la moyenne intercommunale. Au total, 10 entreprises non agricoles participent à l'économie communale. Il s'agit de trois entreprises de bâtiment (Scierie, piscine, peintre), de commerce et de service d'entretien extérieur puis enfin d'une entreprise informatique et de diagnostic immobilier.

## 2. Un atout de poids : la santé économique des pôles extérieurs

Le nombre d'actifs a augmenté depuis 2006 (+11). En parallèle, le nombre d'emplois a baissé, passant de 74 à 69 (-5). Si la commune reste attractive pour de nombreux actifs, c'est donc avant tout grâce à la santé économique du bassin de vie de Nérac. Pour illustration, la communauté de communes du Val d'Albret a connu une dynamique toute contraire avec une augmentation de 2% de son nombre d'emplois pour une baisse du nombre d'actifs (-3,1%).

Ce sont les pôles économiques de Nérac, Lavardac et Barbasté qui tirent l'économie vers le haut. Le nombre d'emplois à Nérac est passé de 2986 à 3429, soit largement de quoi contrecarrer la perte d'emplois dans les petites communes telles que Xaintraillles.

Globalement, sur les dernières années, l'économie du territoire s'est accentuée sur les pôles existants, en profitant ainsi des infrastructures de transport, des Zones d'Activité Economique et de la proximité avec la population.

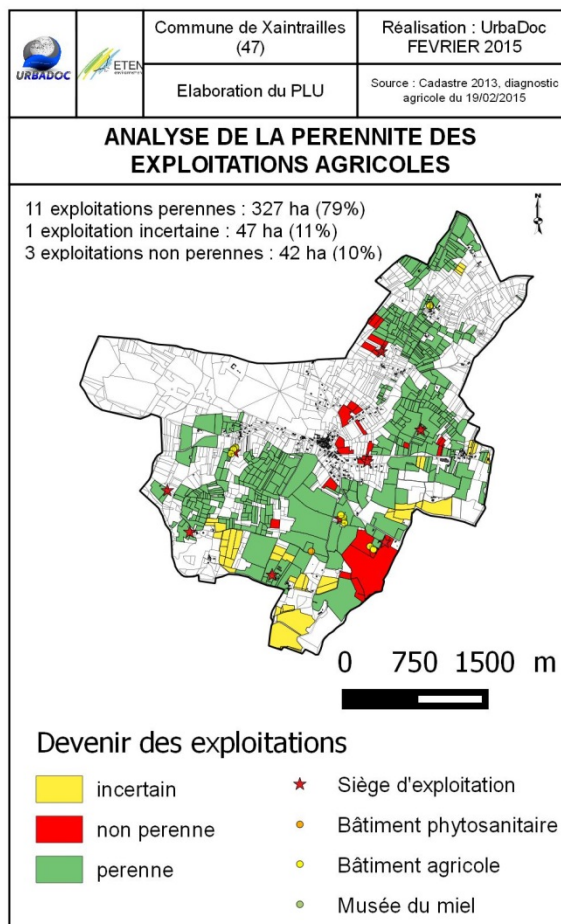
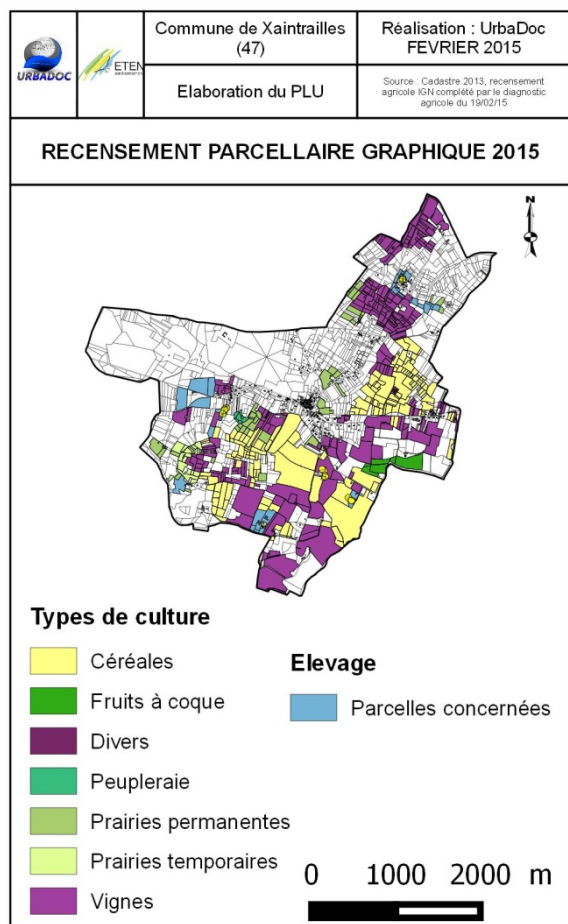
## 3. Prospectives

La prospective consiste en la proposition de scénarii d'évolution au regard des dynamiques observées précédemment. Si le nombre d'emplois continu à faiblir et qu'en parallèle, les nouveaux arrivants continuent à faire gonfler le nombre d'actifs, l'écart emplois/actifs continuera alors de s'accroître. Il faudra alors compter sur la poursuite du dynamisme économique des pôles extérieurs vecteurs d'emplois.

Xaintraillles, commune attractive pour de nombreux actifs à la recherche d'un cadre de vie tourné vers la nature, n'aura donc pas vocation à ouvrir de zone d'activité. La commune devra en outre, favoriser le maintien des entreprises locales, si nécessaires à la vie de la commune, tout en faisant en sorte que l'activité agricole continue de bien se porter.

<sup>1</sup> L'indicateur de concentration est de 40,7, cf. tableau 4 page 27

# TABLEAU DE BORD



Carte 10 : Utilisation des sols, diagnostic agricole du 19/02/2015 ; UrbaDoc ; Février 2015

Carte 11 : Analyse du devenir de l'activité agricole ; diagnostic agricole du 19/02/2015 ; UrbaDoc ; Février 2015

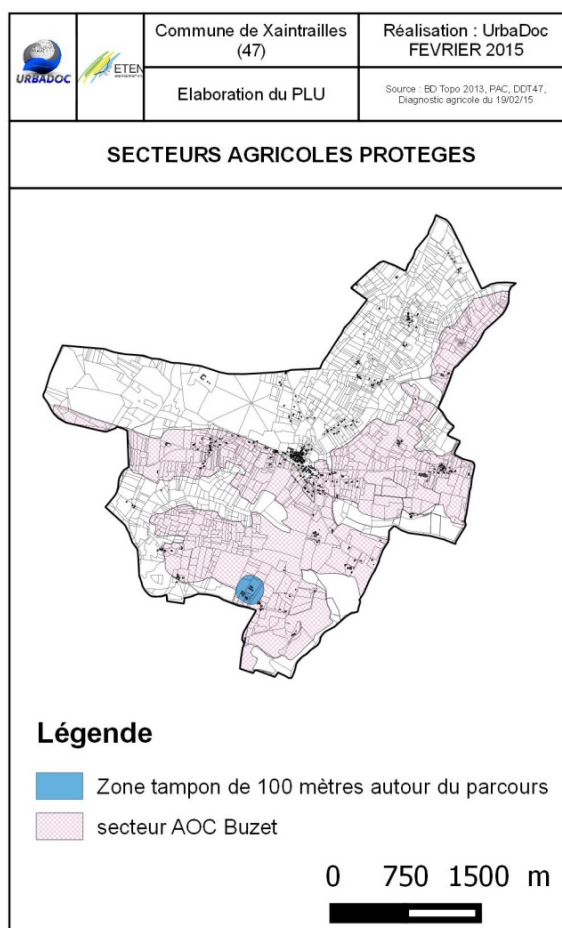
Carte 12 : Les secteurs agricoles protégés ; UrbaDoc ; Février 2015



Photo 1 : Les vignes - AOC Buzet ; UrbaDoc ; Février 2015



Photo 2 : Le musée de l'abeille - AOC Buzet ; UrbaDoc ; Février 2015



# ECONOMIE AGRICOLE

## 1. L'agriculture

Avec une perte d'un tiers des exploitations et tout autant de SAU en 22 ans, le secteur agricole de Xaintrailles n'échappe pas à la dynamique globale. D'une manière générale, les petites exploitations éprouvent des difficultés d'adaptation de leur production au marché. Certains exploitants ont également des difficultés à trouver des successeurs pouvant assurer la continuité de leur exploitation.

Ce constat étant, le secteur primaire garde cependant une place importante dans l'économie locale. Outre le nombre important d'établissements, la surface utilisée pour la production agricole est de 417 ha en 2015. Cela représente plus de 40% du territoire communal. 46 % de la SAU est consacré à la culture viticole dont la quasi-totalité est située en secteur d'appellation d'origine (AOC et AOP Buzet). Parmi toutes les autres cultures (céréales, peupleraie, noisettes) ce sont ces vignes qui ont la valeur ajoutée la plus importante. Il sera donc primordial de protéger ces vignes qui, en plus de créer de l'emploi, ont un rôle très important dans la qualité des paysages et donc dans l'attractivité du territoire.

## 2. Un cheptel qui a triplé en 10 ans

Après une période de stagnation, l'élevage s'est considérablement développé sur la commune. En effet, le cheptel communal est passé en 10 ans de 45 à 164 têtes. Les quatre exploitations concernées sont respectivement spécialisées dans le canard (prêt à gaver pour le foie gras : 36000 têtes), le bovin (14 vaches et un taureau pour la première et 8 vaches pour la seconde) et l'apiculture (200 ruches). A noter également l'élevage équin situé sur le domaine du château La Ménagerie.

## 3. Le musée du miel

L'unique musée de la commune est situé au sud du bourg, sur la route de Lavardac au sein d'un corps de ferme isolé des habitations. Ce musée est entièrement dédié à l'apiculture. Selon le propriétaire, un projet d'extension pourrait être réalisé dans les années à venir afin d'y intégrer une salle de vente. Notons par ailleurs la baisse généralisée de la production du miel en France conduisant inexorablement à l'inflation de ce produit et aux conséquences néfastes sur l'agriculture par la baisse de la pollinisation des fleurs. Sensibiliser le grand public à l'apiculture est tout à fait une riche idée.

## 4. Des exploitations à l'avenir incertain ?

Parmi les 15 exploitations ayant des terres agricoles sur la commune, trois ont un avenir incertain. Il s'agit le plus souvent de départs en retraite non remplacés. Au total, ce seraient 42 hectares agricoles qui disparaîtraient, soit 10% de la surface agricole communale. Bien souvent, c'est l'urbanisation qui, en morcelant l'espace agricole rend plus complexe l'activité agricole sur certaines parcelles. Il sera donc nécessaire d'encadrer cette urbanisation en protégeant les espaces agricoles si importants à l'équilibre social et environnemental ainsi qu'à l'identité paysagère de la commune.

# TABLEAU DE BORD

## Info pratique sur la réalisation des équipements publics et d'intérêt général :

Plusieurs outils peuvent permettre à une collectivité qui élabore un document d'urbanisme de préserver les possibilités d'aménagement des équipements d'intérêt général. En application du V de l'article L123-1 5 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU « peut également **fixer les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

**Le droit de préemption** définit à l'article L213-1 du code de l'urbanisme est une procédure permettant à une personne publique (d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Tableau 3 : offre en équipements et services des pôles extérieurs les plus proches selon la classification du RPE ; Insee 2010

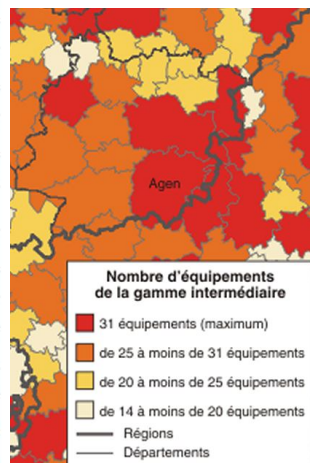
Lavardac-Barbaste	Nérac	Agen
pôle quotidien	pôle intermédiaire	pôle supérieur
Banque, Caisse d'Epargne	Soins de beauté	Athlétisme
Bureau de poste, relais poste, agence postale	Boulodrome	Roller, skate, vélo bicross ou freestyle
Réparation automobile et de matériel agricole	Tennis	Produits surgelés
Maçon	Police, gendarmerie	Centre de formation d'apprentis hors agriculture
Plâtrier, peintre	Centre de finances publiques	Etablissement de santé de court séjour
Menuisier, charpentier, serrurier	Blanchisserie, teinturerie	Etablissement de santé de moyen séjour
Plombier, couvreur, chauffagiste	Magasin de vêtements	Etablissement de santé de long séjour
Electricien	Magasin d'équipements du foyer	Etablissement psychiatrique
Entreprise générale du bâtiment	Magasin de chaussures	Maternité
Coiffure	Droguerie, quincaillerie, bricolage	Structures psychiatriques en ambulatoire
Restaurant	Parfumerie	Dialyse
Agence immobilière	Magasin d'optique	Spécialiste en cardiologie
Epicerie, supérette	Pédicure, podologue	Spécialiste en dermatologie et vénéréologie
Boulangerie	Laboratoire d'analyses et de biologie médicale	Spécialiste en gynécologie
Boucherie, charcuterie	Garde d'enfant d'âge préscolaire	Enfants handicapés : hébergement
Fleuriste	Bassin de natation	Enfants handicapés : services à domicile ou ambulatoires
Ecole maternelle	Salle ou terrain de sport spécialisé	Adultes handicapés : hébergement
Ecole élémentaire	Agence de travail temporaire	Adultes handicapés : services
Médecin omnipraticien	Hypermarché	Aide sociale à l'enfance : hébergement
Chirurgien-dentiste	Magasin de revêtements murs et sols	
Infirmier	Lycée d'enseignement général et/ou technologique	
Masseur kinésithérapeute	Spécialiste en ophtalmologie	
Pharmacie	Audio prothésiste	
Salle ou terrain multisports	Théâtre	

**Méthodologie :** A partir de la classification de la BPE 2010 de l'Insee en Aquitaine, les équipements ont été affectés à la commune la plus proche de Xaintrailles proposant le service en question.

### Types d'équipements

- Gamme quotidienne
- Gamme intermédiaire
- Gamme supérieure

Terrain de grands jeux
Pompes funèbres
Ecole de conduite
Vétérinaire
Supermarché
Librairie, papeterie, journaux
Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo
Magasin de meubles
Magasin d'articles de sports et de loisirs
Station-service
Collège
Pédicure, podologue
Lycée d'enseignement professionnel
Personnes âgées : soins à domicile



Carte 6 : Nombre d'équipements des bassins de vie du Lot-et-Garonne ; RPE Insee 2010

## Des équipements moins nombreux et plus dispersés dans les zones rurales :

A l'échelle régionale, l'offre en équipements est moindre dans les bassins de vie ruraux. Si parfois, la majorité des équipements sont présents sur le territoire (bassin de vie), ils sont dispersés dans plusieurs petits pôles qui ne regroupent que 50% des équipements nécessaires à tous citoyens pour satisfaire ses besoins quotidiens ou hebdomadaires. Les pôles urbains regroupent la plupart des équipements de gamme supérieure.

Pour les pôles ruraux, les manques se situent surtout au niveau des équipements sportifs, de loisirs, touristiques et d'éducation.

Le bassin de vie de Nérac, auquel appartient Xaintrailles se situe dans la moyenne départementale avec entre 25 et 31 équipements de la gamme intermédiaire, ce qui demeure bien plus que certaines zones plus isolées encore, notamment au Nord du département.

Source : Insee Aquitaine, Le quatre pages n°204, Décembre 2012



# EQUIPEMENT, SERVICES, RESEAUX

## 1. Le scolaire et périscolaire

### 1.1 La vie scolaire

L'école primaire de Xaintrailles est une des dernières écoles à classe unique multi-niveaux présente sur ce secteur. L'unique classe regroupe 20 élèves dont la moitié habite la commune. Elle peut accueillir des enfants en grande section de maternelle puis du CP au CM2. Le potentiel d'accueil pourrait être bien plus élevé dans le sens où certains enfants qui accomplissent leurs premiers pas en Petite section de Maternelle et Moyenne section de Maternelle à l'extérieur, tels à Lavardac, Barbaste et Vianne<sup>1</sup>, « oublient » de revenir dans leur lieu de résidence et restent scolarisés dans des communes voisines. Dans cette optique la municipalité souhaite améliorer les conditions de scolarisation des enfants du village. Afin de proposer à la population l'ensemble des cycles du parcours scolaire, de la Toute petite section de maternelle (2 ans) au CM2, la municipalité s'est engagée au sein d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI), avec les communes de Ambrus, Montgaillard et Vianne.

Enfin, les collégiens et lycéens sont scolarisés au collège de Lavardac et au lycée de Nérac. Pour les plus grands et dans le cadre de la mise en place du RPI, se pose alors la question du ramassage scolaire pour les enfants scolarisés dans les établissements des communes voisines.<sup>2</sup>

### 1.2 Perspective et besoins en fonction du développement

Si l'évolution démographique enregistrée sur les dix dernières années est maintenue<sup>3</sup>, en considérant que la part des jeunes se stabilise, la commune compterait 20 habitants supplémentaires dont 5 auraient moins de 20 ans.<sup>4</sup> En considérant que 1 ou 2 seront dans l'âge d'aller à l'école, les effectifs scolaires connaîtront alors une hausse inévitable.

Or l'école maternelle accueille pour moitié des enfants des communes voisines. L'unique classe comptera alors environ 24 enfants.<sup>5</sup> Dans ce cas, aucune classe ne devra être créée dans

l'immédiat. Mais d'autres scénarii pourraient également être retenus. Dans le cas d'une croissance démographique au fil de l'eau (1,7%), il y aurait alors 25 jeunes de plus parmi les 110 nouveaux habitants. La question de l'accueil des maternelles serait alors beaucoup plus problématique. L'effectif de l'école s'élèverait alors à 30 dans les prévisions hautes. Vraisemblablement que dans ce cas, l'ouverture d'une seconde classe ne serait pas malvenue. Les locaux actuels pourraient-ils alors contenir cette augmentation ? C'est une question très importante qu'il faudra inévitablement se poser avant toute prise de décision quant au foncier qui sera ouvert à l'urbanisation sur la commune.

## 2. L'équipement public structurant

### 2.1 Le cimetière

Le cimetière de Xaintrailles est situé à l'entrée est du bourg. Sa capacité d'accueil est de 303 tombes. La commune a entamé une procédure de reprise de concessions. Les familles qui ne se manifesteront pas dans les trois ans verront les tombes de leurs défunts remplacées par d'autres. Une extension ne sera donc pas nécessaire.

### 2.2 La mairie et la salle communale

Le bâtiment de la mairie est situé au centre du village. Il contient la salle communale dont la capacité semble largement suffisante.

### 2.3 Des équipements éloignés

La grande majorité des équipements structurants sont situés dans les pôles extérieurs. Le petit bourg le plus proche, Lavardac et Barbaste regroupe la majorité des équipements quotidiens. Nérac, le pôle urbain le plus proche, regroupe des équipements de gamme intermédiaire alors qu'Agen, bien plus éloigné regroupe des équipements de gamme supérieure.

## 3. Les associations

Il y a neuf associations de loisirs sur la commune : le Club Poton club du 3<sup>ème</sup> âge, l'association Les pinceaux de Xaintrailles spécialisé dans la peinture sur porcelaine, l'association Gymnastique volontaire, la Xaintrillaise des jeux (club de jeux de cartes), la société de chasse Saint-Hubert, le comité des fêtes, l'association des parents d'élèves (APE), les chemins des petits photons (sophrologie, relaxation) ; les vers jets de l'écrits (club poésie et atelier d'écriture).

L'association des parents d'élèves participe à l'organisation de manifestations pour les enfants

<sup>1</sup> Ces écoles sont toutes situées à moins de 6 kilomètres

<sup>2</sup> Cf. partie Mobilités

<sup>3</sup> Avec un taux annuel de 0,35%

<sup>4</sup> En 2011, 24% de la population a moins de 20 ans, cf. tableau 1 page 14

<sup>5</sup> Aux deux enfants de la commune seront ajoutés deux des communes extérieures

de l'école primaire. Enfin, l'association de chasse Saint-Hubert Xaintraillaise cherche à faire perdurer la tradition de la chasse sur le territoire.

Suite à la mise en vente par la commune de la maison qui accueillait le Club Poton, le siège des associations sera désormais situé dans les anciens bureaux de la caserne des pompiers forestiers, en face du bâtiment de la mairie. Il leur sera également prêté occasionnellement la salle polyvalente de la commune. Aucun aménagement ou extension n'est envisagée pour les prochaines années.<sup>1</sup>

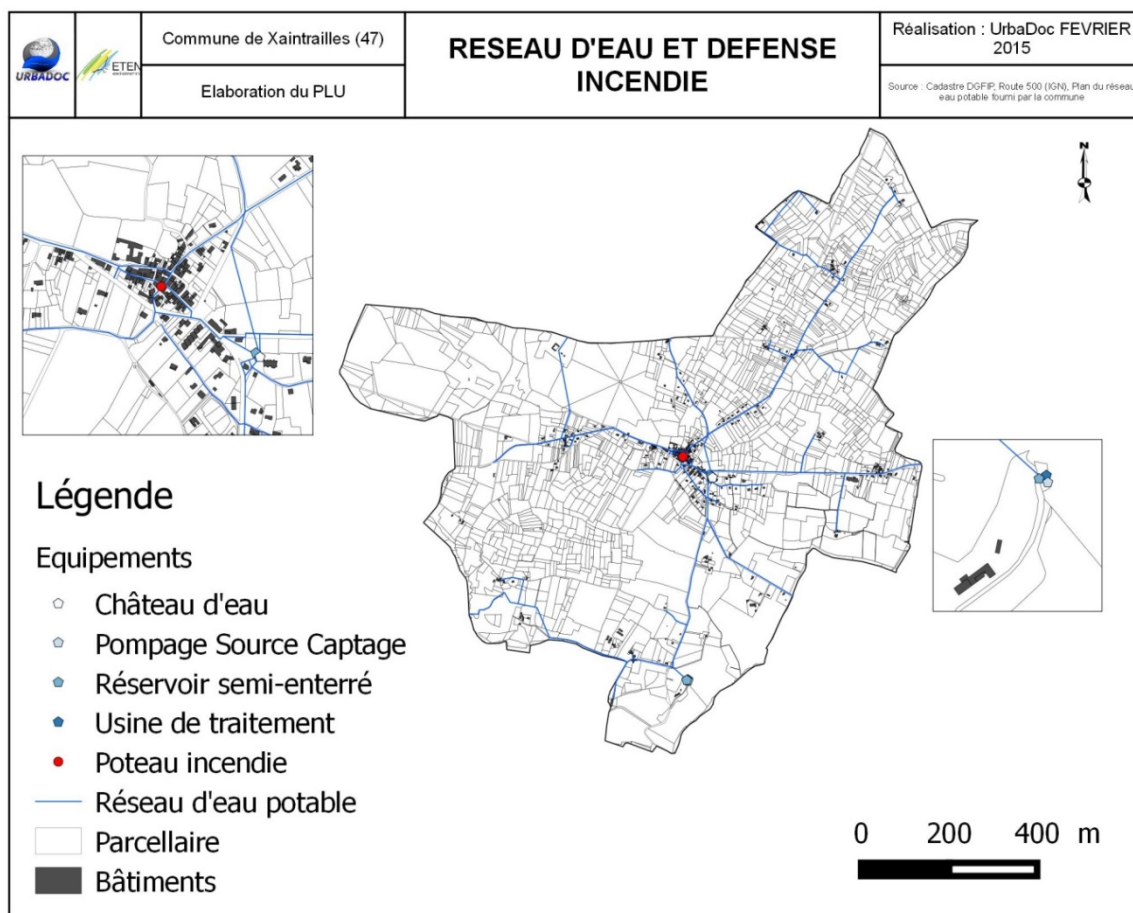
---

<sup>1</sup> Source : commune

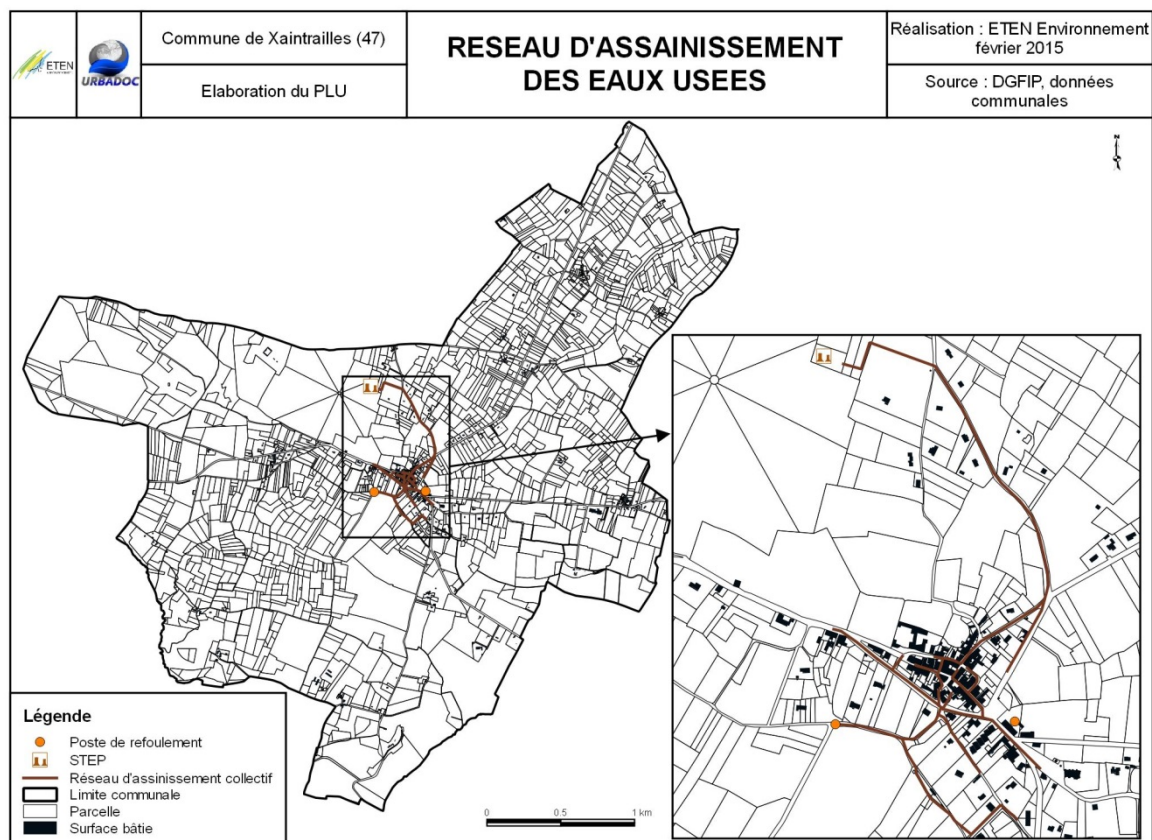


# TABLEAU DE BORD

Carte 6 : Distribution de l'eau potable et défense incendie ; Plan de défense incendie ; UrbaDoc ; Février 2015



Carte 7 : Réseau d'assainissement des eaux usées ; ETEN Environnement ; Février 2015





## 4. Les réseaux

### 4.1 La distribution de l'eau potable

La compétence eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux de Xaintrailles Mongaillard. Le prélèvement s'effectue dans les eaux souterraines au niveau des sources de Baillard<sup>1</sup> et de Luchet Xaintrailles<sup>2</sup>. Ces captages assurent l'alimentation en eau potable de tout le Syndicat soit quatre communes et la capacité de production est confortable pour assurer de nouveaux raccordements. Au total en 2014, 25 000 m<sup>3</sup>/an sont prélevées pour assurer l'alimentation eau de Xaintrailles.

#### 1.1. La défense incendie

Le centre-bourg est protégé par une borne incendie située au centre du bourg. En revanche les hameaux de la commune ne sont pas couverts par

#### 1.2. L'assainissement

Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2018, la compétence a été transférée au syndicat départemental EAU 47.

##### 1.2.1. L'assainissement collectif

La commune a mis en service en 2012 une nouvelle station de type filtre planté de roseaux pour assainir les eaux usées du bourg. Cette station récente d'une capacité de 190 équivalents habitants (EH)<sup>XIV</sup> raccorde actuellement 95 abonnés. Malgré son rejet de bonne qualité quelques dysfonctionnements sont observés.

Pour le réseau, les postes de relevages ne sont pas télésurveillés et, en cas de disjonction du réseau d'électricité, des rejets directs sont observés. Aussi, la charge hydraulique représente 50 % de la capacité nominale<sup>XV</sup> théorique ce qui montre une surcharge qui pourrait provoquer des départs. En ce qui concerne le fonctionnement de la station d'épuration, elle est récente et en bon état mais présente des charges importantes de boue. En 2013, l'estimation de la charge entrante est proche des 115 EH<sup>3</sup>. Il y a donc possibilité d'ajouter de nouveaux raccordements, soit 75 EH. Cependant, des recherches sur les réseaux doivent être effectuées pour identifier les mauvais branchements responsables des entrées d'eau claires et y remédier. En effet, cette forte charge hydraulique vient perturber le fonctionnement de la station et en réduit sa capacité.

##### 1.2.2. L'assainissement non collectif

A l'exception du bourg, l'habitat est très dispersé et seul l'assainissement autonome peut-être prescrit. On compte<sup>4</sup> 102 installations d'assainissement non collectif dont 18 nécessitent une réhabilitation urgente car elle représente une nuisance pour l'environnement et la salubrité publique et 22 une réhabilitation à moyen terme. Au total c'est 46 % des installations qui ont un impact négatif sur le milieu naturel car les rejets sont permanents, importants, sans traitement ou avec un traitement mais inefficace.

La filière de traitement la plus répandue est l'épandage souterrain (tranchée d'épandage, drains agricoles...), s'en suit le plateau absorbant.

Dans le projet de PLU, une réflexion doit être menée pour limiter les aménagements aux zones où le sol ne présente pas de critères défavorables à l'assainissement autonome. De plus, des surfaces minimales de terrain doivent être proposées pour permettre la mise en place d'un dispositif limitant les atteintes au milieu et à la salubrité publique.

<sup>1</sup> Située sur la commune de Xaintrailles

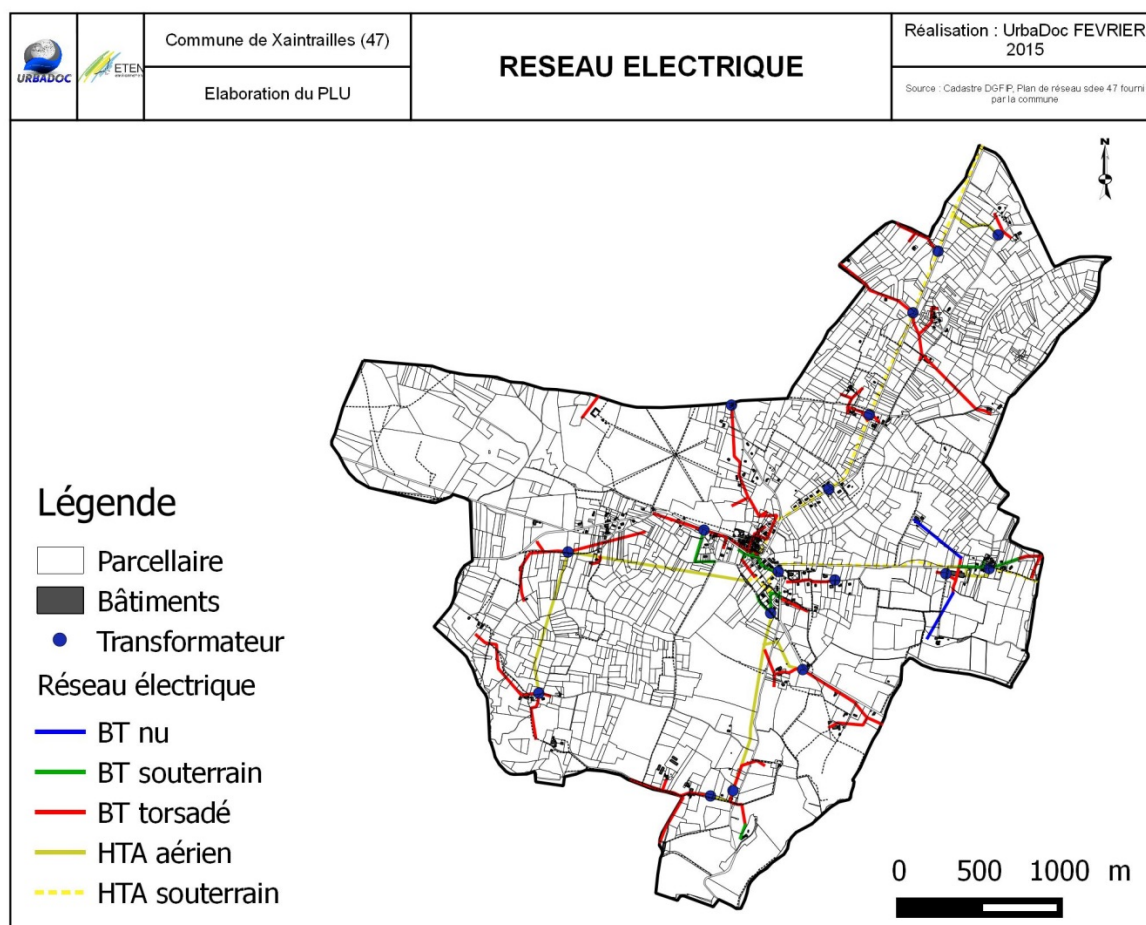
<sup>2</sup> Située sur la commune d'Ambrus

<sup>3</sup> Données relevées par le SATESE, fiche Synthèse 2013

<sup>4</sup> Source : Contrôle des installations d'assainissement non collectif, Rapport de synthèse 2007

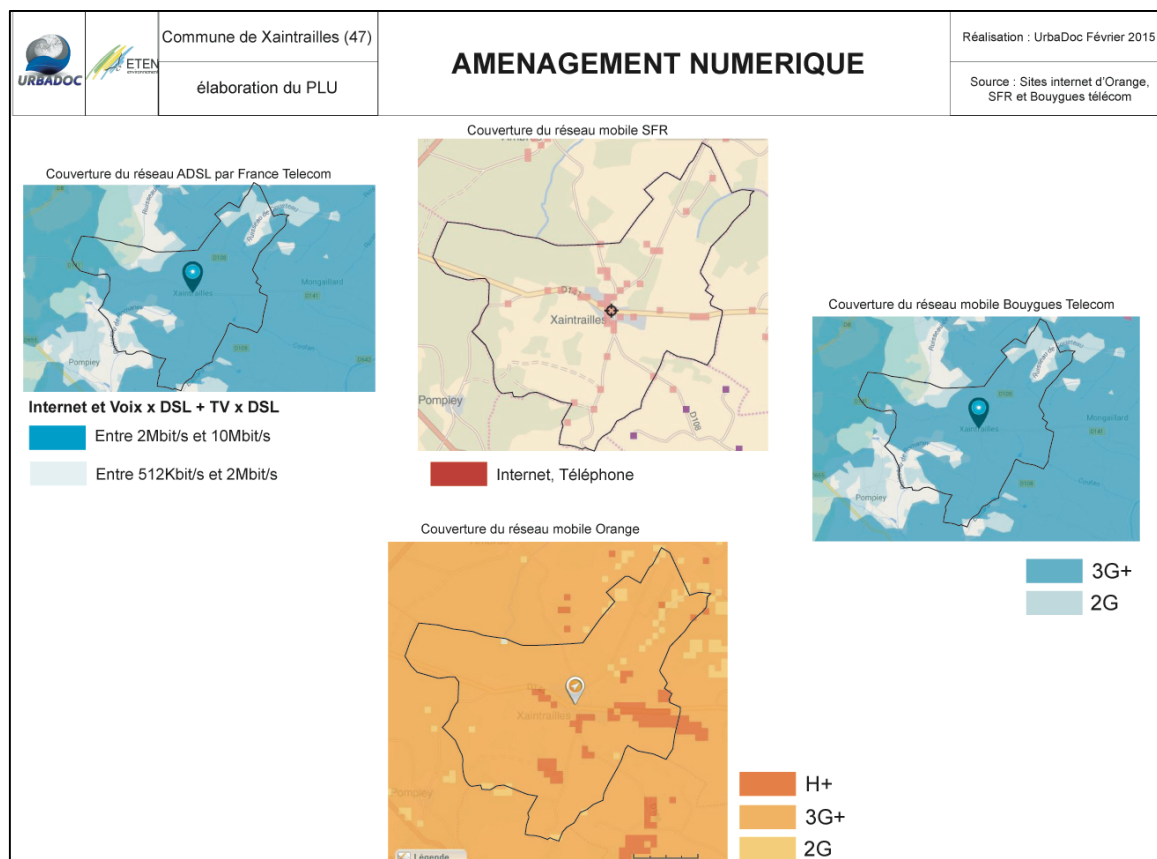
# TABLEAU DE BORD

Carte 8 : Réseau d'électricité ; SDEE 47 ; UrbaDoc ; Février 2015



30

Carte 9 : Aménagement numérique ; Sites internet des opérateurs ; UrbaDoc ; Février 2015



#### **4.4 La distribution de l'électricité**

L'ensemble des secteurs agglomérés est desservi par le réseau électrique. Néanmoins, toute opération d'aménagement devra se faire en parfaite coopération avec le SDEE 47 afin de vérifier les possibilités des postes de transformation.

#### **4.5 L'aménagement numérique**

La quasi-totalité du territoire communal est couvert par les réseaux ADSL (entre 2 et 10Mbit/s), 3G+ Bouygues Telecom et Orange. Concernant le réseau mobile SFR, seuls les secteurs du bourg et quelques hameaux sont couverts. Globalement, le territoire communal est relativement bien couvert même si l'absence de très haut débit est à signaler sur l'ensemble du territoire.

Afin de remédier à ces vides, le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du Lot-et-Garonne (SDAN47) a pour objectif le passage progressif au très haut débit sur l'ensemble du territoire départemental.

### **5. Prospectives**

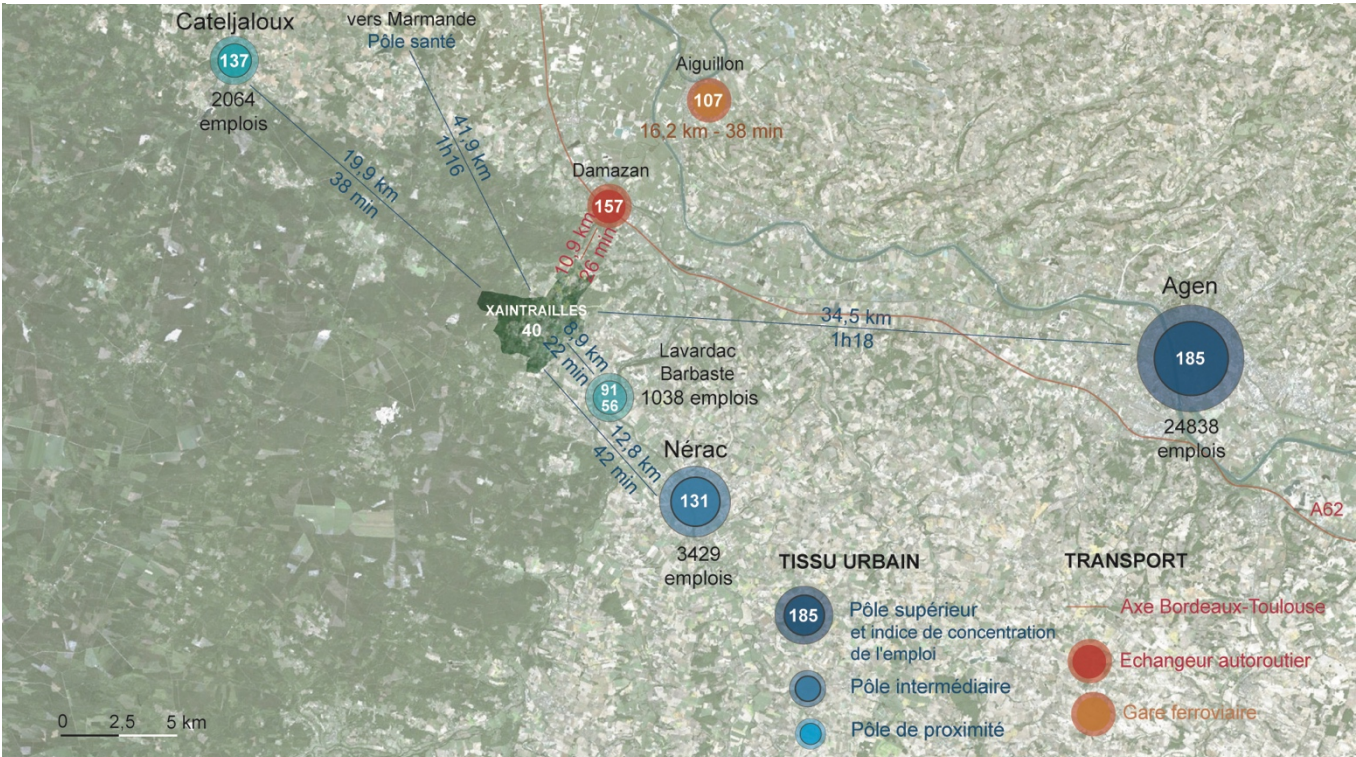
#### **5.1 Les réseaux déterminent la capacité d'accueil**

Intensifier les formes urbaines, c'est avant tout optimiser le rapport entre urbanisation et offre en réseau. En d'autres termes, il s'agit de privilégier l'urbanisation de secteurs proposant une desserte en réseaux pouvant accueillir de nouvelles constructions. Le diagnostic exhaustif de ces réseaux a fait ressortir deux secteurs dont l'offre en réseaux est favorable à l'urbanisation : le Bourg et les extensions.

Ces secteurs agglomérés ne sont pas limités par les capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité.

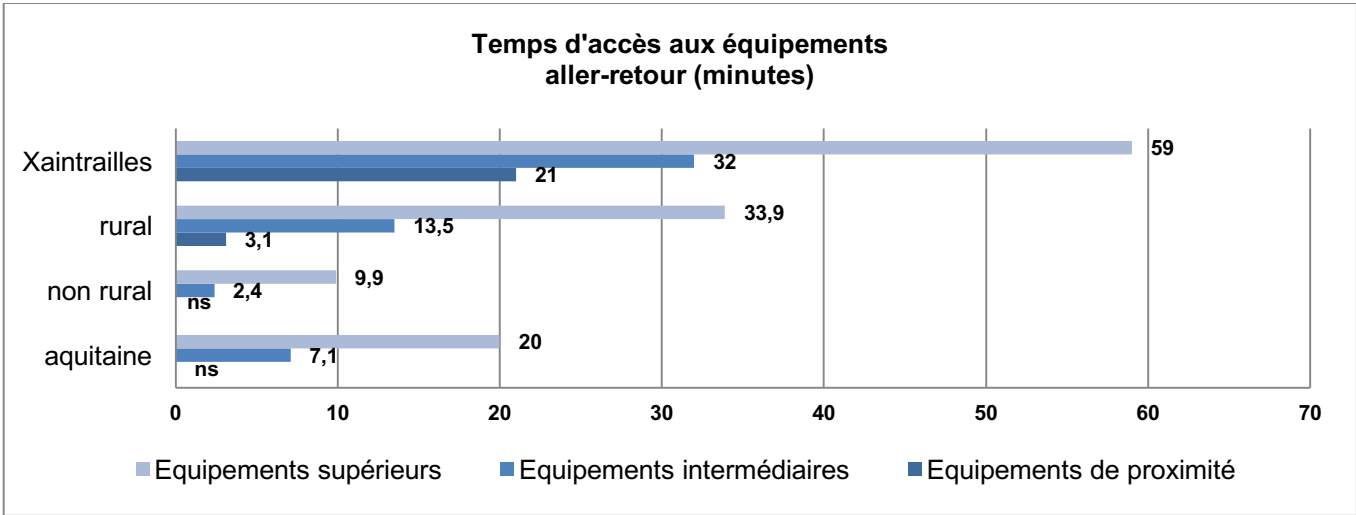
# TABLEAU DE BORD

Carte 13 : Distance-temps aux principaux pôles d'équipement du territoire ; Insee 2011 ; UrbaDoc ; Janvier 2015



L'indice de concentration désigne le nombre d'emplois pour 100 actifs. Cet indice est un indicateur de l'attractivité des communes. Plus celui-ci est élevé et plus il draine une population venant de l'extérieur de la commune en question, profitant ainsi aux communes rurales comme Xaintrailles.

Graphique 8 : Temps d'accès aux équipements – aller-retour (minutes)



**Méthodologie :** travail réalisé sur la base de la BPE 2010 de l'Insee en Aquitaine à laquelle ont été ajoutées les données de Xaintrailles calculées à partir de recherches internet.

Les temps de parcours sont ceux d'un aller-retour depuis la commune de résidence vers les pôles de services les plus proches.

Les équipements primaires correspondent à des services et commerces d'utilité quotidienne (bureau de poste, boulangerie, école primaire, médecins généralistes).

Les équipements secondaires correspondent à des services et commerces d'une utilité hebdomadaire ou mensuelle (coiffure, maçons, agence immobilière).

Les équipements supérieures correspondent à des services et commerces d'une utilité plus rare (médecins spécialistes, magasins spécialisés, agence d'intérim, hypermarché).



# MOBILITES

## 1. Rappel législatif

L'article L121-1 modifié par la loi ALUR expose que le PLU doit évaluer les besoins en matière de mobilité, diminuer les obligations de déplacements motorisés<sup>1</sup> et développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Repose sur cette nouvelle législation les piliers du développement durables initiés par la loi SRU. Plus de restructuration urbaine, moins d'étalement horizontal, plus de proximité entre les zones de vie, de consommation et d'emplois, moins de mitage de l'espace agricole et moins de rupture dans les continuités écologiques. Le tout engendre forcément un besoin décroissant en mobilités et un changement des modes de déplacement où les mobilités douces deviennent peu à peu la règle et les voitures de moins en moins indispensables.

## 2. Une commune multipolarisée

### 2.1 Des déplacements en étoile vers les pôles extérieurs du territoire

Le choix des destinations quotidiennes pour les habitants d'une commune rurale est déterminé selon plusieurs facteurs :

- La distance à parcourir pour accéder aux services, commerces et équipements
- Le lieu de travail
- Le lieu de scolarisation ou de loisir des enfants

Du fait du relatif éloignement aux pôles structurants du territoire, les habitants se déplacent quotidiennement vers les diverses pôles tantôt pour y faire leurs courses, tantôt pour déposer les enfants à l'école ou aller profiter de services et équipements qui ne sont pas proposés sur place. Dans bien des cas, la commune où se situe l'emploi détermine les déplacements quotidiens. Pour exemple, une personne travaillant à Nérac<sup>2</sup>, en profitera pour déposer chaque matin son enfant à l'école de Nérac avant d'aller y faire ses courses pour la semaine. Mais les déplacements quotidiens ne se font pas sur un seul pôle étant donné qu'aucune commune extérieure n'a le monopole sur les actifs Xaintraillais.

Pour d'autres personnes, les déplacements quotidiens se font vers Casteljaloux (38 min), Damazan (26 min), ou encore Aiguillon (38 min).<sup>3</sup> Très peu de personnes travaillent à Agen. Ainsi, les déplacements vers la préfecture sont beaucoup moins fréquents pour les actifs de Xaintraillais.

### 2.1 L'emploi, principal source de déplacements

Comme évoqué précédemment, le lieu de travail détermine en grande partie les mobilités quotidiennes des actifs de la commune.<sup>4</sup>

L'étude de l'offre d'emploi sur ces communes montre un dynamisme économique important.<sup>5</sup> Outre le nombre d'emploi qui augmente globalement depuis 1999, c'est l'indice de concentration qui est le plus significatif de l'attractivité de ces pôles pour les actifs des communes rurales (voir Carte 13 page 28). Le pôle de Nérac est un des plus importants du territoire en termes d'offre d'emplois (3429 emplois en 2011), mais ces emplois ne sont pas tous occupés par des actifs Néracais. En effet, l'indice de concentration y est de 131, ce qui signifie que pour 100 actifs, la commune compte 131 emplois. Dans ce cas, les 31 emplois supplémentaires profitent aux actifs des communes rurales situées aux alentours. Au total, la commune de Nérac propose un potentiel de 812 emplois aux actifs de Xaintraillais. De la même manière, 558 emplois situés à Casteljaloux sont potentiellement trustés par les Xaintraillais.

### 3. L'automobile comme seul moyen de déplacement ?

#### 3.1 Une commune isolée des équipements structurants

En la comparant avec la moyenne des communes rurales d'Aquitaine, Xaintraillais est relativement isolée des équipements structurants du territoire (cf. Graphique 8 page 28). Qu'il s'agisse des équipements de gamme quotidienne, intermédiaire ou supérieure, les temps de trajet sont toujours plus longs pour Xaintraillais. Ce constat est vraisemblablement la conséquence de l'absence d'un gros pôle

<sup>1</sup> D'après le « bilan énergétique de la France en 2012 », rendu public le mardi 30 juillet 2013 par le ministère de l'écologie, la facture énergétique de la France a atteint un nouveau record en 2012 à près de 69 milliards d'euros dont 55 milliards pour le pétrole. Cela représente près de 3200 euros par ménage.

<sup>2</sup> Nérac est situé à 12,8 km du cœur de Xaintraillais. Le temps de parcours est estimé à 42 minutes aller-retour ; cf. Carte 12 page 31

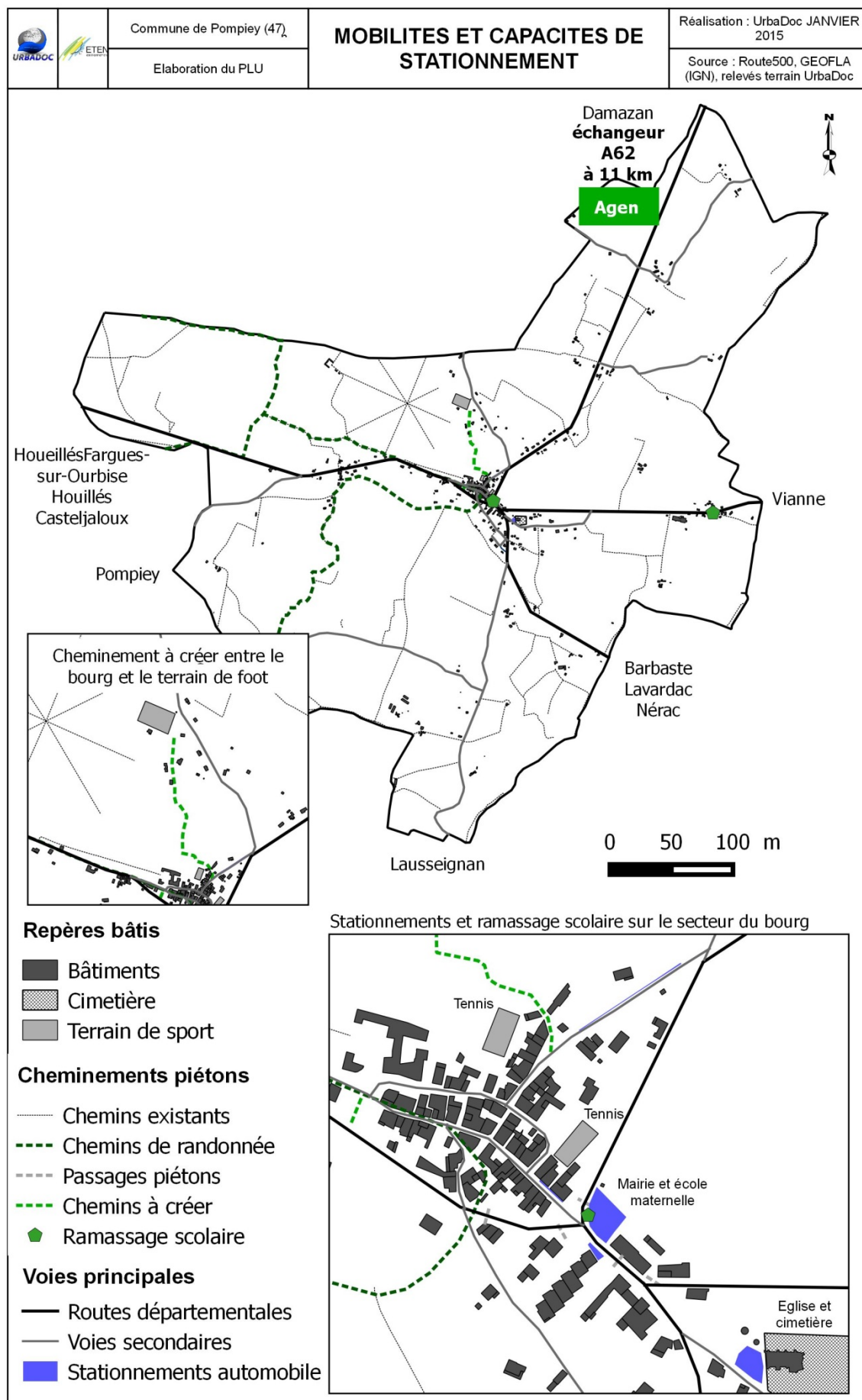
<sup>3</sup> Les temps de parcours sont calculés sur les déplacements aller-retour depuis le centre de Xaintraillais vers les pôles structurants du territoire ; cf. Carte 12 page 31

<sup>4</sup> Rappel : les actifs représentent 43% de la population communale et 100 d'entre eux se déplacent quotidiennement vers leurs lieux de travail situés à l'extérieur de la commune.

<sup>5</sup> Cf. Graphique 7 page 27

# TABLEAU DE BORD

Carte 14 : Répartition des axes routiers, cheminements et transport en commun ; Route 500, IGN ; UrbaDoc ; Janvier 2015



structurant à côté. Le pôle de gamme quotidienne le plus proche est composé des communes de Lavardac et Barbaste. Nérac constitue le pôle intermédiaire alors que l'agglomération Agenaise constitue le grand pôle départemental.<sup>1</sup>

### **3.2 Peu d'offre alternative à la voiture**

Pour tous les déplacements évoqués précédemment, l'automobile semble être le seul moyen de transport. En effet, les infrastructures de transport alternatif sont exclusivement accessibles par la voiture. Les gares d'Aiguillon et de Port-Sainte-Marie sont respectivement distantes de 16 et 15 kilomètres du cœur de bourg. De plus, le réseau de bus départemental *Tidéo* ne dessert pas la commune. La ligne Barbaste-Nérac-Agen est accessible à 5 kilomètres (au centre de Barbaste). Cette ligne offre cependant la possibilité aux personnes travaillant à Barbaste de déposer leurs enfants dans le bus les menant jusqu'aux établissements scolaires de Nérac.

Sachant que Xaintrailles ne deviendra certainement jamais un pôle d'emploi et d'équipements majeurs, la grande majorité des déplacements se fera donc toujours par automobile. Il reste à étudier les possibilités qui existent en interne pour faciliter les déplacements intra-communaux pour les piétons et cyclistes.

### **3.3 Des obstacles à l'utilisation de modes doux en cœur du village**

Pour se déplacer vers les équipements communaux situés au cœur du bourg, les piétons doivent se sentir en sécurité et donc protégés des voies de circulation automobile. Surtout s'il s'agit de personnes vulnérables telles que les personnes âgées se rendant à l'association des Seniors Xaintrillais notamment. C'est également le cas des parents accompagnant leurs enfants à l'école maternelle située à l'arrière de la mairie.

Quel est l'état des lieux des déplacements doux sur la commune ? Le travail de terrain a permis d'étudier les trajets piétons aménagés et ceux pour lesquels un aménagement ne serait pas usurpé pour garantir la sécurité de tous.

D'une façon générale, l'offre en chemins permet aux randonneurs de traverser la commune du nord au sud et d'est en ouest sans nécessairement passer par le cœur de village.

Les déplacements vers les équipements (terrains de sport, mairie, école maternelle, église et cimetière) sont garantis par des

chemins parfois pas aménagés de façon optimale. Un effort d'aménagement pourrait éventuellement être consenti sur le chemin menant du bourg au terrain de football situé en limite nord de l'ensemble aggloméré. Un passage sécurisé pourrait également être installé au cœur du bourg entre la rue du centre et le boulevard du Midi. Actuellement, la pente non aménagée ne permet pas le passage des personnes à la mobilité défaillante.

## **4. 86 places de stationnement répartis dans le bourg**

Au regard du faible nombre de services et de l'absence de commerces sur la commune, l'offre de stationnement semble suffisante. En effet, les quatre équipements qui drainent le plus de véhicules, à savoir la mairie, l'école, le cimetière et l'église sont bordés de deux parkings d'une capacité totale de 70 voitures. Les cinq passages piétons situés proche de ces parkings garantissent plus de sécurité pour les riverains.

Cependant, il n'y a aucune offre de stationnement au contact du terrain de foot, qui les week-ends, accueille un nombre important de véhicules. Peut-être qu'il faudrait étudier la possibilité d'y implanter un parking pour éviter le stationnement anarchique de certains véhicules.

## **5. Analyse prospective et vision globale**

En comparaison aux autres communes rurales d'Aquitaine, la commune est relativement isolée des principaux pôles de services, équipements et d'emplois. Dans une vision prospective, et dans une logique supra-communale de regroupement de la population autour des activités, Xaintrailles peut-elle être une commune réceptacle de l'attractivité du territoire ? La réponse devra très certainement être négative ou en tout cas très modérée.

Mais n'est-ce pas sa vocation première de demeurer une commune rurale dont les nouveaux arrivants recherchent avant tout un cadre de vie idyllique sur des terrains peu onéreux ? Encore faut-il que les pôles extérieurs continuent à proposer une offre d'emplois et de services suffisante. Mais cela est du ressort de la conjoncture économique globale et des politiques intercommunales.

<sup>1</sup> Ces pôles proposent des équipements de gammes différentes ; cf. partie Equipement, services, réseaux ; Tableau 2 page 16

# TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Carte des enjeux paysagers ; UrbaDoc, Janvier 2015

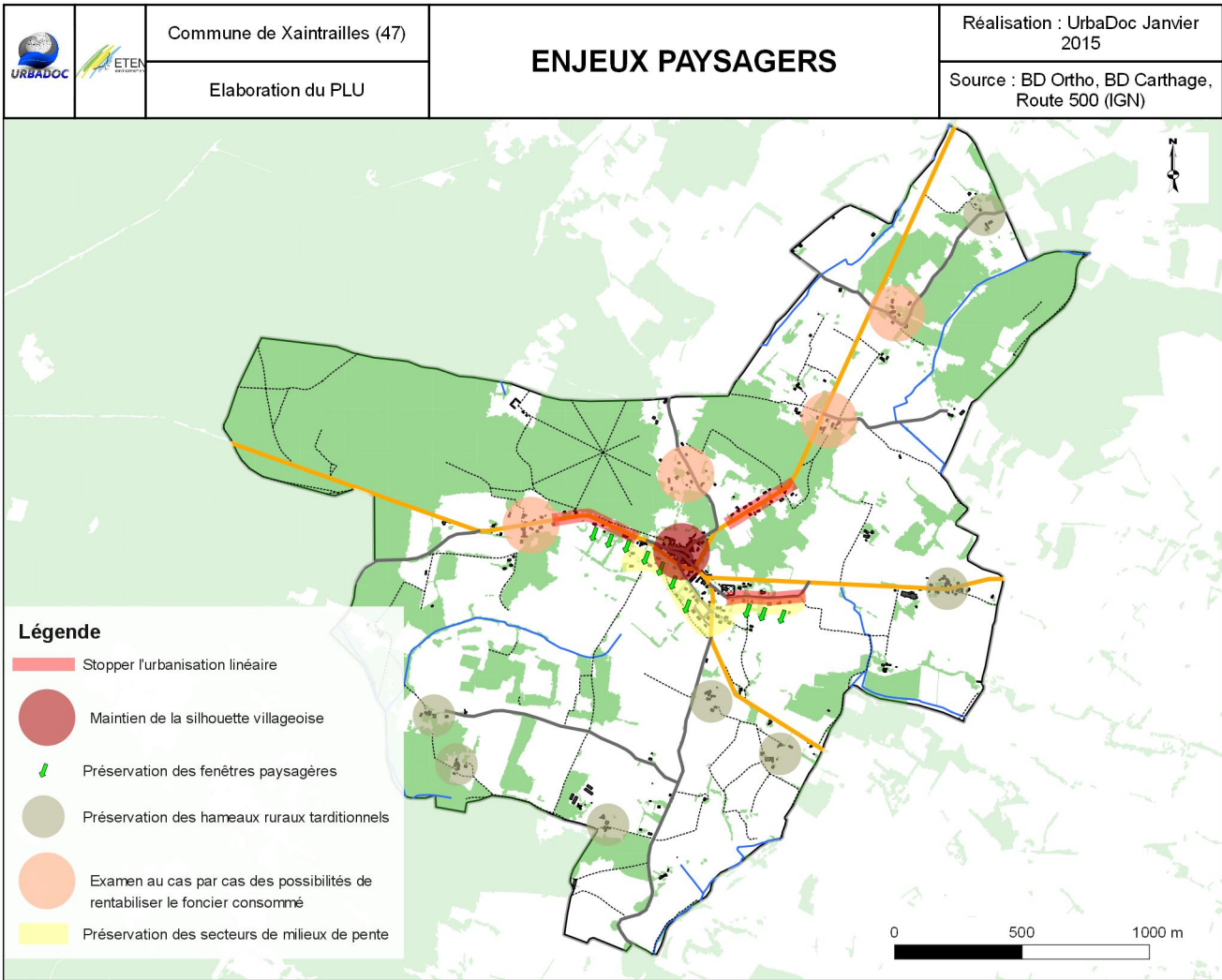


Photo 3 : Illustration du bourg castral et de ses extensions sur les pentes ; UrbaDoc, Février 2015





# AMENAGEMENT DE L'ESPACE

## 1. Les paysages, un atout à préserver

Élément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun<sup>1</sup>.

Le paysage, conséquence du site, de sa géologie et de l'occupation humaine qui en est faite est donc un héritage naturel et patrimonial qui est souvent un élément prépondérant du pouvoir d'attraction d'une commune. Or les parties précédentes ont démontré l'attraction du territoire du fait notamment de sa situation à proximité de Nérac et Barbaste. Quels sont les éléments garants du maintien d'une identité et d'une qualité de vie à Xaintrailles et quels sont les enjeux de ce maintien ? Car la poussée urbaine peut contribuer à modifier le visage communal et le cadre de vie.

### 1.1 Éléments clés pour le maintien d'une identité paysagère à Xaintrailles

Le territoire communal est inscrit au sein de de l'entité paysagère « La Forêt des coteaux »<sup>2</sup>. Le territoire se situe en terminaison des coteaux de Buzet. L'extrémité Ouest du territoire, secteur le Tucot de Petit, est caractéristique de l'amorce du couvert forestier qui annonce le large couvert boisé inhérent au massif forestier des Landes Gascogne.

D'autres boisements sont également présents en marge Nord du village de Xaintrailles, à proximité des entités de Cantinolle, en marge Sud de Miquelat, etc.

La forêt des coteaux se caractérise par son aspect ondulé avec de nombreuses pentes entaillées par des cours d'eau (ruisseaux de Romanin, de Baillard, de Coutan, de Cousteau, etc.) qui façonnent le relief de la forêt. Le massif forestier des Landes dans le Lot-et-Garonne est circonscrit clairement à la vallée de la Gélise qui constitue une limite visible depuis le plateau du Mézinais et les coteaux du Buzet.

Le paysage forestier est varié, du fait de ce relief accidenté et de la végétation relativement riche composée de chênes, chênes liège et

châtaigner mélangés aux pins maritimes. Le parcours de ces coteaux offre de véritables ouvertures dominant la forêt.

La végétation arborée apparaît aussi sous forme de ripisylves le long des nombreux cours d'eau, de bosquets, de quelques haies vives héritées du cloisonnement de certaines parcelles agricoles (Sud du lieu-dit Barbut).

Le paysage communal est aussi mis en valeur par l'agriculture, avec une spécialisation orientée vers la viticulture (AOC Buzet) mais également le petit élevage. On retrouve de manière plus anecdotique des arbres vus comme une ressource économique (peupleraie).

L'alignement des pieds de vigne confère l'image d'une campagne bien ordonnancée et compte tenu qu'il s'agit de cultures relativement basses, de nombreuses ouvertures paysagères à hauteur de coteau, se trouvent maintenues.

Ce relief de coteau laisse apparaître les silhouettes bâties qui sont perçues de loin et qui revêtent dès lors une inscription paysagère notable. Le village de Xaintrailles répond à la configuration d'un village de haut de pente avec un bâti installé de part et d'autre de partages des eaux, lesquelles suivent sensiblement le tracé des RD 141 et RD 108. Le château éponyme implanté en position sommitale domine le village.

Le cadre bâti est complété de quelques foyers d'urbanisation secondaire structuré sous forme de hameau, tels à Coulin, Cantinolle, Miquelat/Lestrade, Doumerc, Lasmazères.

L'urbanisation récente s'est opérée pour partie en appui du village (Barbut au Sud-Ouest) mais a également largement investi les hauts de coteau pour bénéficier des plus-values paysagères (Bouhon/chemin du stade, la Carrerasse en marge de la RD 108, etc.). Cette urbanisation, établie le plus souvent en linéaire des axes de circulation, pose la question de l'amené des réseaux et de la prise en compte des données sécuritaires par la multiplication des accès directs donnant sur les voiries, cela même si en marge de la RD 108 quelques accès ont été regroupés. Elle interroge également sur la privatisation des fenêtres paysagères, l'un des faire-valoir du territoire, compte tenu du caractère déstructurant de ces linéaires urbains.

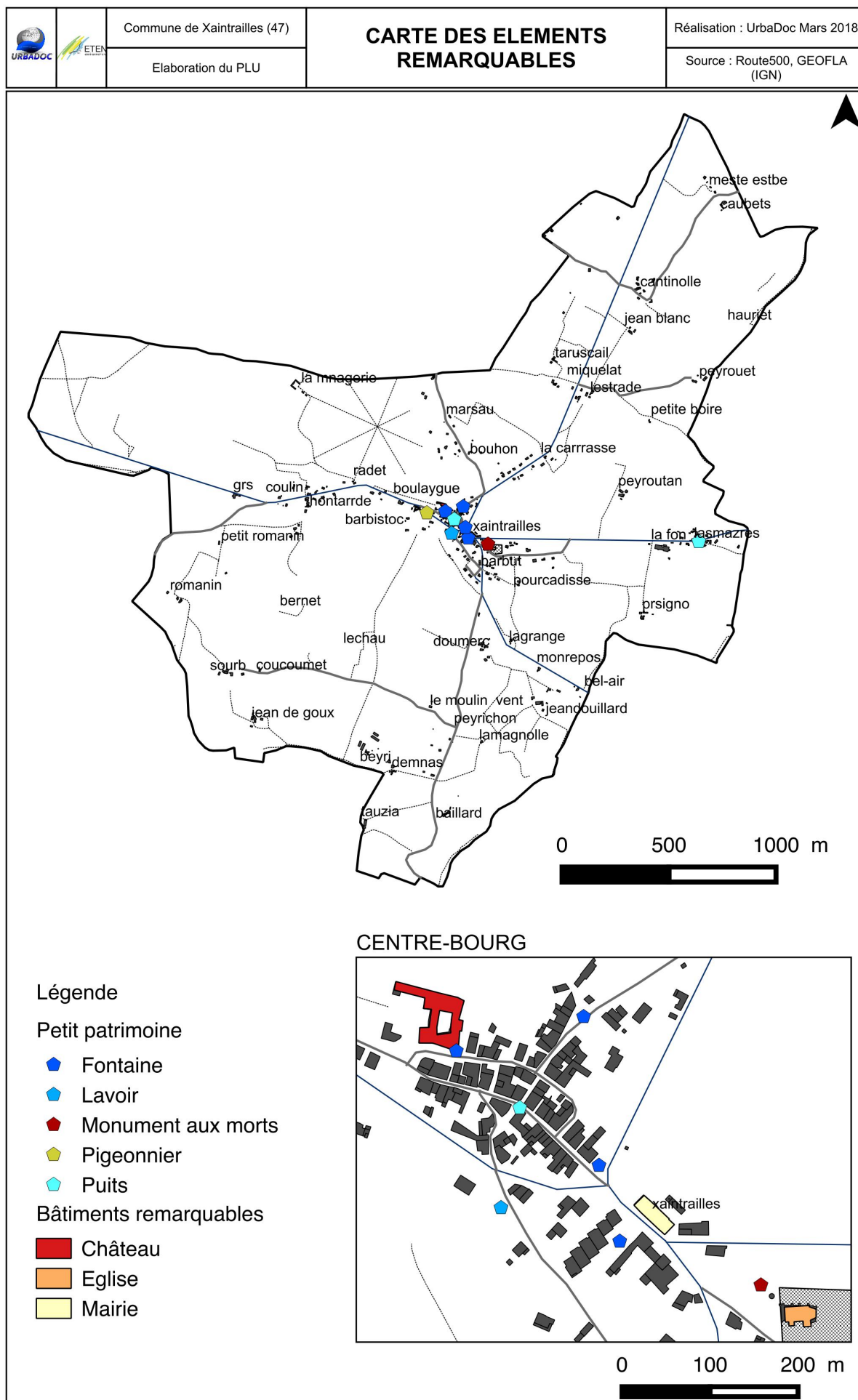
L'extension pavillonnaire opérée ces dernières années a en revanche préservé le plus souvent la structure héritée des hameaux traditionnels, ces derniers n'ayant pas permis de catalyser les logiques urbaines sur leurs abords. Seules quelques constructions récentes sont venues s'agréger sur le secteur de Cantinolle, Lestrade

<sup>1</sup> Source : convention européenne du paysage

<sup>2</sup> Guide paysage et urbanisation pour le département de Lot-et-Garonne, septembre, Folléa et Gautier.

# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Carte des éléments remarquables ; UrbaDoc, 2015



## 2.1 Quels enjeux pour le maintien du cadre de vie ?

Le paysage est caractérisé par :

- La prédominance du parcellaire viticole, lequel joue un rôle important dans l'économie et l'identité locale ;
- Un paysage ondulé caractérisé par des pentes entaillées par quelques cours d'eau qui façonnent le relief ;
- Un couvert boisé établi principalement en extrémité Ouest de la commune mais qui concerne également des alignements en marge des cours d'eau.
- L'urbanisation regroupée d'une part sur le village et sur quelques hameaux mais développée aussi de manière notable en haut de crête ; le reste du bâti, diffus, s'apparente à des maisons fermes.

Suivant cette configuration, plusieurs enjeux de préservation du cadre paysager peuvent être pointés :

Pour l'image de la commune et de ses plus-values paysagères, les linéaires urbains doivent être enrayés ; cela pose en particulier la question de la rentabilisation du foncier consommé par la qualification des dents creuses. En effet, convient-il de porter l'urbanisation sur des secteurs situés à l'écart des logiques urbaines du village, du fait notamment de leur éloignement aux services et équipements et d'un recours quasi-exclusif à l'automobile. Aussi la configuration du village installé en haut de pente engendre des enjeux notables en termes d'urbanisation, avec en premier lieu la préservation des secteurs de glacis et des vues paysagères. L'inscription en haut de pente nécessite de porter une attention particulière quant à l'identification des futurs supports d'urbanisation et aux modalités d'installation des constructions qui constituent dès lors des éléments de paysage à part entière. L'urbanisation récente semble déjà s'être affranchie de ces limites structurante comme le montre le début de colonisation des milieux de pente sur le versant sud du village.

Cette poussée urbaine tend à brouiller quelque peu la lecture de la silhouette villageoise et son caractère « aérien » dominant la campagne alentour. A ce titre il conviendra de veiller au bon étagement des constructions futures sur les secteurs d'urbanisation proche du village. Dans le même temps, la scénarisation de l'approche du village à hauteur de coteau apparaît prépondérante dans la qualité de l'image perçue ; à ce titre le rôle du végétal (arbre isolé ou bien cortège arboré) peut tenir une place toute particulière.

## 2.2 Les éléments et secteurs de paysages à protéger

L'article 151-19 du code de l'urbanisme permet de protéger tout élément et secteur de paysage remarquable, cette protection pouvant assurer le maintien d'un élément végétal ou encadrer l'intervention sur des éléments bâtis. Le patrimoine vernaculaire, composé de fontaines, puits, lavoir, pigeonnier, moulin à vent, maisons-fermes, etc., pourra être protégé selon le projet communal. Aussi, les secteurs de paysages – arbre isolé, haies paysagères en limite des quelques reliquats agricoles, fenêtres paysagères et cônes de visibilité, pourront faire l'objet de mesures de protection particulières. Le rapport de présentation et le règlement écrit feront alors état du degré de protection à assurer sur ces différents éléments de paysage.

## 3 La morphologie urbaine : une urbanisation pavillonnaire prégnante mais des formes bâties traditionnelles encore lisibles

Comme évoquée précédemment, la commune est marquée par un noyau villageois ancien – structure médiévale – lui conférant une forte identité. Le village témoigne d'une organisation ancienne où s'articulent les lieux de pouvoirs et de culte (château, Eglise). Les hameaux traditionnels renvoient dans leur organisation et forme bâties à l'ancienneté de l'activité agricole, avec la présence de maisons-ferme, cela même si parfois cette lecture est plus difficile à percevoir compte tenu de l'agrégation de construction plus contemporaine sur leurs abords immédiats. Si les formes urbaines traditionnelles sont clairement définies dans le centre villageois et certains écarts (hameaux de Doumerc, Lasmazères, etc.), les dynamiques urbaines récentes marquées par les extensions pavillonnaires, ont contribué à pondérer le caractère centralisateur du noyau villageois. En fait le territoire se trouve aujourd'hui confronté à une urbanisation opérée plus ou moins de manière stellaire, avec des constructions pavillonnaires installées le long des voies et localisées soit aux abords du bourg ancien, soit en continuité des hameaux traditionnels ou bien sur des secteurs davantage en retrait (Marsau, etc.) et où la recherche de plus-value paysagères guident grandement les logiques urbaines.

### 3.1 Le noyau villageois de Xaintrailles, témoin du passé

Le village de Xaintrailles est situé sur l'ancienne voie romaine de la Ténarèze (reliant Bordeaux aux Pyrénées centrales) ; historiquement, il s'agit du berceau de Jean

# TABLEAU DE BORD

Figure 5 : Représentation des enjeux d'urbanisation pour les villages de haut de pente ; Guide paysage et urbanisation pour le département de Lot et Garonne, 2001

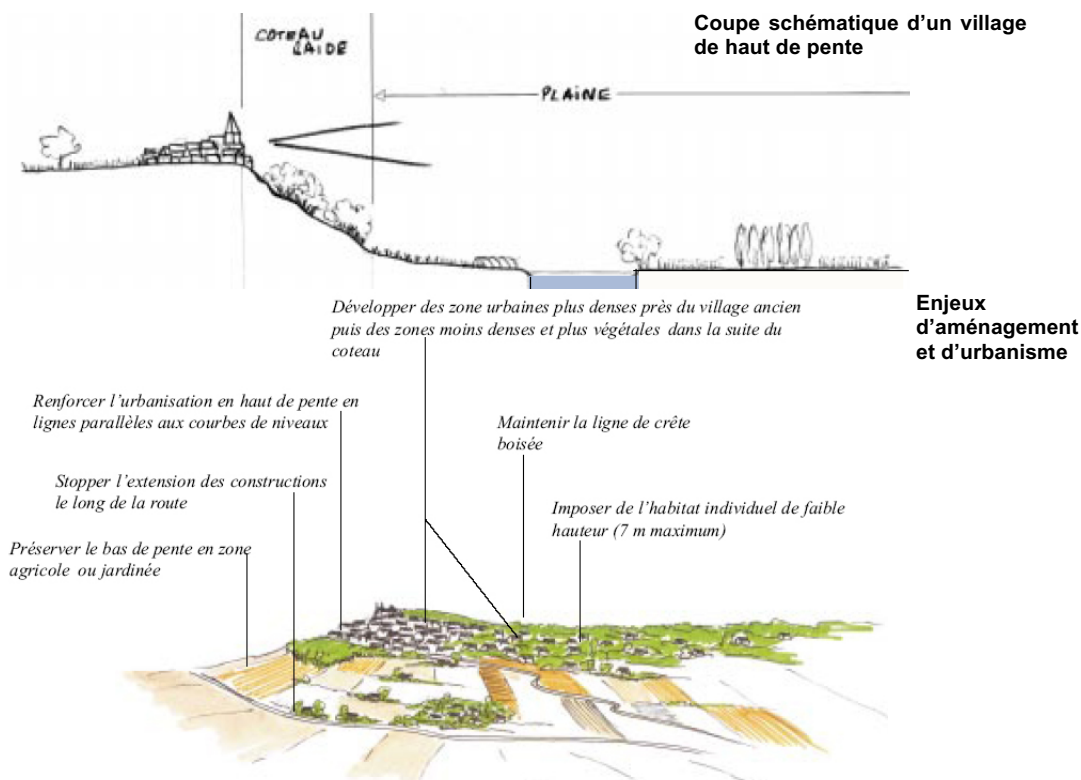
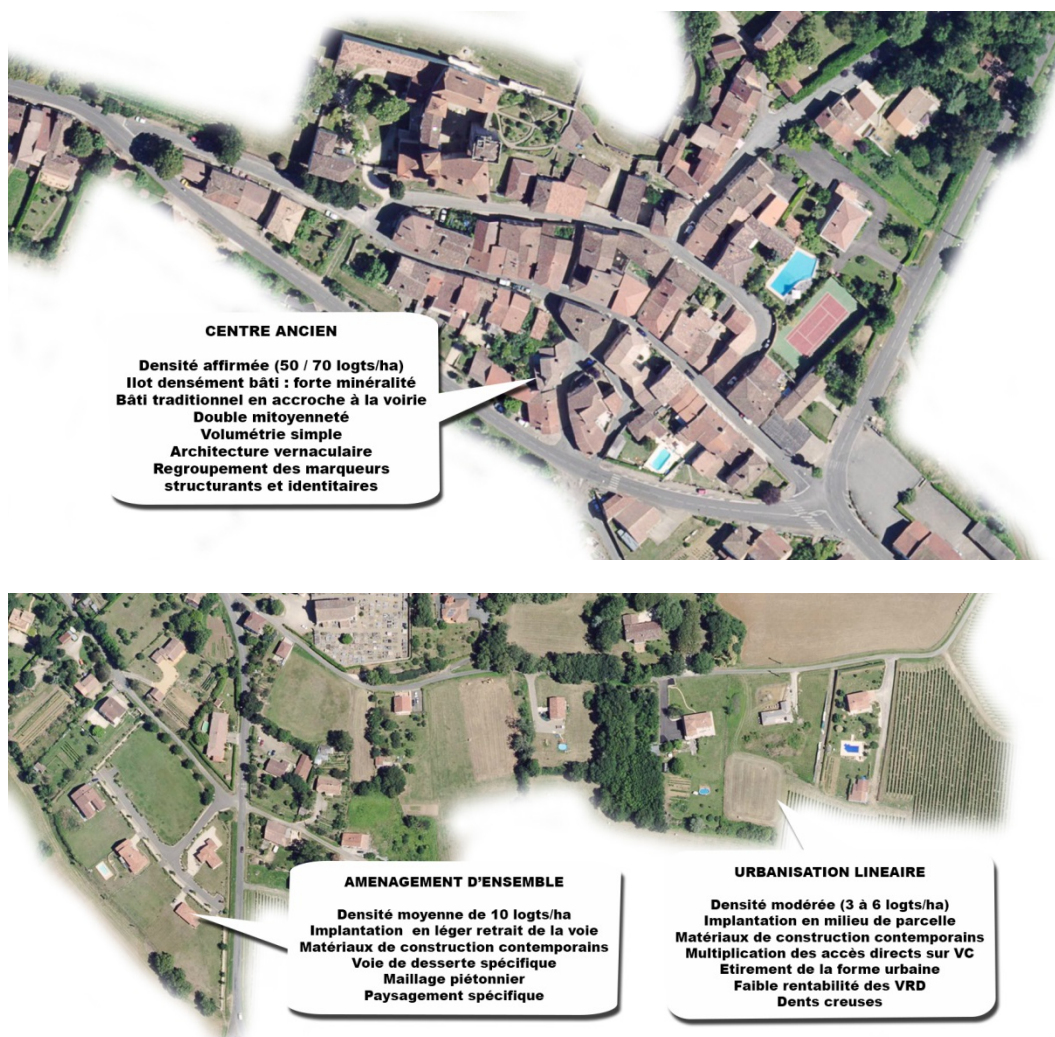


Figure 6 : Les formes urbaines traditionnelles et pavillonnaires ; UrbaDoc, 2015



Poton de Xaintrilles, compagnon de Jeanne d'Arc et qui fut maréchal de France. Il laissa en héritage au village le château du XII<sup>ème</sup> siècle, qui fut plus tard aménagé en manoir.

Le village s'est constitué auprès du château. L'Eglise paroissiale probablement antérieure à l'agglomération, est restée à l'extérieur de celle-ci. Le castrum est mentionné en 1259, le village était vraisemblablement fortifié comme tous les castra de la région. Les bâtisses présentes au sein du noyau villageois datent du 18<sup>ème</sup> et débuts du 19<sup>ème</sup> siècle. Quelques constructions se sont implantées plus tardivement courant 19<sup>ème</sup> siècle entre le bourg et l'Eglise (boulevard de la Mairie) constituant un petit faubourg en marge Est.

Sur le bourg, les îlots apparaissent densément bâtis (50 à 70 logements à l'hectare) avec une forte minéralité. Les constructions sont jointives, érigées en double-mitoyenneté et implantées à l'alignement de l'espace public. Les fronts urbains offrent une séquence visuelle de qualité lors de la traverse du bourg. Le cadre bâti se distingue par l'homogénéité de ses volumes. La hauteur des constructions est généralement d'un à deux étages. L'agencement du bâti traditionnel implanté sur un parcellaire de taille et de forme variables marque la physionomie du noyau villageois.

Le tissu urbain se caractérise par un système organique avec une adaptabilité de la forme urbaine aux données intrinsèques du site comme en témoigne l'étagement des constructions au regard de la topographie.

### **3.2 Les hameaux traditionnels : des dynamiques distinctes entre maintien des formes bâties originelles et agrégation pavillonnaire**

Le territoire communal compte de nombreux écarts qui se présentent sur certains secteurs en foyers d'habitation plus ou moins structurés (Lestrade/Miquelat, Lasmazères, Coulin/Hontarrède, Jean de Goux, Demnas, Doumerc, etc.).

Les données topographiques inhérentes au territoire communal caractérisées par des secteurs de coteaux sont propices à l'implantation d'un bâti diffus conférant ainsi le caractère d'une campagne habitée. De manière inégale, ces différents hameaux ont permis de catalyser sur leurs abords une urbanisation pavillonnaire ; cette dynamique se vérifie à Cantinolle, Hontarrède, etc. Il ressort de cette promiscuité entre des constructions répondants à des typologies bâties distinctes certains effets de dissonances pour ce qui est des caractéristiques architecturales observées. La préservation des entités rurales constitue un enjeu majeur, garant important en termes de cohésion sociale et de morphologie urbaine

dans le paysage local, compte tenu que les constructions récentes s'éloignent le plus souvent d'éléments d'architecture vernaculaire. En contrepartie, la base agricole de certains hameaux apparaît largement préservée (Lasmazères). Ainsi l'un des enjeux du PLU sera de définir une réglementation fine sur l'ensemble des hameaux ruraux en évaluant lesquels sont les plus à même d'intégrer sur leurs marges de nouvelles constructions sans que leur caractère ne s'en trouve trop fortement déprécié.

### **3.3 Des entités rurales caractéristiques des productions agricoles**

Le territoire compte un nombre important de maisons-fermes témoin d'un passé agricole orienté vers la viticulture et le petit élevage.

L'implantation des constructions au sein des écarts et des maisons-fermes se caractérise par l'organisation d'unités bâties, le plus souvent non jointives, autour de la construction principale (habitation, hangars, granges dévolues au stockage du matériel et de la production). Le bâti se distingue par des volumes homogènes et par une hauteur généralement en R+1.

L'architecture des bâtiments agricoles traditionnels est à l'image de l'architecture vernaculaire. L'appareillage des murs est réalisé le plus souvent en pierre de taille calcaire disposée en assise régulière et façonnées en rectangle afin de faciliter sa mise en œuvre. La tuile canal est utilisée comme matériau de recouvrement des toits. Certaines maisons-fermes se distinguent également par leur toiture enveloppante à long pan qui protège d'un seul tenant, locaux d'habitation et unité de stockage. Les corps de ferme anciens s'accompagnent d'unités annexes telles que des granges dévolues au stockage du matériel et de la production.

Le degré de pente des toitures (le plus souvent à deux pentes), la volumétrie parallélépipédique de forme rectangle et d'aspect massif du bâti, constituent autant d'éléments attestant d'une forte valeur identitaire et d'une plus-value architecturale.

### **3.4 L'habitat pavillonnaire : un modèle essentiellement porté par des logiques individuelles**

Les formes bâties d'urbanisation récente sont visibles aux abords du village. Les marqueurs bâtis les plus anciens (Eglise et cimetière) ont permis de catalyser sur leur marge une urbanisation plus récente. En marge Est (secteur Barbut, chemin de Toura), le bâti s'est égrainé à la faveur des disponibilités foncières ; il en résulte pour partie une forme urbaine réalisée au coup par coup avec des constructions implantées en deuxième voire



# TABLEAU DE BORD

## Caractéristiques architecturales du bourg

### Volumétrie / Hauteur des constructions

Le bâti présente le plus souvent la forme d'un parallélépipède rectangle. La hauteur du bâti se présente généralement en R+1 et R+2 (un et deux étages sur rez-de-chaussée avec ou sans comble) et plus rarement de plain-pied avec combles.



Bâtisse traditionnelle de plain-pied avec combles



Bâtisse traditionnelle en R+1



Etagement des constructions en fonction de la pente

### Ouvertures :

Elles sont plus hautes que larges, de type fenêtre à la française. La taille des ouvertures varie selon les usages. Il est noté que certaines constructions traditionnelles ont des encadrements soulignés par l'utilisation de pierre apparente de compositions et de couleurs distinctes des tons de la façade.

### Toitures :

Les constructions dans le centre ancien exposent généralement des toits à deux pentes avec l'utilisation de la tuile canal. Plus rarement, d'autres constructions présentent des toits à quatre pans avec demi-croupe. Quelques bâtisses anciennes présentent des gènoises.

### Colorimétrie observée, menuiserie, teinte et recouvrement :

Les enduits et badigeon recouvrant l'ensemble des façades, lorsque la pierre n'est pas laissée apparente, sont choisis dans des tonalités rappelant le plus souvent les tons de la pierre locale ; pour autant certaines bâtisses présentent des façades dont la colorimétrie tire dans des nuances de saumon, de jaune (mairie) et des bleu-gris. Les menuiseries se caractérisent par une palette de couleurs relativement élargies avec particulièrement des déclinaisons récurrentes de nuances de marron et de gris, de blanc, de vert et moins fréquemment de rouge et de violet.



### Matériaux mis en œuvre et façades :

Les caractéristiques vernaculaires du bâti sont mises en évidence avec l'utilisation de matériaux de construction traditionnels : les unités bâties anciennes présentent des murs en pierre de taille apparente ce qui confère une plus-value certaine au patrimoine bâti.



## Caractéristiques architecturales des formes urbaines contemporaines



Habitation pavillonnaire avec bardage bois et trois pans de bois, Impasse de Barbut



Logement mitoyen en R+1, marge Bld. de la Mairie



Villa contemporaine, toiture à un pan, large baie vitrée

troisième rideau à la faveur de voies de desserte riveraines.

Les opérations d'aménagements d'ensemble restent anecdotiques sur la commune ; seul le secteur de Barbut est revendicatif de cette dédiée au lotissement et se composent de 10 lots d'une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup>.

L'urbanisation pavillonnaire a aussi colonisé pour partie le coteau sud du bourg (chemins de Barbistoc et de la Fontaine) et s'étire également en marge Ouest du village, en linéaire de la RD 141, ayant gommé quelque peu la césure qui prévalait entre le bourg et le hameau de Hontarrède/Coulin.

Les constructions pavillonnaires sont agencées en fonction des chemins vicinaux ou bien en fonction d'une voirie spécifique. Malheureusement, ces aménagements réalisés au coup par coup se succèdent les uns aux autres sans créer de réelle urbanité. Ces logiques d'urbanisation tirée à partir des principaux axes de circulation tendent à étirer les formes urbaines. Ils sont aujourd'hui le reflet de la pression foncière sur l'espace agricole et forestier comme en témoigne la structuration de telle poche urbaine en retrait du bourg à Marsau / Bouhon, la Carrérasse.

Cette urbanisation se diffusant le long de nombreux linéaires de routes secondaires sans réelle possibilité de bouclage, crée des effets d'allongement, phénomène perturbant la lisibilité du territoire.

Précisément aux abords du chemin de Toura, en entrée Est du village, mais aussi en marge du chemin de Barbistoc, cet agencement de la forme bâtie a contribué à générer de nombreux espaces interstitiels qui posent aujourd'hui la question de leur traitement.

### 3.5 En finir avec les linéaires urbains ?

Le desserrement de la trame urbaine est favorisé par la présence des infrastructures viaries et corrélée avec la recherche de fenêtre paysagère sur la campagne environnante. Le bâti se développe le plus souvent sur un parcellaire en lanière. Cette diffusion urbaine engendre des investissements réseaux importants. Les densités restent faibles avec des parcelles dont la superficie moyenne oscille le plus souvent entre 1500 et 3000 m<sup>2</sup>, soit 3 à 6 logements à l'hectare alors que le lotissement en marge de l'impasse de Barbut présente une densité de 10 logements à l'hectare.

La forme urbaine générée par l'urbanisation linéaire ne répond pas aux valeurs mises en avant par la loi SRU et rappelées par la loi ENE tant en termes de gestion économe du foncier que du maintien des qualités paysagères et de la sécurisation des accès le long des linéaires

logique urbaine visant à rentabiliser le foncier consommé et les investissements réalisés en matière de réseaux et voirie. Le site se structure en appui du chemin de la Fontaine avec la réalisation d'une voie de desserte riveraine routiers. Par ailleurs, l'implantation des habitations en milieu de parcelle empêche souvent toute densification ultérieure de la parcelle permettant de rentabiliser le foncier consommé et conduisant de fait à une stérilisation des terrains.

## 4 Enjeux architecturaux

L'identité communale se caractérise tant par le paysage naturel que urbain. Si la forme urbaine est souvent prépondérante pour caractériser l'identité d'un secteur, l'architecture est aussi un élément clé.

A l'image des formes urbaines où se distinguent fortement les constructions traditionnelles et l'habitat pavillonnaire, l'architecture locale présente également deux visages.

L'architecture du bâti traditionnel est bien différente des formes pavillonnaires observées sur la majorité du territoire (cf. tableau de bord). Les formes bâties et l'utilisation des matériaux dans le cadre des réalisations récentes s'éloignent le plus souvent du modèle traditionnel (toiture, matériaux, etc.) pour produire des formes originales plus ou moins bien intégrées dans la trame bâtie (complexité des volumes, couleurs, matériaux). Ces nouvelles constructions ne révèlent pas systématiquement un attachement à l'identité locale, tant dans le choix des matériaux utilisés que dans la volumétrie et les exigences en termes d'esthétique retenues.

Le bâti présente le plus souvent des façades dont les teintes de recouvrement tirent dans des tonalités claires ou plus chaudes (nuances de jaunes et d'orangé, etc.). Les toitures sont généralement à double pan recouvertes de tuiles de type canal. Il s'agit de constructions pavillonnaires de plain-pied ou d'un étage sur rez-de-chaussée, implantées en milieu de parcelle.

Quelques constructions en bois sont également présentes en entrée Sud-Est du village (lotissement Barbut).

Enfin, la clôture est l'élément qui caractérise le rapport entre l'espace public ou privé, créant soit un lien, soit une frontière. Point positif, les clôtures sont le plus souvent réalisées à partir de petits murets de soubassement surmontés de grillages doublés ou non de végétaux. Cela permet de maintenir les transparences et vues paysagères en évitant les effets de cloisonnement.



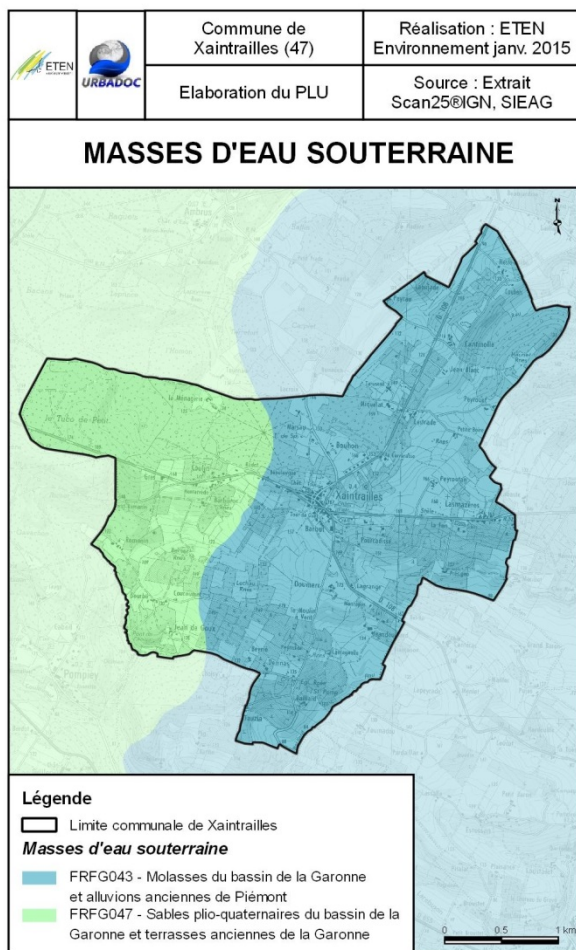


## **CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

45

# TABLEAU DE BORD

Carte 19 – Masses d'eau souterraine; ETEN Environnement ; Janvier 2015



Carte 20 - Réseau hydrographique; ETEN Environnement ; Janvier 2015

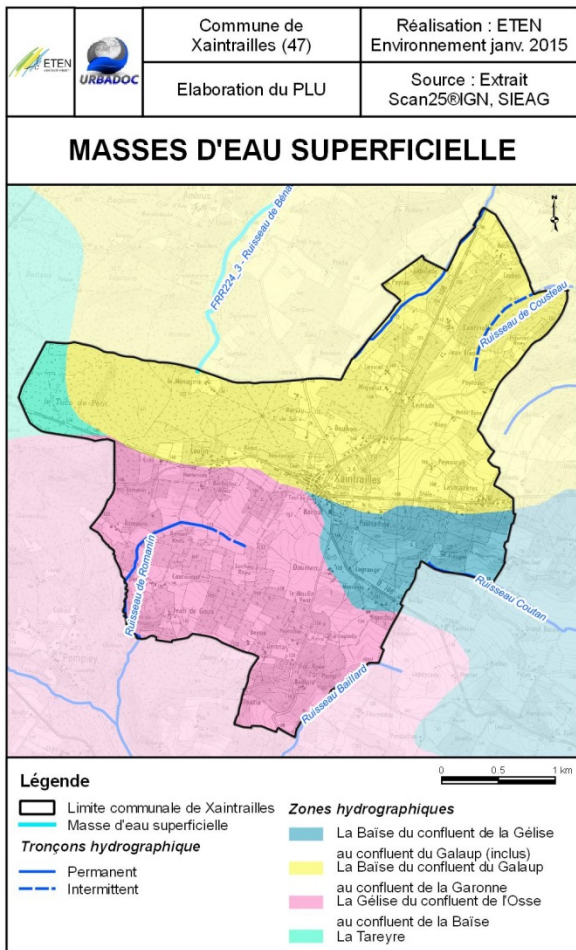


Tableau 7 - Données DCE des masses d'eau souterraine (SDAGE 2010/2015)

	FRFG043	FRFG047
<b>Pression qualitative</b>		
<b>Occupation agricole des sols</b> (répartition des cultures, azote organique et phytosanitaires)	Forte	Moyenne
<b>Elevage</b>	Forte	Moyenne
<b>Non agricole</b> (nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles, sites et sols pollués,...)	Moyenne	Moyenne
<b>Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue
<b>Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue
<b>Pression quantitative</b>		
<b>Prélèvement agricole</b>	Moyenne	Forte
<b>Prélèvement industriel</b>	Faible	Moyenne
<b>Prélèvement eau potable</b>	Moyenne	Forte
<b>Recharge artificielle</b> (par modification directe ou indirecte de la recharge)	Absente	Absente
<b>Des milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges des milieux aquatiques superficiels sur la masse d'eau souterraine)	Inconnue	Inconnue
<b>Sur les milieux aquatiques et écosystèmes terrestres</b> (impact des échanges de la masse d'eau souterraine sur les milieux aquatiques superficiels)	Inconnue	Inconnue
<b>OBJECTIF ETAT GLOBAL</b>	2021	2015

Tableau 8 - Données DCE des masses d'eau superficielle (SDAGE 2010/2015)

	FRFR224_3
<b>Etat écologique (mesuré)</b>	Mauvais
<b>Etat chimique</b>	Bon
<b>Objectif état global</b>	2021
<b>Objectif état quantitatif</b>	2021
<b>Objectif état chimique</b>	2021

# CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE<sup>1</sup>

Selon le code de l'urbanisme, le PLU se doit d'être compatible avec le SDAGE Adour Garonne et le SAGE de la Vallée de la Garonne<sup>2</sup>. L'adéquation entre les propositions d'aménagements et les objectifs fixés dans ces deux documents est alors essentielle.

## 1. Masses d'eau<sup>XVI</sup> souterraine, une ressource indispensable

Les masses d'eau souterraine représentent en général une ressource en eau de grande quantité et de bonne qualité, et ce d'autant plus si elles sont profondes dans les couches du sol. Leur utilisation première consiste en l'alimentation en eau potable des populations et l'irrigation.

Dans le sous-sol de la commune, six masses d'eau souterraine sont recensées. Elles se superposent horizontalement les unes par rapport aux autres.

Celles contenues dans les niveaux profonds du sol<sup>3</sup> sont impactées essentiellement sur le plan quantitatif. En effet, Xaintrailles assure son alimentation en eau potable grâce à la masse d'eau « Calcaires et faluns de l'aquitaniens-burdigalien (miocène) captif ». Il est essentiel de s'assurer que le projet de PLU est compatible avec la disponibilité de cette ressource en eau.

Celles de niveau 1<sup>4</sup> : « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont » (FRFG043) et « Sables plio-quaternaires du bassin de la Garonne région hydro et terrasses anciennes de la Garonne » (FRFG047) sont quant à elles impactées principalement sur le plan qualitatif. Celles-ci, très superficielles, sont directement impactées par les activités humaines. Dans le cadre du PLU, l'impact sur les masses d'eau souterraine est à mettre en relation avec l'assainissement non collectif et l'imperméabilisation des sols. Ces masses d'eau souterraine sont actuellement plus ou moins dégradées en lien avec concentrations en nitrate, pesticide et les prélèvements d'eau. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE<sup>XVII</sup>) leur fixe un objectif de bon état à atteindre en fonction de l'état initial de la masse d'eau mesuré en 2010. Pour FRFG043, le bon état est attendu pour 2021 et au jour d'aujourd'hui il y a encore des efforts à faire pour améliorer l'état chimique<sup>5</sup> de cette masse d'eau. Pour FRFG047, le bon état était

envisagé pour 2015 et selon les dernières mesures, il a été atteint aussi bien sur le plan quantitatif que sur le qualitatif. En 2015, la pression domestique reste modérée au vu d'un réseau d'assainissement collectif développé et de la taille des parcelles et des surfaces imperméabilisées dans les zones assainies de façon non collective. La poursuite du développement de l'urbanisation ou de la densification de l'habitat doit être réfléchi au cas par cas en fonction du type d'assainissement qui sera retenu pour ne pas augmenter la pression domestique sur les masses d'eau souterraine.

## 2. Un réseau hydrographique superficiel de tête de bassin

Le réseau hydrographique est très peu représenté sur l'ensemble du territoire et il se caractérise essentiellement par des têtes de bassin versant<sup>6</sup>. On dénombre quatre zones hydrographiques différentes contenant cinq cours d'eau dont un seul est défini comme masse d'eau superficielle.

Au vue de la dégradation générale de la qualité des eaux de surfaces, la DCE a fixé par arrêté des objectifs<sup>7</sup> à atteindre. Le PLU se doit, dans ses aménagements, de proposer des solutions qui répondent voir même qui surpassent les objectifs dans le but d'améliorer la qualité de vie et la santé ses habitants.

Une masse d'eau superficielle « Le Ruisseau de Bénac » (FRFRR224\_3) prend sa source sur le territoire. Cette dernière présente sur la totalité de son cours un état global médiocre (objectif de bon état pour 2021). Le caractère le plus dégradant est l'état écologique puisqu'il identifié comme mauvais en 2010. Selon les dernières données son état écologique s'est amélioré, il est mesuré comme modéré en 2013. L'état chimique est classé en bon.

Le PLU se doit de permettre la poursuite de cette amélioration de l'état général en préservant la source de ce cours d'eau de toutes pollutions (essentiellement domestique en adaptant la taille des parcelles, le type d'assainissement et la superficie des zones imperméabilisées) et des dégradations physiques (maintien des ripisylves).

1 Source : site Internet Système d'Information sur l'Eau du Bassin Adour Garonne(SIEAG)

2 Cf. Chapitre 1 : Situation et articulation avec les autres documents

3 De niveau 2 à 10

4 La plus proche de la surface

5 Noté comme mauvais en 2013

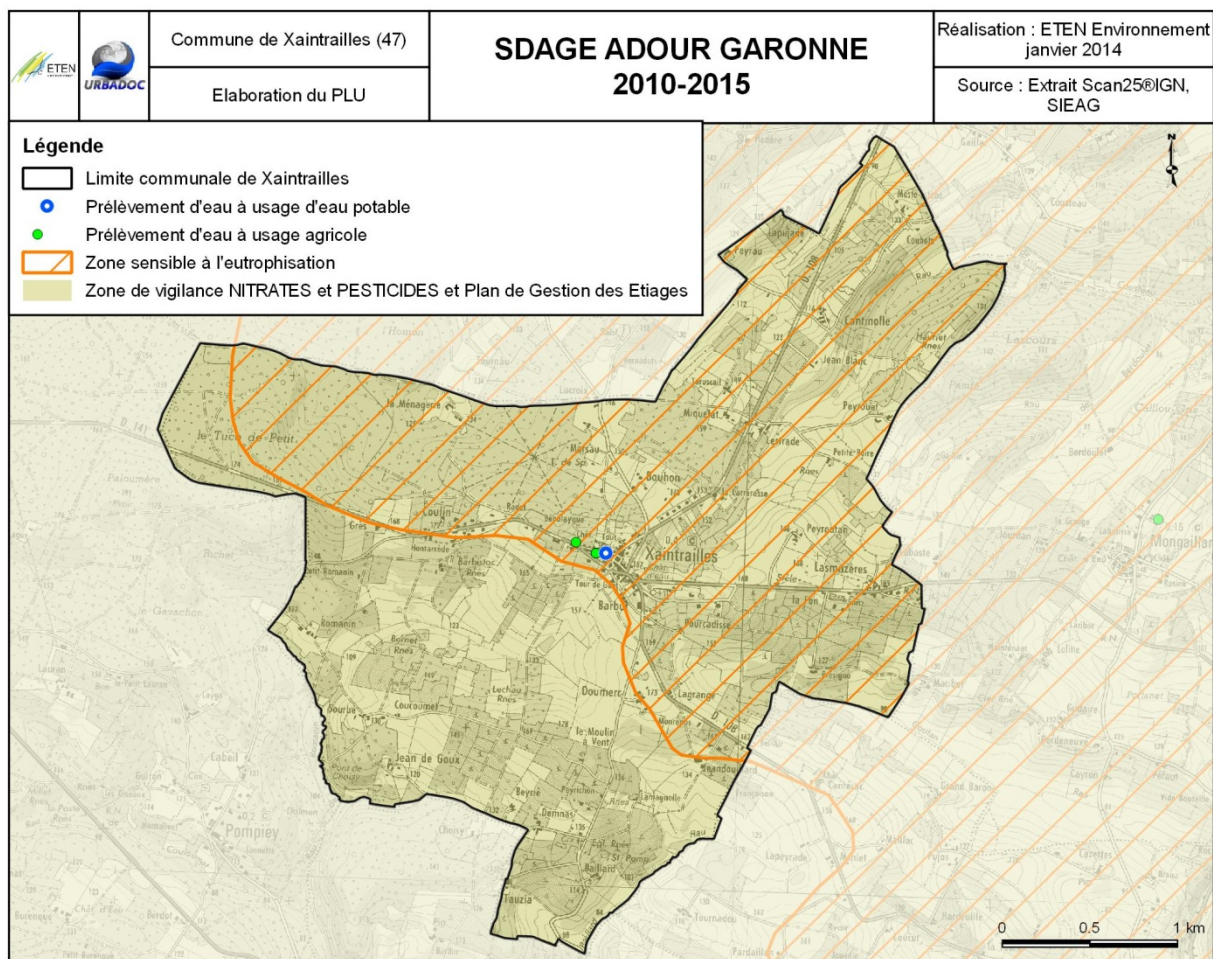
6 Les cours d'eau prennent leur source sur le territoire

7 Les objectifs d'amélioration de la qualité de l'eau des rivières ont été fixés par Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface pris en application des articles R. 212-10, R. 212-11 et R. 212-18 du code de l'environnement en tenant compte des usages connus et futurs de l'eau, ainsi que des réglementations européennes sur l'eau potable et les baignades



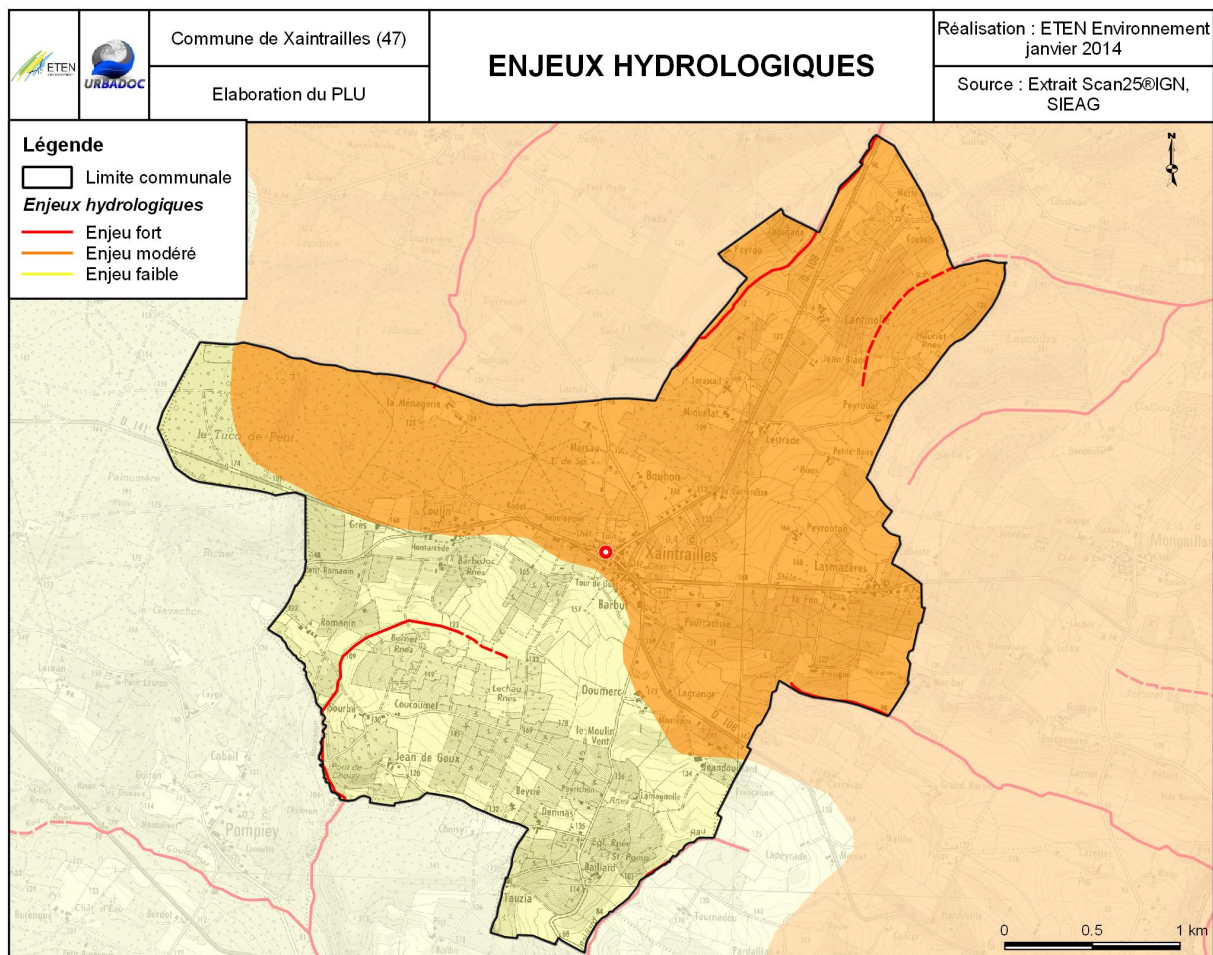
# TABLEAU DE BORD

Carte 21 – SDAGE Adour Garonne; ETEN Environnement ; Janvier 2015



48

Carte 22 – Enjeux hydrologiques; ETEN Environnement ; Janvier 2015



### 3. Un territoire aux forts enjeux

Le SDAGE Adour-Garonne définit des zonages réglementaires ou des territoires de gestion concernant la ressource en eau<sup>1</sup>.

#### 3.1 Pour la pérennité de l'eau potable et de la ressource en eau

Le mauvais état quantitatif des masses d'eau souterraine empêche d'atteindre les objectifs environnementaux des eaux de surfaces associées, entraîne une détérioration importante de l'état de ces eaux ainsi que des dommages aux écosystèmes terrestres qui en dépendent. De plus, la grande majorité de l'eau consommée est issue des eaux souterraines, et c'est le cas pour Xaintrailles.

Le SDAGE définit des Zones de Répartition des Eaux (ZRE<sup>xviii</sup>) qui correspondent à des portions de territoire où est constaté une insuffisance, autre que exceptionnelle, de la ressource par rapport aux besoins. Xaintrailles est intégralement concernée par ce zonage. Concrètement cela implique que tous nouveaux forages ou tous nouveaux prélèvements dans les eaux superficielles fera l'objet d'une demande d'autorisation démontrant sa nécessité. De plus, un Plan de Gestion des Etiages (PGE<sup>xix</sup>) est engagé, ce qui affirme le déficit en eau. L'état des lieux est validé mais les scénarii et le protocole sont en cours.

A l'heure actuelle, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée par un captage en eau souterraine. L'état quantitatif de la masse d'eau dans lequel la ressource est prélevée n'est pas préoccupant puisque identifié comme bon par la DCE.

La commune n'est pas concernée par un classement en zone d'alimentation en eau potable future.

#### 3.2 Pour la qualité du milieu aquatique

Le territoire communal est concerné sur sa totalité par une zone de vigilance<sup>xx</sup> pour les nitrates et les pesticides et à 61,05 % par une zone sensible à l'eutrophisation. Ces zonages démontrent que la commune est fortement touchée par des pollutions azotées et agricoles.

La protection des milieux aquatiques des pollutions azotées et phosphorées dans un PLU passe par une bonne gestion de l'assainissement. Une fois de plus, Xaintrailles doit être très vigilante quant à ses rejets domestiques non collectifs. En effet, les assainissements autonomes épurent peu les nitrates et le phosphore et rejettent sans épurations ses éléments dans le milieu aquatique.

### 4. Prélèvements, rejets et ses conséquences

La commune dispose sur son territoire d'un point de prélèvements pour l'alimentation en eau potable, un captant les eaux souterraines. Cinq<sup>2</sup> points de prélèvements à usage agricole<sup>3</sup> sont recensés.

Un seul point de rejet d'eaux usées traitées est identifié sur la commune, il correspond à celui de la station d'épuration. Mais, il faut ajouter à cela, tous les rejets ponctuels liés aux assainissements non collectifs.

Une augmentation de l'urbanisation s'accompagnera nécessairement d'une augmentation des pollutions du milieu aquatique en lien avec les rejets associés. Ces évolutions urbaines engendrent également des prélèvements d'eau plus importants pour subvenir aux besoins de l'alimentation en eau potable. Une réflexion se doit d'être engagée dans la construction du PLU pour assurer le développement de la commune tout en limitant l'atteinte à la pollution du milieu aquatique et à la consommation des eaux.

### 5. Conclusion et recommandations

La ressource en eau de Xaintrailles témoigne d'une certaine vulnérabilité en raison d'une forte pression anthropique (agricole et domestique). Le PLU se doit d'assurer le développement urbain tout en préservant voire même en améliorant la qualité et en pérennisant la quantité des eaux superficielles et souterraines.

Il est donc important d'anticiper les problèmes de ruissellement urbain et de maîtriser la qualité et la quantité des rejets (domestiques, issus des ruissellements, eaux pluviales).

<sup>1</sup> Le SAGE en cours d'élaboration ne définit pas encore de zonages réglementaires

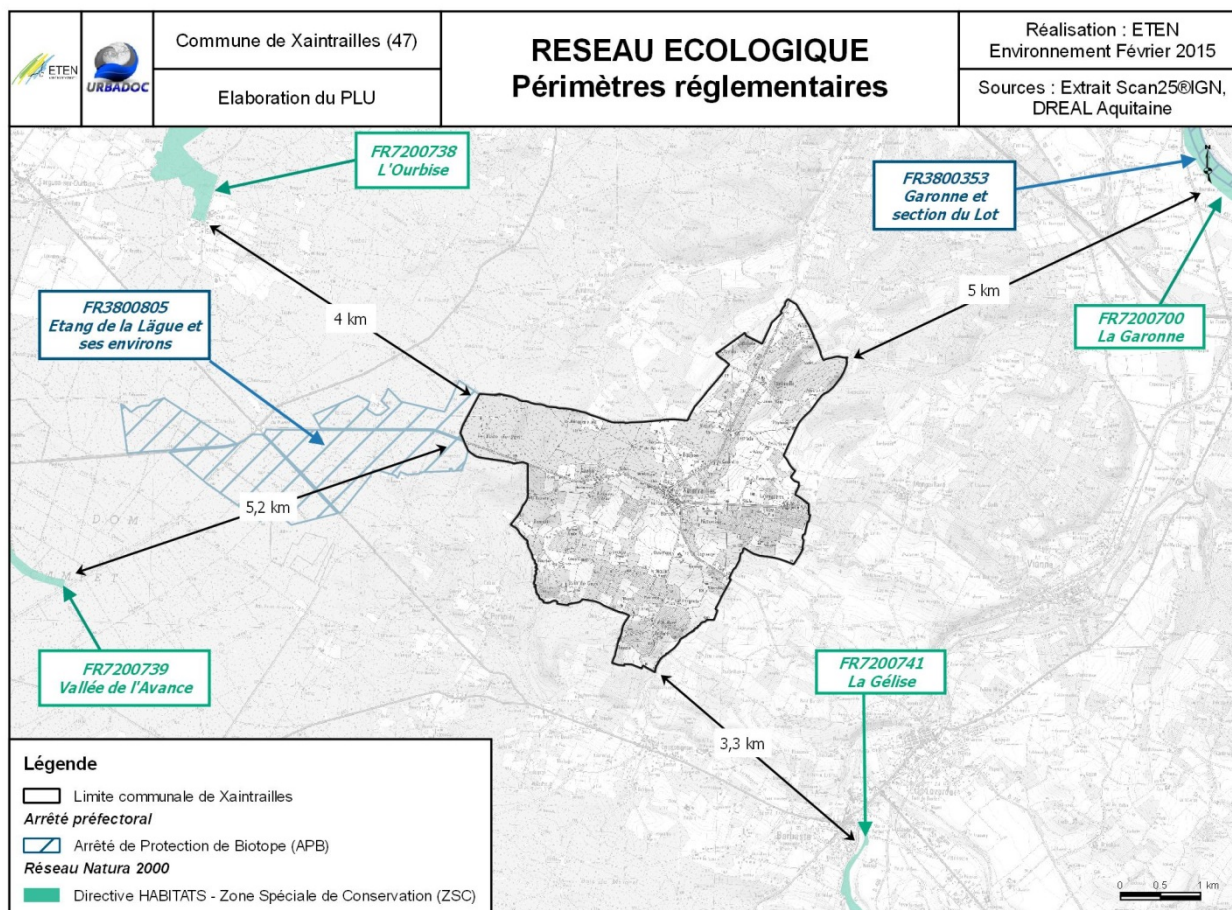
<sup>2</sup> Les points se superposent les uns aux autres sur ceux présentés sur la carte

<sup>3</sup> Irrigation essentiellement



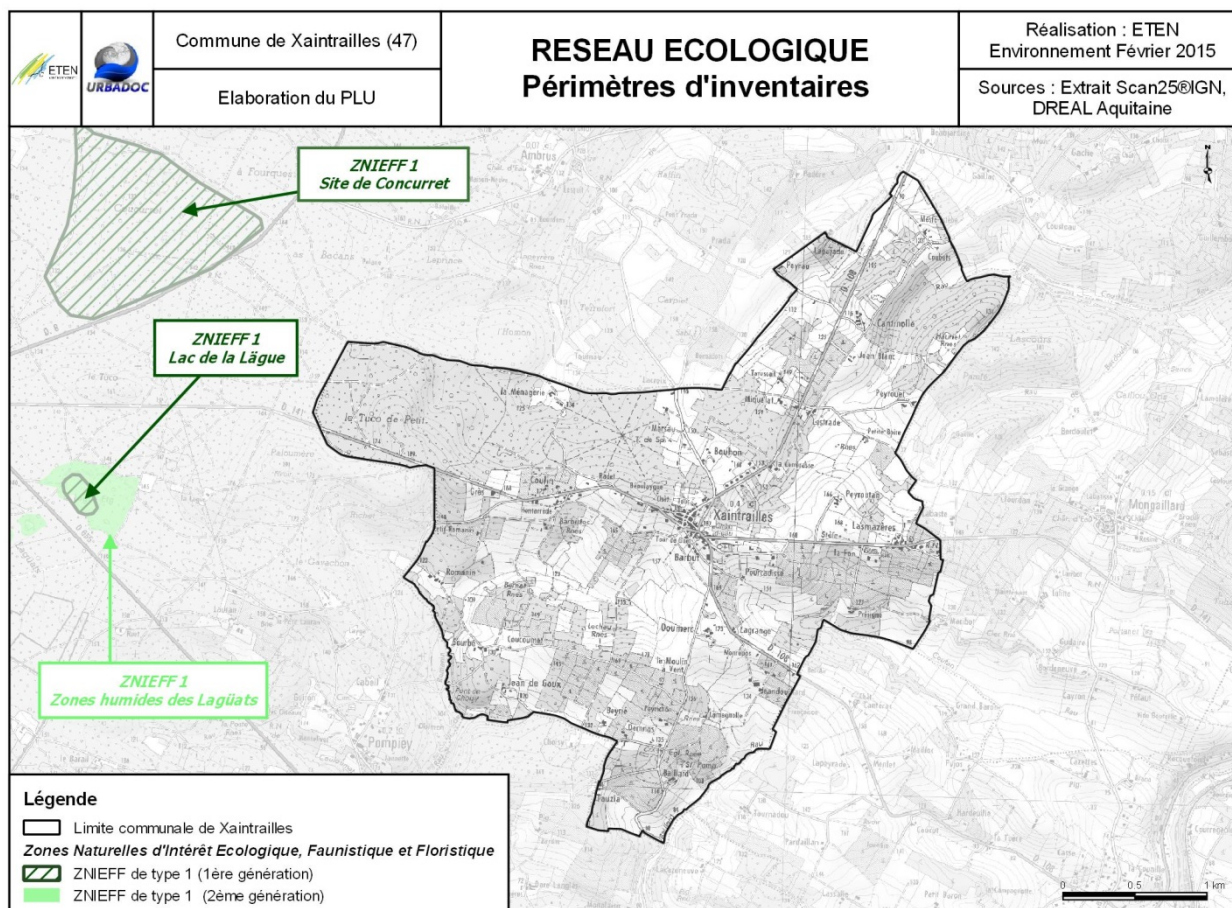
# TABLEAU DE BORD

Carte 23 – Réseau Natura 2000 ; ETEN Environnement ; Février 2015



50

Carte 24 – Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ; ETEN Environnement ; Février 2015



# CONTEXTE ÉCOLOGIQUE<sup>1</sup>

Sur le territoire français et européen, on recense des sites naturels présentant de fortes capacités biologiques dans un bon état de conservation. Le classement de ses zones a pour objectif d'enrayer l'érosion de la biodiversité. Leur prise en compte dans le PLU est fondamental.

## 1. Réseau Natura 2000, des espaces protégés à proximité

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire communal. Toutefois plusieurs sites sont présents à proximité :

- FR7200738 - L'Ourbise (4 km au nord-ouest) dont la l'intérêt se porte sur la présence de milieux humides rare en Lot-et-Garonne.
- FR7200700 - La Garonne (5 km au nord-est) en tant qu'axe principal de migration et de reproduction d'espèces amphihalines.
- FR7200741 - La Gélise (3,3 km au sud-est), site très étendu (90 km de cours d'eau) avec une mosaïque de milieux riches et variés et la présence d'espèces protégées comme la Loutre d'Europe, la Cistude d'Europe ;
- FR7200739 - Vallée de l'Avance (5,2 à l'ouest) dont la richesse environnementale provient de forêts alluviales et d'une grotte accueillant diverses espèces de chauves-souris.

Une partie des cours d'eau présents sur la commune de Xaintrailles sont des affluents de la rivière la Gélise ; la qualité des eaux influe donc sur l'intégrité du site Natura 2000 associé. Il convient d'être vigilant quant à la préservation des milieux naturels longeant ces cours d'eau (rôle de tampon pour prévenir des pollutions aquatiques, corridors écologiques).

## 2. Arrêté de Protection de Biotope, une protection stricte

L'Arrêté de Protection de Biotope<sup>XXI</sup> de l'étang de la Lague et ses environs, du 10/10/2012 (FR3800805) concerne une zone présente en limite communale au nord-ouest du territoire. Il s'agit d'un arrêté pris en faveur de nombreuses espèces animales (oiseaux, amphibiens, reptiles, insectes) et végétales, identifiées dans ce périmètre. Certaines opérations et travaux sont réglementés ou interdits<sup>2</sup> (comme les travaux de drainage).

## 3. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF<sup>XXII</sup>), une prise en compte indispensable

Même si l'existence d'une ZNIEFF ne présente pas de portée réglementaire directe, elle indique la richesse et la qualité du milieu naturel. Il convient alors de veiller à la présence hautement probable d'espèces protégées pour lesquelles il existe une réglementation stricte.

Depuis l'élaboration du premier inventaire dans les années 1990 en Aquitaine, les connaissances naturalistes et scientifiques ont progressé, le territoire a été modifié que ce soit naturellement ou sous l'effet du changement des pratiques agricoles et forestières, de l'urbanisation ou des nouvelles infrastructures. De même, la perception des milieux naturels par les différents acteurs de l'environnement a nettement évolué. Le ministère chargé de l'environnement a donc engagé en 1995 la modernisation de l'inventaire des ZNIEFF en vue de produire un inventaire dit « de deuxième génération ». Cette modernisation étant toujours en cours et non validée en Aquitaine, seules les ZNIEFF de 1<sup>ère</sup> génération sont prises en compte ; toutefois celles de 2<sup>ème</sup> génération sont présentées succinctement.

Il n'y a pas de ZNIEFF sur le territoire communal de Xaintrailles. On peut toutefois citer la ZNIEFF de type 1 présente à 3,6 km à l'ouest. Il s'agit du « Lac de la Lague ». Cette ZNIEFF devrait voir son périmètre s'étendre et serait renommé « Zones humides de Lagüats » à l'issue de la modernisation. Elle se compose actuellement d'une lagune de 4,2 ha<sup>3</sup> et la modernisation permettra d'y rajouter des landes humides relictuelles et d'autres lagunes localisées au milieu de boisements de pins. Ces lagunes hébergent de nombreuses espèces animales patrimoniales dont plusieurs espèces d'amphibiens (Salamandre tachetée, Rainette verte et méridionale, etc.) ainsi que des espèces de reptile comme la Couleuvre à collier. A noter aussi la présence du Muguet, plante protégée dans la région aquitaine.

Une autre ZNIEFF de type 1 (720012887) « Site de Concurrêt » est présente au nord-ouest. Dans le cadre du programme de modernisation des ZNIEFF, cette zone est vouée à disparaître puisque les deux plantes protégées (*Daphne cneorum* et *Convallaria majalis*) n'y sont plus recensées.

<sup>1</sup> Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)  
<sup>2</sup> Les travaux d'exploitation forestière sont autorisés.

<sup>3</sup> Dans celle de seconde génération, six unités distinctes pour une superficie totale de 26,57 ha

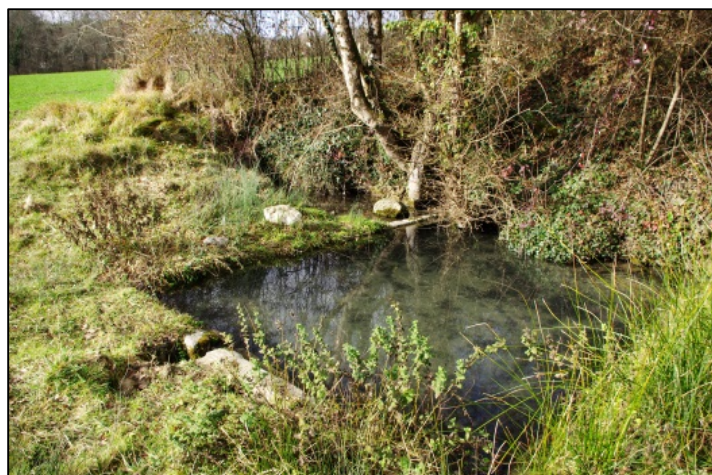


# TABLEAU DE BORD

Ruisseau Baillard et Ragondin au niveau du ruisseau de Romanin  
(Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement

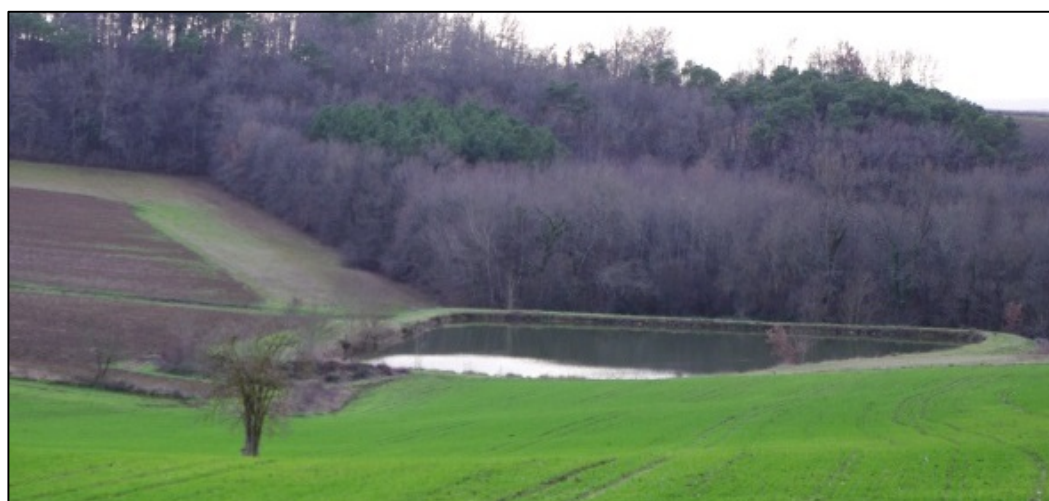


Petite source de Romanin et plan d'eau en lisière de boisement à Bouhon  
(Xaintrailles, 2015)  
©ETEN Environnement



52

Plan d'eau au sud-ouest  
du village  
(Xaintrailles, 2015)  
©ETEN Environnement



Les milieux aquatiques sont des milieux riches, diversifiés et très sensibles qui doivent être préservés. Ressource hydrique et énergétique, ils sont également source de diversité biologique. Il est important de préserver et restaurer les ripisylves des petits cours d'eau qui forment des corridors importants de la trame verte communale. Toute urbanisation à proximité des cours d'eau et des plans d'eau est à proscrire.

Les espèces introduites telles que le **Ragondin**, recensé sur la commune, constituent potentiellement une menace à l'intégrité des milieux aquatiques.

# PATRIMOINE NATUREL ET BIODIVERSITE

La répartition des milieux est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie,...) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation,...).

Les espaces en cultures extensives ou non urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité. Ces corridors assurent donc le maintien des populations et la survie des espèces. Ils interviennent également dans la protection des sols, le fonctionnement hydraulique des cours d'eau voisins et les microclimats. Les expositions, les pentes et les essences rencontrées modifient aussi l'intérêt de ces écosystèmes en offrant aux espèces animales des variations stationnelles assurant une grande diversité et la présence de refuges en fonction des saisons et des conditions climatiques.

Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il est nécessaire d'intégrer dans les stratégies de développement communal.

Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

## 1. Milieux aquatiques, sensibles et localisés

### 1.1 Cours d'eau

Xaintrailles présente quatre ruisseaux permanents qui sont localisées en périphérie et qui assurent en majorité les limites de la commune. Au nord, un ruisseau intermittent est également recensé. La ripisylve qui borde les différents ruisseaux reste peu développée et souvent discontinue. Quelques essences caractéristiques y sont retrouvées comme l'aulne et le saule mais également le noisetier ou encore le robinier faux-acacia<sup>1</sup>. Ces linéaires boisés associés au cours d'eau jouent un rôle fondamental, en particulier dans le maintien des berges, l'épuration des eaux superficielle et le déplacement des espèces

animales, d'autant plus en zone agricole. Ils constituent un habitat naturel essentiel à la faune (tel que la Bergeronnette des ruisseaux) et à la flore hygrophile.

### 1.2 Plans d'eau

Une dizaine de plans d'eau sont présents sur la commune et leur origine semble anthropique. En effet, peu de ces plans d'eau peu possèdent une ripisylve dense. Cela peut s'expliquer par des besoins d'irrigation. Cela représente une faiblesse pour ces milieux aquatiques stagnants potentiellement attractifs pour la biodiversité. Ces milieux sont néanmoins favorables à l'accueil de la faune et de la flore.

La source de Romanin se démarque des autres plans d'eau avec cette petite mare jouxtée à une haie. Ce milieu apparaît très favorable à la reproduction d'amphibiens comme la Salamandre tachetée. Il est important d'être vigilant sur le maintien de milieux naturels autour de point d'eau.

<sup>1</sup> Espèce invasive



# TABLEAU DE BORD

**Boisements feuillus (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement**



**Rougegorge, Mésange à longue queue, Grimpereau des jardins et empreintes de chevreuil, observés en milieu forestier (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement**



**Plantation de pins et coupe rase (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement**



Les boisements feuillus et mixtes, les landes, les friches arbustives, constituent des réservoirs de biodiversité qu'il conviendra de préserver de tout aménagement. Ils représentent un enjeu écologique modéré à fort selon leur nature et leur configuration vis-à-vis de la trame verte communale. Les plantations de pins sont par contre moins favorables à la biodiversité.

Plus les forêts sont âgées et plus elles sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée. Il est donc intéressant de conserver des îlots de vieillissement.

**Différents faciès de friche arbustive sur la commune (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement**



## 2. Milieux fermés, naturels ou artificiels

### 2.1 Boisements

Divers boisements de feuillus sous forme de petits bosquets sont rencontrés sur la commune. Ils sont en interaction avec un massif forestier au nord-ouest du territoire. Le chêne pédonculé associé au charme, constituent les principales essences de ses boisements mais de manière plus ponctuelle du châtaignier et même du chêne rouge (planté) sont identifiés. Certains de ces boisements de feuillus sont associés à des résineux, on parle alors de boisement mixte.

Ces milieux sont susceptibles d'abriter une faune diversifiée et typique. Les passereaux<sup>1</sup>, mammifères et coléoptères<sup>2</sup> cavernicoles et arboricoles nichent volontiers dans les cavités ou les branches des arbres. De nombreux arbres sénescents d'intérêt sont identifiés et ils représentent un intérêt d'autant plus important pour ces espèces. Ils constituent en outre, des refuges indispensables à certaines espèces de chauves-souris (Murins, Noctules, Barbastelle d'Europe, etc.) appréciant également ces arbres qui leur servent de gîte ou de zone de repos lors de leur chasse nocturne. Plusieurs espèces de passereaux communs ont été observées sur la commune : Rougegorge, Mésange charbonnière, Mésange à longue queue, Grimpereau des jardins.

L'Acacia (ou Robinier faux-acacia), espèce exotique envahissante, forme quelques petits bosquets sur la commune et se retrouve également au niveau de certaines ripisylves. Sa croissance rapide, sa capacité de multiplication végétative importante, sa production abondante de graines toxiques, sa capacité à fixer l'azote atmosphérique et la toxicité de son bois et de ses feuilles en font une espèce pionnière compétitive capable de modifier profondément les écosystèmes locaux. Il est donc important d'en limiter sa propagation.

### 2.2 Plantations

Les plantations sont localisées principalement au nord-ouest du territoire. Ces dernières, principalement composé de pins présentent une diversité floristique et faunistique amoindrie par rapport aux boisements de feuillus. Ceci s'explique par la monospécificité<sup>XXIII</sup> des espèces en place, l'alignement, la densité et la gestion sylvicole empêchant d'autres espèces végétales de s'exprimer. Toutefois, les plantations de pins constituent un habitat de reproduction pour certains passereaux et une source de

nourriture, notamment en période hivernale. L'exploitation du pin se fait en général par coupe rase, ce qui occasionne une perturbation importante sur des étendues plus ou moins vastes.

### 2.3 Milieux semi-ouverts transitoires

Les friches arbustives peuvent prendre des configurations variées : milieux ouverts en cours de fermeture, terres agricoles à l'abandon, prairies rarement fauchées ou pâturées où se développent des plantes ligneuses... Elles sont composées d'un cortège d'épineux, comme la ronce, le prunellier, l'aubépine, le genévrier et l'ajonc. Certaines de ces friches s'apparentent à de jeunes plantations de chênes.

Ce type d'habitat est généralement riche en diversité biologique, même à proximité immédiate de l'urbanisation, notamment lorsqu'il est complété par un maillage de haies et d'arbres. Outre un habitat naturel de choix pour de nombreuses espèces, ces milieux sont une source de nourriture importante pour la faune, été comme hiver.

1 Petit oiseau, au cou court, souvent chanteur et nidifiant

2 Insecte dont les ailes de la première paire, conformées en élytres coriaces et résistants, protègent les ailes postérieures motrices de la deuxième paire.



# TABLEAU DE BORD

Prairie pâturée et prairie de fauche ©ETEN Environnement



Prairie humide et friche herbacée ©ETEN Environnement



Culture et vigne ©ETEN Environnement



Les prairies et les friches situées à proximité des réservoirs de biodiversité (boisements et friches arbustives) sont un facteur primordial d'attractivité pour la faune. Ces milieux ouverts, lorsqu'ils sont à proximité de réservoirs de biodiversité ou agrémentés d'un maillage de haies bocagères doivent être préservés de tout aménagement.

Les cultures et vergers intensifs sont prédominants sur tout autre type de milieu, ce qui induit une faible diversité biologique, d'autant plus lorsque les haies en sont absentes. Afin de conserver le paysage rural de la commune et maintenir les continuités écologiques, il convient de préserver les haies qui structurent le paysage et de restaurer celles des cultures les plus dépourvues.

Les haies connaissent une forte régression dans l'ensemble du territoire français suite principalement aux remembrements agricoles. En effet, le linéaire total de haie en France a été divisé par quatre en l'espace d'un demi-siècle. Ainsi, un fort enjeu les concerne du fait de leur rôle de corridor écologique pour beaucoup d'espèces.

### 3. Milieux ouverts localisés

#### 3.1 Prairies

Les prairies s'étendent sur de faibles surfaces et sont dispersées sur l'ensemble du territoire. Celles dédiées à la fauche présentent une diversité végétale souvent importante. A contrario, les prairies de pâture sont marquées par un fort recouvrement d'herbacées et sont de composition floristique variable en fonction des conditions stationnelles (niveau hydrique, exposition, substrat...) et des pratiques agricoles. Ces milieux ouverts sont souvent bordés de bosquets, haies bocagères et d'alignements d'arbres constituant des zones de refuge, d'habitat et de transit pour la faune. Une de ces prairies, au sud, mérite d'être différenciée en prairie humide en raison de la flore hygrophile qu'elle présente. Les prairies humides sont des milieux qui tendent à se raréfier et qui s'accompagnent une faune et une flore bien spécifique. En effet, la diversité d'espèces floristiques présentent entraîne la colonisation de nombreux insectes phytophages, attirant à leur tour une multitude de prédateurs (libellules, oiseaux, mammifères).

#### 3.2 Friches

Comparables aux prairies en termes d'enjeux écologiques, les friches peuvent être de différentes natures. De la pelouse à la friche herbacée haute, ce sont des milieux ayant pu être utilisés pour l'agriculture ou l'élevage pendant un temps puis délaissés, ce qui entraîne une reprise de la végétation avec une diversité floristique (et donc faunistique) souvent intéressante. De fait, or période printanière et estivale, il est malaisé de différencier certaines prairies des friches. Sans intervention de l'homme ou d'un pâturage important, les friches mutent en friches arbustives puis deviennent des milieux boisés à part entière. A Xaintrailles, les friches sont ponctuelles et réparties sur le territoire en marge des cultures ou des boisements.

#### 3.3 Landes

Sur ce type de territoire, les landes apparaissent à la suite des coupes rases de plantations de pins. Deux parcelles ont été identifiées à l'est, en marge des boisements et le long d'une route. Ces milieux se composent de plantes typiques : ajonc, bruyère, callune, etc. Certaines espèces d'intérêt peuvent s'y trouver, notamment le Damier de la succise (papillon protégé) qui a été observé<sup>1</sup> sur la commune voisine de Pompiéy. Les landes sont cependant des milieux temporaires qui connaissent une évolution rapide. Ces milieux

sont soit reboisés soit évoluent spontanément en fourrés ou friches arbustives.

### 4. Milieux cultivés peu diversifiés

#### 4.1 Cultures

Les cultures en grande partie intensive façonnent le paysage de Xaintrailles. Sur ces étendue de monocultures, la diversité animale et végétale est très limitée voire inexistante, à l'inverse d'une polyculture extensive. Ces zones ne constituent pas d'intérêt écologique particulier. D'autant plus, elles sont souvent la source de produits phytosanitaires et d'engrais perturbant les milieux naturels et les cours d'eau avoisinants.

Ces cultures peuvent néanmoins présenter un intérêt en tant que zone de transit lorsque les parcelles sont étroites et situées entre des réservoirs de biodiversité<sup>xxiv</sup> (boisements, bosquets, friches arbustives, etc.). Le maillage de haies y fait souvent défaut, rendant ainsi ces grandes étendues sans protection pour la faune. Les grandes cultures représentent alors davantage une barrière plutôt qu'une zone de transit pour la biodiversité.

#### 4.2 Vignes et Vergers

La vigne occupe une place importante sur la commune. Elles sont regroupées essentiellement en deux ensembles, un au sud et l'autre à l'est. Les parcelles viticoles constituent un enjeu faible du fait de leur homogénéité et de l'absence de végétation haute entre les rangées.

Les vergers de fruitiers sont plus ponctuels et présents au sud/sud-est. Ce sont surtout des vergers intensifs, où l'espacement entre les arbres est assez faible. Ces milieux font en général l'objet de traitements de pesticides et sont régulièrement fréquentés, c'est pourquoi la diversité faunistique et floristique y est très faible.

#### 4.3 Elevages

Une parcelle a été distinguée en raison de sa taille importante mais peut être rattachée aux cultures. Il s'agit d'un élevage aviaire (canards) situé au sud. Le sol y est presque dépourvu de végétation herbacée. L'enjeu écologique y est ainsi très faible.



# TABLEAU DE BORD

Haies en bordure de prairie, alignement d'arbres et traces de Grand capricorne sur un vieux chêne  
(Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement



Bâti récent et maison de construction traditionnelle (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement



58

Nid d'Hirondelle rustique et avancée de toiture de l'ancien moulin (Xaintrailles, 2015) ©ETEN Environnement



Il convient d'être très vigilant sur le développement de l'urbanisation et celles des hameaux en particulier. Des aménagements concentrés sont à favoriser par rapport à une urbanisation le long des routes coupant les continuités écologiques et les milieux naturels.

Dans le cas présent, il apparaît plus pertinent de développer les aménagements à partir du bourg principal et des plus grands hameaux et de stopper l'étalement linéaire du tissu urbain.

Les parcs, terrains de sport, jardins et vieux arbres sont des éléments fondamentaux de la trame verte qu'il convient de préserver.

## 5. Haies et linéaires arborés

Un maillage de haies et d'alignements d'arbres délimite et agrmente les zones ouvertes et semi-ouvertes, conférant à ces milieux une grande richesse paysagère et faunistique. Ce type de campagne bocagère apporte des avantages paysagers (cadre de vie) et fonctionnels (nombreux corridors écologiques). La fonction des haies et alignements d'arbres est essentielle dans ces milieux ouverts. Pour l'agriculture, elles contribuent entre autres au maintien des sols et permettent une meilleure absorption des pluies. Pour la faune, elles sont également d'une grande importance en tant que corridor écologique. Elles constituent en effet des jonctions entre les boisements ou les milieux semi-ouverts car elles sont utilisées par les espèces animales comme zones de transit ou de refuge.

Leur préservation est très importante, d'autant plus que leur nombre reste limité sur certaines zones, compte-tenu de l'importance des surfaces agricoles. Les alignements d'arbres, en contexte ouvert ou le long des routes, viennent compléter le réseau de haies présent. Ces arbres, lorsqu'ils sont de taille suffisante, peuvent constituer des habitats pour certaines espèces d'oiseaux (rapaces nocturnes, passereaux cavernicoles, pics...) et de chauve-souris (noctules en particulier). On trouve ainsi de nombreux vieux chênes, qui présentent des traces de Grand Capricorne. Ce coléoptère est considéré comme quasi-menacé à l'échelle européenne<sup>1</sup> et il est protégé à l'échelle nationale. Ses larves se développent surtout dans les chênes, au niveau des parties dépourvues de bois. Il s'agit en général d'arbres remarquables de par leur âge et leur taille.

## 6. Milieux urbanisés et nature ordinaire

De manière générale, les zones urbanisées ne sont pas particulièrement favorables aux espèces animales et végétales. Le tissu urbain reste peu développé. Il est dense au niveau du centre du bourg et plus éparpillé sur le reste du territoire avec des petits hameaux de 2-3 maisons.

Le tissu urbain est donc en général peu dense et il s'organise surtout en linéaire le long des routes. Cette configuration tend à constituer une rupture aux continuités écologiques.

Les parcs et jardins sont bien représentés et constituent des zones de verdure permettant une meilleure transition avec le milieu naturel environnant. Les vieux chênes et platanes à cavités sont des éléments particulièrement intéressants pour la faune qu'il convient de préserver. Le bâti, selon la méthode de construction, peut s'avérer attractif pour la

faune. Les maisons traditionnelles sont intéressantes d'un point de vue écologique car les murs peuvent présenter des anfractuosités pouvant constituer des abris pour les reptiles, les oiseaux et les chiroptères. Les murets de pierre sont également des structures favorables aux reptiles tels que le Lézard des murailles qui a été observé sur un petit muret en contrebas du château. Il convient de privilégier ce type de construction.

Les avancées de toits peuvent également être des structures intéressantes pour l'avifaune. Les granges, hangars et bâtis abandonnés peuvent rapidement être colonisés ; la présence de poutres et d'anfractuosités est très favorable à la faune anthropophile. L'ancien moulin présent au sud du bourg est d'ailleurs fréquenté par un rapace nocturne, probablement une chouette effraie (en témoigne les pelotes de déjection au pied de la bâtisse). La grande avancée du toit est favorable à sa nidification.

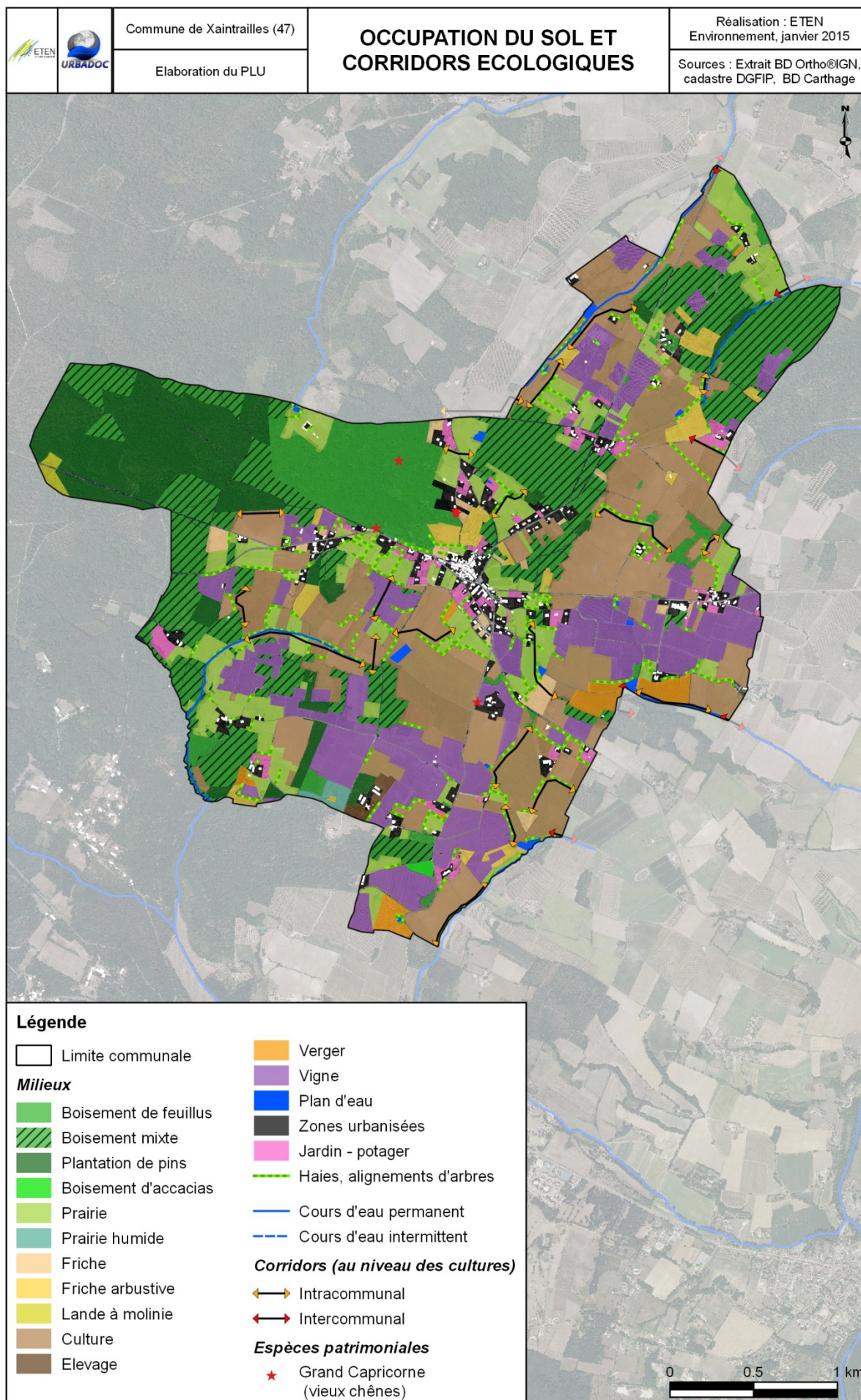
En revanche, le bâti de type moderne ne présente aucune attractivité pour les espèces animales (pas d'avancées de toit, murs dépourvues de cavités, etc.).

<sup>1</sup> Selon les critères de l'UICN



# TABLEAU DE BORD

Carte 25 – Continuité écologiques ; ETEN Environnement ; Janvier 2015



# RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET CORRIDORS BIOLOGIQUES

## 1. Continuité écologique à préserver

Des réservoirs de biodiversité<sup>xxv</sup> et des corridors biologiques ont été identifiés en fonction des habitats et espèces qu'ils accueillent mais aussi de leur rôle dans le fonctionnement et le maintien de la biodiversité à l'échelle communale.

Les zones d'intérêt pour la faune et la flore correspondent à des ensembles fonctionnels, relativement préservés. Elles constituent des refuges biologiques, des zones de reproduction et d'alimentation pour la faune et la flore à l'échelle communale ou extra-communale (lien avec les habitats naturels périphériques à la commune). Elles accueillent une faune et une flore plus riches et plus diversifiées ainsi que les éléments biologiques les plus originaux de la commune (habitats naturels, espèces). Elles présentent des surfaces qui permettent aux espèces les plus sensibles aux dérangements d'assurer leur reproduction (grand gibier, rapaces, chiroptères...). Leur disparition entraînerait une perte forte de la biodiversité et de la richesse biologique communale.

Les zones de transit sont les couloirs de déplacements empruntés par la faune. L'ensemble de la faune (et non uniquement les grands mammifères) régit ses déplacements dans un objectif de sécurité face à ses prédateurs, de protection par rapport au vent et aux intempéries et selon les disponibilités de la nourriture. Ces déplacements peuvent être saisonniers, occasionnels ou réguliers entre une zone de nourrissage et une zone de repos. Elles sont alors fréquentées avec assiduité, ce qui implique de nombreux aller-retour. Entre ces secteurs de ressources alimentaires et de sites de reproduction, les espèces empruntent les « couloirs » les plus sécurisés et les moins hostiles. Les lisières de boisements, friches, de même que les haies (tous les milieux conservant des caractéristiques naturelles) sont alors largement privilégiées au détriment des milieux anthropisés, souvent très uniformisés, tels que les parcelles agricoles. L'impact de la rupture de ces zones de flux sur la faune par un aménagement ou une infrastructure serait, le cas échéant, important. Il induirait une augmentation de la mortalité (collision, prédation induite, rupture de transit et d'accès à des zones de nourrissage,...), et donc un déséquilibre possible de la dynamique propre à chaque espèce ainsi qu'une perte de biodiversité. Il convient par exemple d'être

vigilant à ne pas trop urbaniser le long des routes mais plutôt de favoriser un développement central afin d'éviter de couper les corridors.

## 2. Corridors suffisant pour assurer le transit des espèces ?

Les ripisylves, les haies, les alignements d'arbres et les lisières de boisements représentent les principaux corridors de la commune. Ils assurent les liaisons entre les différents grands boisements mais également entre d'autres milieux naturels comme les bosquets, les friches arbustives et les prairies.

La trame verte est relativement bien conservée mais reste fragilisée sur la moitié Est en lien avec les surfaces agricoles importantes. Le réseau de haies est assez discontinu et représente une des priorités en termes de restauration des corridors écologiques.

Certaines parcelles agricoles occupent toutefois une place stratégique dans la trame écologique en représentant des passages préférentiels pour la faune. C'est pourquoi elles doivent être préservées de tout aménagement. Il s'agit en général de parcelles localisées entre deux réservoirs de biodiversité. Ces préconisations à l'échelle communale sont représentées sur la carte ci-contre par des corridors de transit intracommunaux (flèches orange).

Les corridors de transit intercommunaux (flèches rouge) à préserver sont visibles sur la même carte. Il s'agit en fait des linéaires arborés en marge des cultures. Il est fondamental d'aborder le thème de la continuité à ces différentes échelles et de conserver les liaisons existantes avec les autres communes limitrophes.

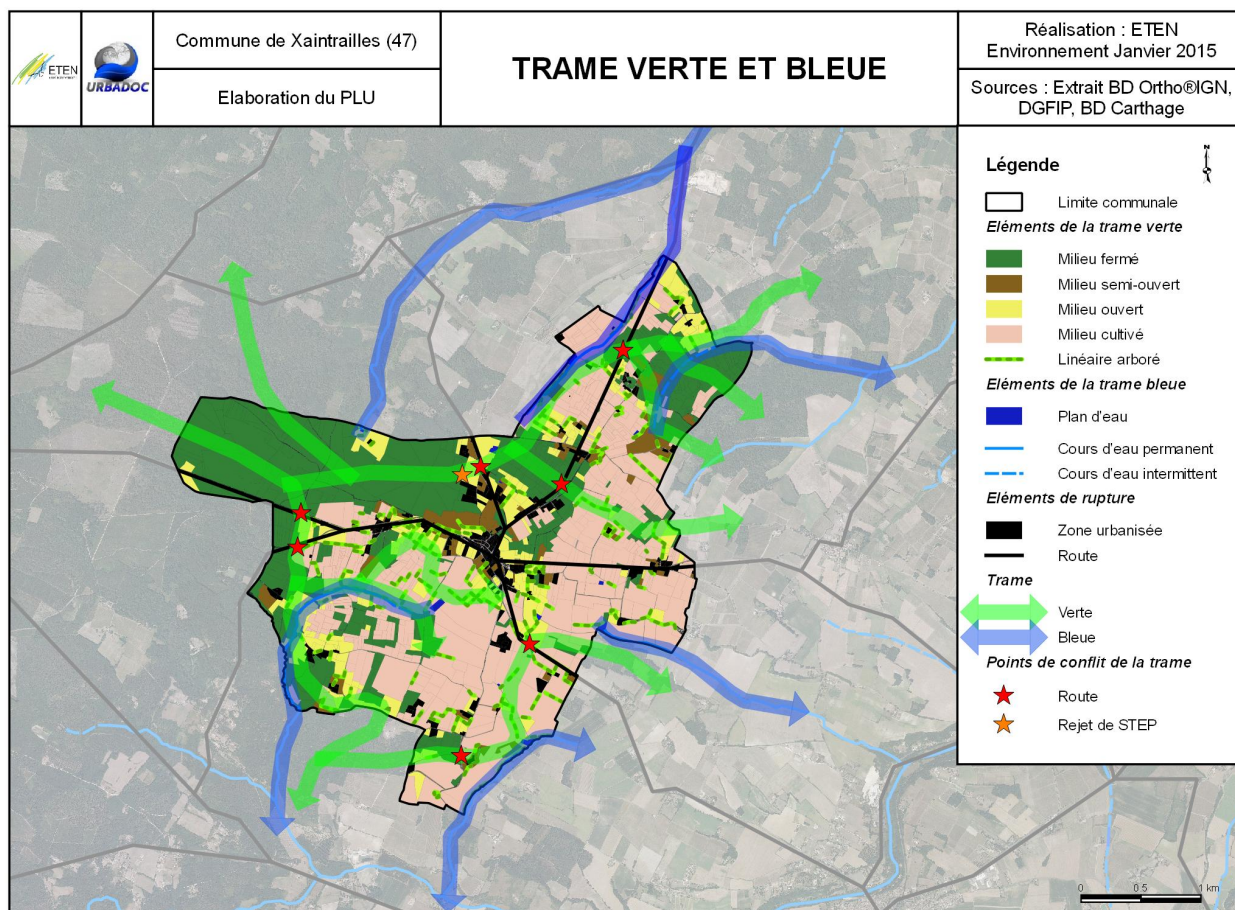
## 3. Trame verte et bleue<sup>xxvi</sup>, un outil d'aménagement indispensable

La trame verte et bleue (TVB) instaurée par le Grenelle de l'environnement est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. Ainsi la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

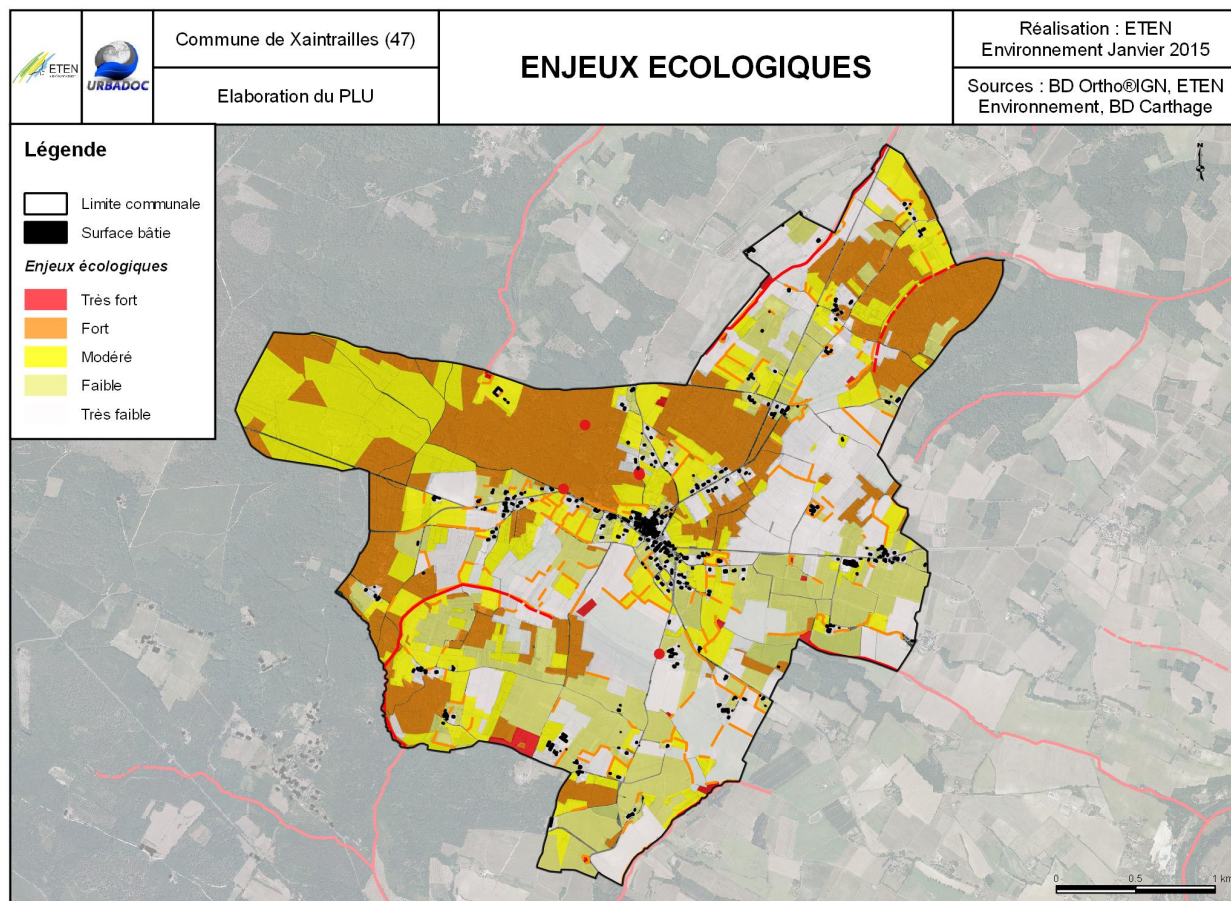


# TABLEAU DE BORD

Carte 26 – Trame verte et bleue ; ETEN Environnement ; Janvier 2015



Carte 27 – Enjeux écologiques ; ETEN Environnement ; Janvier 2015



Les continuités écologiques constitutives de la TVB comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ». La TVB résulte des différentes cartographies réalisées sur le territoire communal. La trame verte se définit à partir des différents boisements (milieux fermés), des friches arbustives (milieux semi-ouverts), des prairies et friches (milieux ouverts) ainsi qu'à partir du réseau de haies et des alignements d'arbres. La trame bleue se compose des ruisseaux, plans d'eau et zones humides. Cette trame vise à définir les principales continuités écologiques à l'échelle de Xaintrailles et des communes avoisinantes. La carte ci-contre de la trame verte et bleue présente la trame et les différents éléments qui la composent. Cette approche cartographique permet de visualiser des trames définies à l'intérieur de la commune. Les connexions écologiques avec les communes périphériques sont principalement liées aux massifs forestiers (secteurs ouest et nord-est). A l'échelle locale, Xaintrailles occupe une place stratégique et cruciale dans la trame verte, du fait des connexions fragiles entre la forêt domaniale de Campet (à l'ouest) et le complexe boisé entre Vianne et Buzet-sur-Baïse (à l'est). Côté trame bleue, la commune se positionne en partie amont, avec des cours d'eau qui prennent leur source sur le territoire et constituent les affluents de ruisseaux et rivières plus importantes dont la Gélise.

#### 4. Prise en considération des enjeux écologiques

Dans un souci de continuité écologique, il est vital de préserver les éléments structuraux du paysage et de limiter les aménagements aux zones de moindre intérêt (voir carte ci-contre des enjeux écologiques).

Les cours d'eau et les plans d'eau sont classés à enjeu écologique très fort car ils constituent des corridors fondamentaux utilisés par la flore et la faune. Les zones humides constituent également un enjeu très fort en tant qu'écosystèmes complexes et riches. Les zones à très forts enjeux ne doivent pas faire l'objet d'aménagements, dans une optique de préservation des habitats et de continuité écologique.

Les boisements mixtes ou feuillus<sup>1</sup>, les landes, les haies, les alignements d'arbres et les ripisylves présentent un enjeu fort car ils sont source d'une grande diversité, en particulier animale. Certaines friches arbustives sont aussi classées avec un enjeu fort (fourrés attractifs pour la faune, proximité d'une zone humide, etc.).

Les prairies présentent un enjeu modéré car ce sont des milieux moins riches mais qui

occupent cependant une place stratégique puisque en continuité avec d'autres milieux naturels. Les petits bosquets isolés au sein des secteurs urbanisés ou cultivés et les friches représentent une faible biodiversité et sont ainsi classés en enjeu modéré. Les plantations de pins sont jugées également à enjeu modéré car ces boisements monospécifiques abritent une biodiversité plus faible. L'aménagement sur ces zones ne doit se faire que dans le cas où il n'y aurait pas d'alternative possible afin de limiter au maximum le morcellement de ces milieux naturels.

Les vignes représentent un enjeu faible sur le plan environnemental. Il conviendra néanmoins de conserver ces entités lorsqu'elles sont situées hors contexte urbain. Les jardins (lorsque la distinction est faite avec les zones urbanisées) ainsi que les boisements d'acacia sont aussi classés à enjeu faible.

Enfin, les cultures (incluant les prairies temporaires) et les élevages représentent un enjeu écologique très faible.

Il est nécessaire de ne pas aménager le long des routes, mais au contraire de regrouper les habitations, en veillant à préserver et ne pas isoler les secteurs à enjeux écologiques forts ou modérés. Les habitations dispersées le long des routes forment en effet de véritables barrières à la dispersion des espèces et fragmentent fortement les milieux. Dans les aménagements futurs, il est indispensable de prendre en considération cette approche de continuité écologique.

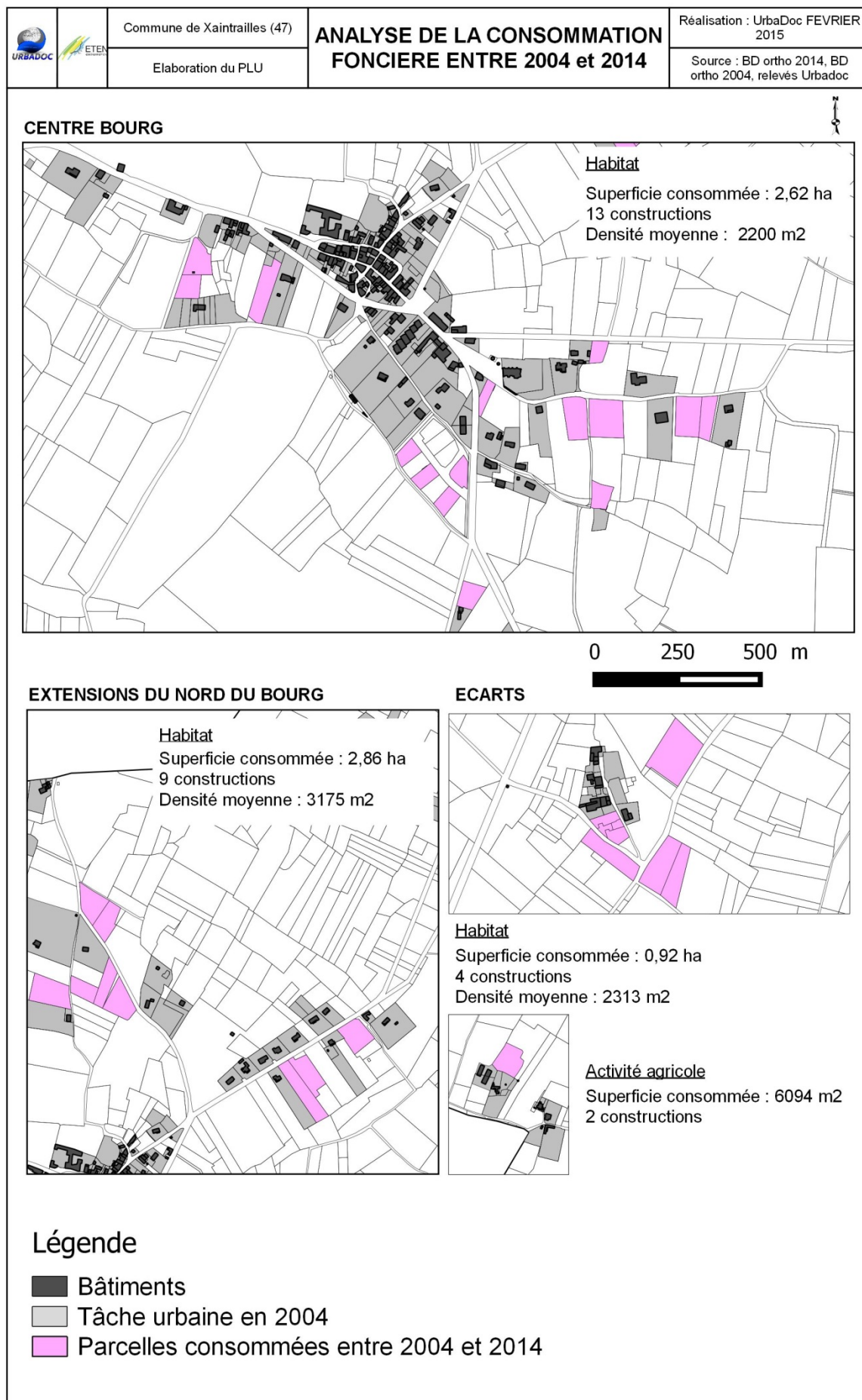
Les futurs aménagements doivent s'établir sur les parcelles à plus faibles enjeux telles que les cultures. Les petits bosquets et les linéaires boisés doivent être maintenus et renforcés car ce sont des éléments qui façonnent le paysage agricole et qui permettent l'établissement d'une faune diversifiée. Les espaces naturels doivent aussi s'inclure au sein des zones urbanisées, ce qui améliore sensiblement le cadre de vie et permet de limiter la fragmentation du paysage.

<sup>1</sup> De moins de deux hectares



# TABLEAU DE BORD

Carte 28 : Analyse de la consommation foncière sur 10 ans ; BD ortho 2004 et 2014 et relevés terrain ; UrbaDoc



# GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE

## 1. La gestion économe de l'espace, une nécessité ?

### 1.1 Les nuisances de l'étalement urbain

En France, l'équivalent d'un département de terres agricoles et naturelles est consommé tous les sept ans. Dans le département du Lot-et-Garonne qui est classé au 29ème rang national dans le secteur agricole, le rythme de perte de SAU est deux fois plus élevé qu'au niveau national.<sup>1</sup> L'étalement urbain peut donc avoir des incidences néfastes sur l'activité agricole. Du fait de l'importance du secteur primaire à Xaintrailles, urbaniser doit donc nécessairement être fait en préservant les espaces agricoles. Mais outre la perte de terres agricoles, l'impact de l'étalement urbain a également une envergure économique, sociale et environnementale. Ce processus joue un rôle prépondérant dans l'artificialisation des sols et dans le morcellement des espaces naturels d'intérêt biologique. Par un étalement le long des routes, l'urbanisation participe à l'éloignement des populations aux équipements et emplois. Cela engendre des flux et inévitablement un rejet de gaz à effet de serre. Le P.L.U est l'outil qui doit répondre à cette problématique. En effet, il a pour objet l'encadrement de la délivrance des permis de construire. En ce sens il doit opter pour une intensification des formes urbaines en privilégiant les constructions au cœur des tissus agglomérés existant.

### 1.2 Le cadre législatif

Face à ces constats frappant, les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), UH (Urbanisme et Habitat) et ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) ont, depuis le début des années 2000 prôné une diminution de la consommation foncière en luttant contre le phénomène de dispersion des formes urbaines. Le cadre législatif fixe des objectifs au P.L.U en termes de réduction de la consommation d'espace liée à l'urbanisation. Le rapport de présentation du P.L.U, via le diagnostic doit :

- Analyser la consommation foncière sur 10 ans ;
- Relever les potentiels de densification et de restructuration au cœur du tissu urbain existant.

Par la suite, et au regard de l'état des lieux du diagnostic, le P.A.D.D fixe des objectifs de modération de la consommation foncière.<sup>2</sup>

## 2. Plus de 7 hectares urbanisés en 10 ans

### 2.1 24 maisons et 2 bâtiments d'exploitation construits

A partir d'une analyse diachronique opérée sur les BD Ortho de 2004 et 2014, permettant de mesurer une évolution sur 10 ans, 24 nouvelles constructions à vocation d'habitat ont été repérées soit une moyenne annuelle de 2,4 constructions. Au total, pour l'habitat, ce sont 6,4 hectares qui ont été urbanisés. La densité moyenne des nouvelles constructions s'élève donc à 2678m<sup>2</sup>.

Les deux constructions agricoles sont des bâtiments d'exploitations situés sur le lieu-dit Beyrié. Ils sont tous deux construits sur une parcelle de 6094 m<sup>2</sup>.

Au total, ce sont donc plus de 7 hectares qui ont été urbanisés à Xaintrailles. Ce total n'inclue pas les axes et aménagements qui accompagnent ces logements. Le chiffre est donc plus élevé.

Si l'urbanisation continuait sur ce rythme de consommation foncière, ce seraient encore plus de 7 hectares qui seraient grignotés sur l'espace naturel et agricole.

### 4.2 Un bourg castral qui s'étend en linéaire le long des axes

Le village s'est construit sur un modèle de bastide bâti sur une butte. Le découpage parcellaire en lanière a permis une implantation d'un bâti relativement dense en front de rue.

Cette forme de village a laissé place depuis quelques décennies à un émiettement du tissu bâti. Le modèle pavillonnaire nécessitant de grands terrains et un accès direct aux réseaux, les constructions se sont étalées en étoile le long des axes routiers. Cela a participé au rapprochement de l'urbanisation avec la forêt à l'ouest et au morcellement des espaces agricoles et naturels. De plus, certaines ouvertures paysagères depuis les routes et le bourg historique ont été supprimés.

## 5. Pour réduire la consommation de l'espace, des leviers existent

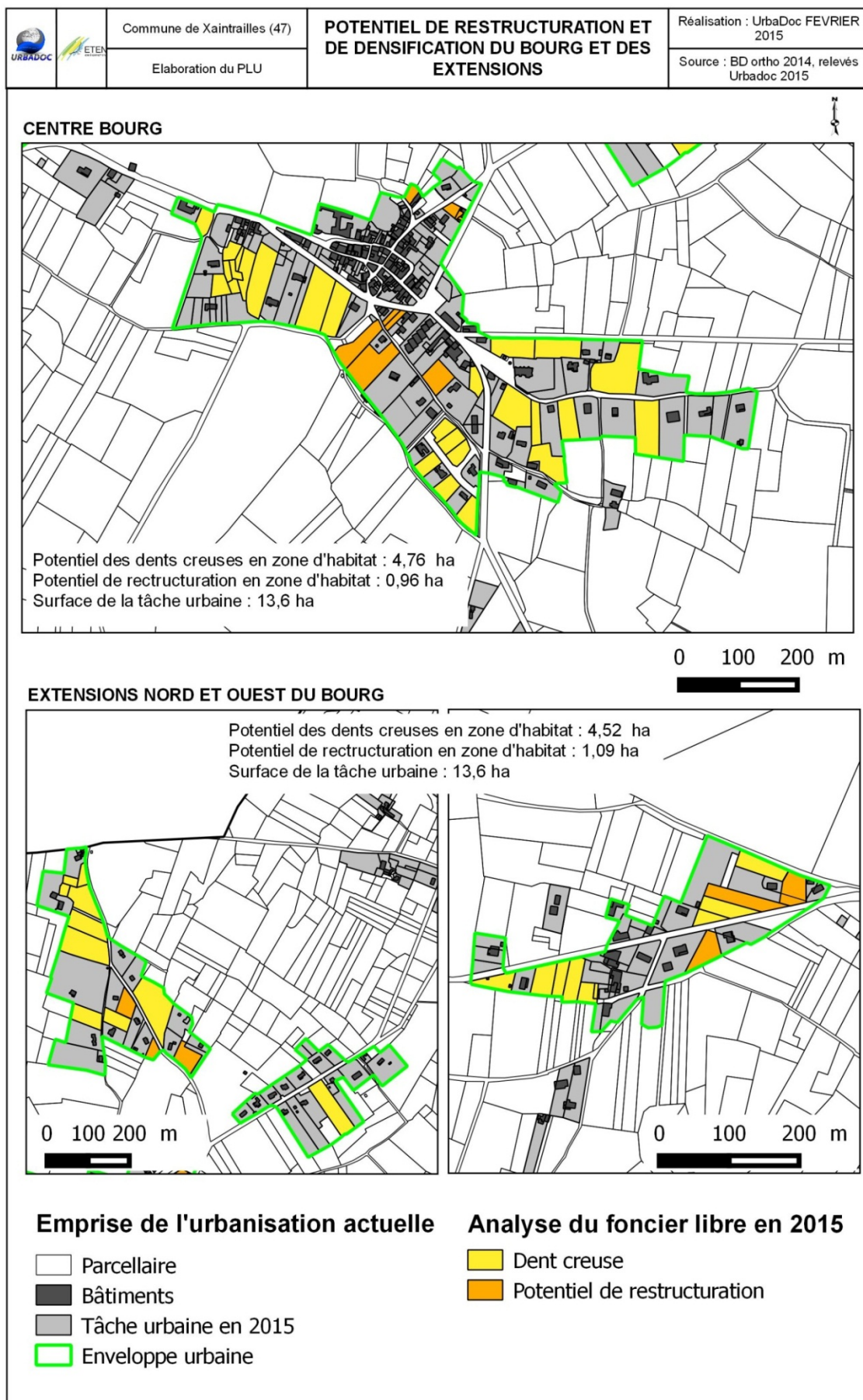
Si le choix de limiter la taille des parcelles constructibles à 2000m<sup>2</sup> avait été opéré, ce sont 5,2 hectares qui auraient été urbanisés. 1,2 hectares auraient ainsi été économisés.

<sup>1</sup> Source : Les Etats Généraux de l'agriculture, Etat des lieux 2010-2011, CG 47

<sup>2</sup> Source : [www.territoires.gouv.fr](http://www.territoires.gouv.fr) ; fiche lutte contre l'étalement urbain, mai 2014

# TABLEAU DE BORD

Carte 29 : Analyse du foncier libre à l'intérieur de l'enveloppe urbaine en 2015 ; BD topo 2013 et relevés terrain ; UrbaDoc





Du fait de cet étalement éparpillé, l'enveloppe urbaine laisse à ce jour des vides à combler. Il s'agit désormais d'étudier ces potentiels de densification et de restructuration afin de ne pas voir l'étalement du village se poursuivre dans les années à venir.

### **3.1 Les dents creuses : un réservoir foncier à combler**

La manette la plus importante à actionner dans les communes rurales est l'urbanisation des dents creuses. Ces dents creuses sont des parcelles vides situées dans l'enveloppe urbaine. Dans le cas de Xaintraillles, trois secteurs agglomérés ont été considérés comme tels. Il s'agit du bourg, du hameau de Lasmazères et des extensions situées au nord du bourg. Les dents creuses de ces trois enveloppes urbaines constituent un potentiel d'urbanisation de 9,28 hectares. Avec 4,76 hectares, c'est le centre bourg qui regroupe la majorité des dents creuses. Ce chiffre est intéressant quand l'on connaît la nécessité de densifier les cœurs de bourg pour rapprocher la population des équipements et services. Bâtir ces dents creuses permettrait également d'optimiser l'utilisation des réseaux existants.

Cependant, dent creuse ne signifie pas nécessairement parcelle à bâtir. Encore faut-il qu'elle réponde à des critères de constructibilité et d'accès aux réseaux. L'enjeu sera donc de classer les dents creuses selon plusieurs critères qui décideront si oui ou non, il est intéressant d'y implanter un bâtiment. Les critères ou plutôt les questions à se poser sont les suivantes :

- La dent creuse fait-elle partie d'un îlot agricole plus important dont elle est l'accès ?
- La dent creuse est-elle située dans une zone où les réseaux structurants sont suffisants et notamment ceux permettant d'assurer la défense incendie ?
- la poursuite de l'urbanisation du secteur ne risque-t-elle pas d'aggraver la pollution par une augmentation de la concentration des rejets dans le milieu naturel ?
- l'urbanisation de la dent creuse ne remet-elle pas en cause une continuité écologique ?
- la dent creuse fait-elle partie d'une zone où les cheminements piétonniers permettent d'assurer les déplacements jusqu'aux arrêts de bus situés

à Lasmazères et devant la mairie, notamment pour les enfants.<sup>1</sup>

### **3.2 Un potentiel de restructuration**

La restructuration urbaine consiste en une réorganisation du tissu urbanisé par la division parcellaire. Littéralement, restructurer signifie s'adapter aux besoins, et en l'occurrence, à Xaintraillles, le principal besoin est la construction de logements moins consommateurs d'espace. Le potentiel de restructuration s'élève à 2,05 hectares. Pour rentabiliser ce potentiel foncier, les surfaces parcellaires doivent être assez importantes pour procéder à leur division. Les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité évoquées dans le cas des dents creuses, sont également indispensables à réunir. La résidence première doit, par son implantation, laisser des possibilités d'accès, à l'avant, à l'arrière ou en latéral par mutualisation des entrées ou création d'un nouvel accès.

Les parcelles récemment construites sur le secteur du bourg font une moyenne de 2200m<sup>2</sup>. S'il apparaît difficile d'implanter un logement sur toutes les parcelles, certains logements pourraient en côtoyer d'autres sur des parcelles assez grandes laissant la possibilité d'un second accès. Il s'agit de 7 parcelles pouvant potentiellement accueillir autant de logements d'ici à 2025.

Sur les extensions urbaines, les potentiels de restructuration représentent un total de 1,09 hectare, soit la possibilité d'implanter 5 à 6 nouvelles maisons.

Toutefois, si cette solution est intéressante, elle doit toutefois se faire avec l'accord des propriétaires. Cette expérience, déjà menée sur beaucoup de communes dotées d'un PLU dépend donc d'un bouleversement des parcours de vie (décès d'un conjoint, problèmes financiers, solitude) qui peuvent amener certains propriétaires à vouloir ou à devoir céder une partie de leur terrain.

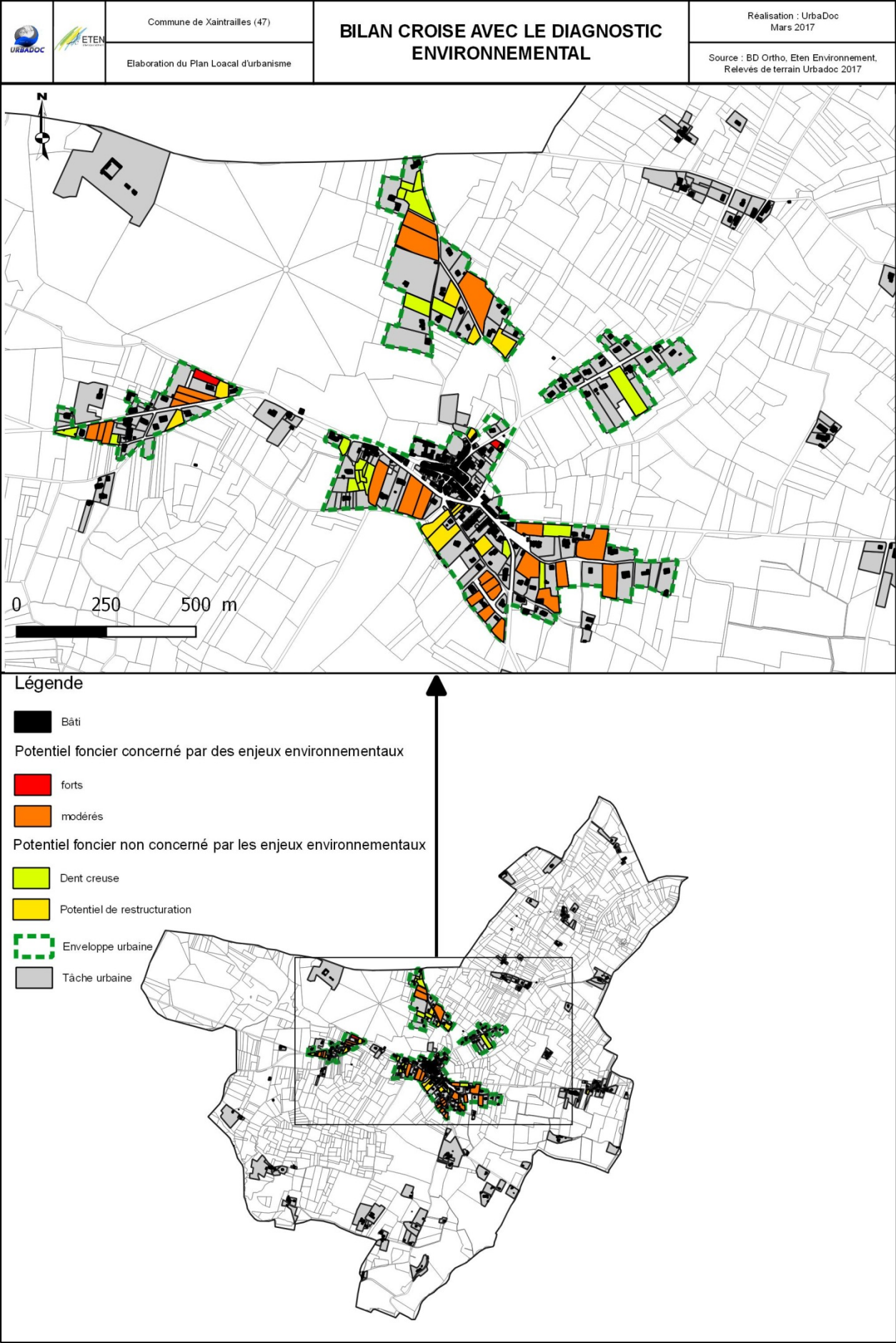
### **3.3 Scénarii de prélèvement**

La prospective du logement en 2025 a fait ressortir trois hypothèses :

- Stabilité de la population : 5 logements construits, soit 1 hectare consommé ;
- Au fil de l'eau : 16 logements construits, soit 3 hectares consommés ;
- Prévision haute : 61 logements, soit 12,2 hectares consommés.

<sup>1</sup> Dans le cas contraire, des cheminements seraient à créer ou à sécuriser, Cf. Carte 13 page 33

# TABLEAU DE BORD



Au regard du potentiel de restructuration et de densification qu'offrent les dents creuses et les fonds de parcelles (11,33 hectares), la prévision du nombre de constructions la plus haute pourrait être absorbée au cœur du tissu existant. Cependant, l'objectif n'est pas de consommer l'intégralité de ces vides. Il serait intéressant de conserver des solutions de densification pour les prochaines échéances. D'autant qu'il existe de nombreux logements vacants au cœur du village pour lesquels la réhabilitation pourrait être une solution intéressante.<sup>1</sup>

Il serait peut-être plus judicieux d'opter pour un scénario plus modéré qui tablerait sur l'accueil de 22 nouveaux habitants et sur la production de 16 nouveaux logements. Dans ce cas, 3 hectares suffiraient à la construction de ces logements, sans prendre en compte les potentiels de réhabilitation offerts par les logements vacants. Ce scénario pourrait mener vers un zonage priorisant la densification du bourg au détriment des écarts. Le but serait alors de rapprocher la population du tissu historique qui regroupe tous les équipements du village (école, mairie, église, arrêt de bus, associations). La possibilité existe étant donné le foncier disponible (4,76 hectares de dents creuses et 0,96 hectares de potentiel de restructuration).

---

<sup>1</sup> Cf. partie logement

# TABLEAU DE BORD

Habitat

## Etat des lieux / Chiffres clés

- 218 logements en 2011 dont 182 résidences principales
- 24 logements de plus en 12 ans
- 79,7% de propriétaires et 15,9% de locataires
- 7 résidences secondaires de plus en 12 ans
- 20 logements vacants en 2011
- 96,3% de maisons
- Une prédominance de grands logements
- 1,6% de 2 pièces et moins

Une part du locatif privé comme tremplin pour l'accès à la propriété des familles. Très peu de petits logements et quasiment que des maisons individuelles pouvant accueillir en priorité de grands ménages. Une part de logements vacants à intégrer dans le potentiel de restructuration.

**Prévision de logements en 2025 : entre 187 et 238**



Mobilités

## Etat des lieux / Chiffres clés

- Omniprésence de l'automobile dans les déplacements
- Un réseau important de sentiers
- Un temps d'accès aux équipements supérieur à la moyenne des communes rurales d'Aquitaine
- Deux arrêts de bus dans le bourg et à Lasmazères assurant le ramassage scolaire vers Barbaste et Nérac
- L'échangeur autoroutier de Damazan à 10,9 kilomètres
- La gare ferroviaire la plus proche à 16 kilomètres

Installés dans une commune rurale et relativement isolée des grandes infrastructures de transport, les habitants sont contraints d'utiliser leurs véhicules pour accéder aux équipements et aux emplois.

Avantages d'un cadre de vie agréable et accessible, inconvénients des distances à parcourir pour accéder aux services et emplois, une chose est certaine, les futurs nouveaux arrivants s'installeront à Xaintrailles en toute connaissance de cause. Ils feront le choix de la qualité du cadre de vie, quitte à devoir prendre leur voiture quotidiennement sur de longues distances.



Démographie

## Etat des lieux / Chiffres clés

- 412 habitants en 2011
- Une croissance annuelle de 0,35% entre 1999 et 2011
- 16 habitants de plus en 12 ans
- Un indice de jeunesse qui tend vers l'équilibre (0,84)
- Une variation annuelle due au solde naturel de -0,2 %
- Une variation annuelle due au solde migratoire de 1,8 %
- Des ménages de plus en plus petits : 2,3

Une santé démographique intéressante pour une commune rurale avec un équilibre générationnel stable dû à l'arrivée d'une population extérieure. Des familles de plus en plus morcelées.

**Prévision démographique en 2025 : 434 et 523 habitants**

## Etat des lieux / Chiffres clés

- quasiment aucun équipement sur la commune
- des équipements dispersés sur les communes voisines
- un pôle d'équipements quotidien situé à 9 kilomètres
- un pôle intermédiaire situé à 12,8 kilomètres
- une couverture du réseau complète sur le bourg et les extensions

Une commune plus isolée des équipements que la moyenne des communes rurales. Des pôles extérieurs se partageant l'offre en équipements de gammes différentes.

**Des réseaux suffisant dans les secteurs agglomérés**



## Etat des lieux / Chiffres clés

- Le tiers du territoire recouvert de forêt
- Des formes architecturales traditionnelles
- Un bourg castral offrant des ouvertures paysagères
- Un foncier accessible
- Le vignoble comme symbole d'un terroir régional

Un cadre de vie tourné vers la nature s'appuyant sur des atouts certains : important espace forestier, chemins de randonnées, architecture traditionnelle, grands terrains accessibles financièrement, éléments remarquables.



## Etat des lieux / Chiffres clés

- 177 actifs en 2011
- 11 actifs supplémentaires depuis 2006
- Un indicateur de concentration de 40,7% en 2011
- Une offre sur place de 39 emplois pour 100 actifs
- 50 établissements en 2011
- Des pôles voisins en bonne santé économique
- 8 exploitations agricoles et -239 ha de SAU depuis 1988
- Un cheptel qui croît depuis 1988 (+113 têtes)

Un modèle d'économie résidentielle impulsé par des pôles économiques voisins en bonne santé. Un secteur agricole en perte d'activité mais l'exploitation du bois comme économie d'appoint.

**Aucune zone d'activité à implanter**

Equipements,  
services, réseaux

Cadre de vie

70

Economie

# BILAN ANALYTIQUE

Le modèle d'économie résidentielle sur lequel est structuré Xaintrailles fait de la commune un lieu où l'on habite sans nécessairement y travailler. C'est en tout état de cause le cas nombreux actifs qui choisissent de s'y installer. Ces derniers privilégient en effet le cadre de vie et l'accessibilité des terrains pour installer leurs familles au sein de grands logements individuelles. D'autant plus que les pôles extérieurs proposent une offre de services, d'équipements et d'emplois importante et hausse constante. Il est très probable que les actifs ayant un emploi dans ces pôles en profitent pour réaliser leurs courses, leurs activités quotidiennes et y déposer leurs enfants dans les établissements scolaires. Pour les autres, les deux arrêts de ramassage scolaire portent les enfants vers les établissements scolaires de Barbaste et Nérac notamment. Dans les nouvelles constructions observées depuis 10 ans, c'est donc le modèle pavillonnaire qui prime sur le logement collectif. Attractivité pour des familles avec enfants et structure des logements sont donc extrêmement liés et il apparaît unimaginable de proposer une alternative à ces logements étant donné que, ni les jeunes, ni les personnes âgées ne formeront la structure démographique de demain.

Peut-être serait-il plus intéressant d'agir sur le tissu ancien du cœur de bourg sur lequel des logements vacants pourraient accueillir des ménages plus petits. Une politique de réhabilitation pourrait donc être réalisée à l'échelle intercommunale notamment.

L'attractivité de la commune pour des familles continuera vraisemblablement dans les prochaines années à tel point que les prévisions calculées dans ce diagnostic tablent sur une population comprise entre 434 et 523 habitants en 2025. Quel que soit le scénario retenu, il sera primordial de préserver le cadre naturel et les ouvertures paysagères en limitant l'urbanisation excessive. Pour cela, le P.L.U doit accompagner ce renouvellement de la population en densifiant le cœur de village et les extensions qui toutes sont suffisamment connectées aux réseaux.

Préservation du cadre de vie et urbanisation doivent être considérés dans une démarche de projet global. Le premier ne devant pas limiter le second et inversement. Construire doit se faire en toute conscience de l'environnement du site. Les objectifs suivants peuvent donc légitimement faire l'objet du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Améliorer l'accessibilité vers les points de ramassage scolaire situés au pied de la mairie et à Lasmazères ;

- Optimiser le rapport logement/espace consommé en priorisant l'urbanisation des délaissés au cœur du village et sur les extensions récentes offrant des possibilités ;

- Mettre en valeur ou à minima préserver le cadre de vie qui est un atout certain du territoire et le principal vecteur d'installation des familles. Cela pourrait passer par la remise en état des sentiers, par la mise en valeur de certains éléments remarquables et certainement par une préservation des ouvertures paysagères depuis le bourg vers la campagne ;

- Protéger les espaces agricoles, si importants pour l'équilibre environnemental et social du territoire et pour son identité. Il est donc nécessaire de faire en sorte que l'urbanisation ne continue pas de morceler l'espace agricole ;

- Permettre les extensions des exploitations agricoles et entreprises qui souhaitent se développer sans pour autant ouvrir des secteurs à la construction de zones d'activités ;

- Mener à l'échelle intercommunale, une politique confortant les pôles économiques structurants du territoire tout en favorisant l'accès depuis les petites communes telles que Xaintrailles.





---

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

---

# TABLEAU DE BORD

Tableau 4 : Tableau récapitulatif des différentes orientations du PADD ; UrbaDoc 2017

	Xaintrailles 2025	Projet et actions		
Orientation 1	<b>MODERER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – CALIBRER LES EQUIPEMENTS PUBLICS – DEVELOPPER DES ESPACES LUDO-SPORTIFS</b>	<p>60 habitants supplémentaires à l'horizon 2025</p> <p>Atteindre un seuil de 480 habitants en 2025, correspondant à un rythme de croissance moyen de 1,4% par an</p>	<p>Libérer 3,6 hectares à l'urbanisation hors densification</p> <p>Prévoir 3,6 ha de foncier pour la construction neuve d'ici 2025, pour permettre la réalisation de 24 logements</p> <p>Prévoir la remise sur le marché de 10% du stock de logements vacants</p> <p>Réglementer une forme urbaine conforme à l'existant</p> <p>Réglementer une forme urbaine semi-dense</p>	<p>Maintenir et développer les équipements publics existants</p> <p>Adapter les équipements communaux à la population : emplacement réservé pour l'extension du cimetière</p> <p>Prévoir un espace de loisirs à l'arrière du diptyque école-mairie</p>
Orientation 2	<b>ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FONCTION DES COMPOSANTES TERRITORIALES</b>	<p>Un développement urbain qui prend en compte les limites naturelles et structurelles</p> <p>Prioriser l'urbanisation sur le bourg</p> <p>Créer des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) permettant une densification mesurée des hameaux</p> <p>Prendre en considération le tracé du fuseau de la future LGV</p> <p>Marquer des limites franches entre zones urbaines et espaces agricoles et naturels</p>	<p>Un développement urbain conforme à l'environnement paysager</p> <p>Protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysager urbain</p> <p>Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien</p> <p>Préserver le patrimoine architectural bâti et paysager caractéristique de l'identité rurale de la commune</p> <p>Initier des logiques d'aménagement d'ensemble afin de rompre avec les dynamiques urbaines opérées au coup par coup</p>	<p>Encourager et promouvoir un urbanisme durable</p> <p>Rentabiliser la partie Actuellement Urbanisée (PAU) sur le bourg et les hameaux principaux</p> <p>Valoriser le foncier dans les projets d'urbanisation en fixant un objectif de modération de la consommation foncière : diminuer de l'ordre de 30% la consommation foncière moyenne pour la construction neuve</p> <p>Favoriser l'implantation de formes urbaines propices à une gestion durable du sol</p> <p>Favoriser et encourager le développement des communications numériques propices au télétravail</p>
Orientation 3	<b>PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE EXISTANT – SECURISER LES MOBILITES INTRACOMMUNALES</b>	<p>Préserver le tissu économique existant et redynamiser l'économie présente</p> <p>Permettre l'extension de la zone d'activités</p>	<p>Des mobilités en lien avec le projet d'urbanisme envisagé</p> <p>Veiller à la réalisation d'une trame de</p>	

		<p>de Lasmazères</p> <p>Favoriser l'accueil d'un commerce de proximité sur le centre-bourg</p>	<p>desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur</p> <p>Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser</p> <p>Sécuriser la traversée du bourg sur la RD 141 et la RD 108</p>	
Orientation 4	<p><b>PRESERVER ET MAINTENIR LES ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES</b></p>	<p><i>Préserver et maintenir les espaces agricoles</i></p> <p>Limiter le plus possible les extensions urbaines sur les terres présentant une forte valeur agronomique</p> <p>Favoriser la diversification des activités agricoles</p> <p>Pérenniser et développer les activités agricoles annexes : musée du miel, etc.</p>	<p><i>Gérer les transitions entre espace agricole et zones urbaines</i></p> <p>Eviter les effets de rupture entre zones d'habitat et zones agricole</p> <p>Définir des distances d'éloignement de 300 m entre les futurs bâtiments agricole et les zones urbaines</p> <p>Veiller au respect des règles de réciprocité par la définition de zones tampon aux abords des zones les plus densément bâties</p>	<p><i>Préserver et valoriser l'identité rurale et le patrimoine architectural traditionnel</i></p> <p>Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien dans le respect de l'architecture vernaculaire</p>
Orientation 5	<p><b>PERENNISER ET VALORISER DURABLEMENT L'ENVIRONNEMENT</b></p>	<p><i>Promouvoir durablement la ressource en eau</i></p> <p>Optimiser et protéger l'utilisation de l'eau potable</p> <p>Maîtriser et réduire les pollutions perturbant la qualité des eaux superficielles et souterraines</p>	<p><i>Protéger l'espace forestier, patrimoine identitaire</i></p> <p>Protéger les milieux forestiers au Nord-Ouest du territoire</p> <p>Favoriser le maintien des formations boisées</p> <p>Limiter le développement du Robinier faux-acacia</p>	<p><i>Protéger les espaces présentant des enjeux écologiques</i></p> <p>Préserver la mosaïque de paysages ouverts</p> <p>Veiller à la préservation et à la reconquête de la trame verte et bleue</p>



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

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU. Cette procédure est l'occasion pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants de s'intéresser aux problématiques rencontrées ainsi qu'aux atouts et opportunités à saisir pour leur territoire.

Ce moment de réflexion partagée est également l'occasion de dessiner les contours (et le contenu) d'un projet de territoire qui mêle ambition et réalisme, développement et aménagement, à court et long termes.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule selon les orientations suivantes :

## **1. Modérer la croissance démographique – calibrer les équipements publics – développer des espaces ludosportifs**

La commune s'inscrit dans une dynamique démographique positive (+1,7% par an entre 2006 et 2011) portée par l'unique solde migratoire. Le conseil municipal souhaite poursuivre cette croissance mais en modérant légèrement le rythme, cela pour garantir un accueil de nouveaux habitants en lien avec les équipements et services présents et projetés sur la commune. Afin de proposer un habitat pour tous et tenir compte des logiques de desserrement de la taille des ménages, la municipalité envisage, à l'horizon 2025, d'augmenter le parc de logements de 24 unités par la création de logements neufs. Les objectifs démographiques affichés sont de 60 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, soit une population totale de près de 480 habitants. Cette dynamique correspond à un rythme de croissance de 1,4% par an.

Pour accompagner le développement démographique, une mise à niveau des réseaux, des équipements publics – pôle ludosportif à l'arrière de la mairie et de l'école, extension cimetière, volonté d'élargir l'offre commerciale dans le bourg – est envisagée.

## **2. Organiser le développement urbain en fonction des composantes territoriales**

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné.

Il convient de développer la commune tout en considérant ses composantes structurelles (fuseau LGV) et paysagères (noyau ancien caractérisée par sa qualité bâtie, zones naturelles et agricoles...).

Seul un urbanisme favorisant les secteurs déjà desservis par les réseaux mais également permettant une qualification des dents creuses permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole ». Le développement du bourg sur sa partie Sud et les écarts de Marsau et de la Carrérosse sont en ce sens priorités.

En outre, le conseil municipal a fait le choix de limiter l'urbanisation sur les autres écarts naturels et agricoles en y autorisant uniquement la gestion et l'évolution du bâti existant (annexe, extension, réfection). En ce sens l'objectif majeur en découlant est une urbanisation centrée autour du bourg et des hameaux principaux tout en favorisant une consommation foncière raisonnée (6 à 7 logts/ha correspondant à des lots de 1350 m<sup>2</sup>). Auparavant la densité moyenne sur la période 2004-2014 était de 5 logts/ha. Selon les objectifs de production de logements neufs, 3,6 ha sont prévus à l'urbanisation, hors densification.

## **3. Préserver le tissu économique existant – sécuriser les mobilités intra-communales**

Le développement des activités économiques est conforté sur le territoire dans le sens où des possibilités d'extension de l'activité en place au sein de la zone artisanale de Lasmazères ont été prévues. En parallèle au développement des possibilités d'emplois et de services sur le territoire, le conseil municipal souhaite faciliter les mobilités sur le territoire, particulièrement la traverse du bourg par la RD 141 et la RD 108.

## **4. Préserver et maintenir les espaces et activités agricoles**

La pression urbaine se faisant essentiellement sur les milieux agricoles et naturels, il est nécessaire d'en assurer la pérennité. Le conseil municipal est conscient du rôle joué par l'agriculture, précisément par son rôle

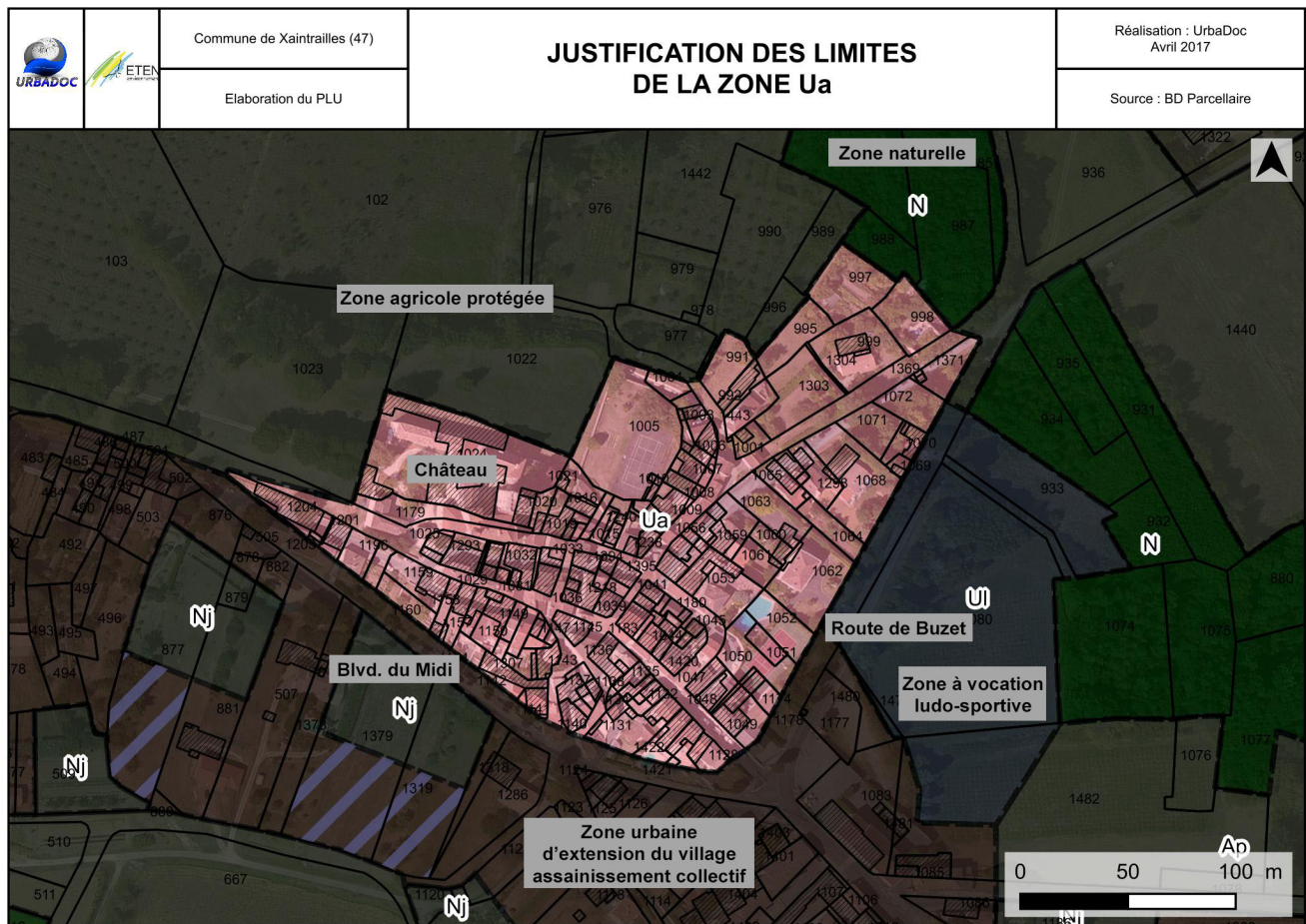
économique et dans l'entretien et la qualité des paysages et des espaces, et cela même si le foncier agricole demeure limité sur ce territoire davantage forestier qu'agricole. Les orientations du PLU en la matière se positionnent en faveur d'un soutien maximum de cette activité, d'une volonté de maintenir les équilibres nécessaires à cette profession pour lui garantir des conditions durables d'exploitation et de développement. Cette volonté a permis de dégager des objectifs en faveur de la conservation des espaces agricoles à fort enjeux agronomiques, du marquage et de la gestion des limites nettes entre urbanisation et espaces agricoles ainsi qu'en faveur de la gestion du bâti existant en zone agricole et à proximité des secteurs résidentiels les plus densément constitués par la définition de zones Ap. Le conseil municipal a également souhaité apporter une attention particulière aux éléments revendicatifs des caractéristiques rurales du territoire par un classement de petits éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

## **5. Pérenniser et valoriser durablement l'environnement**

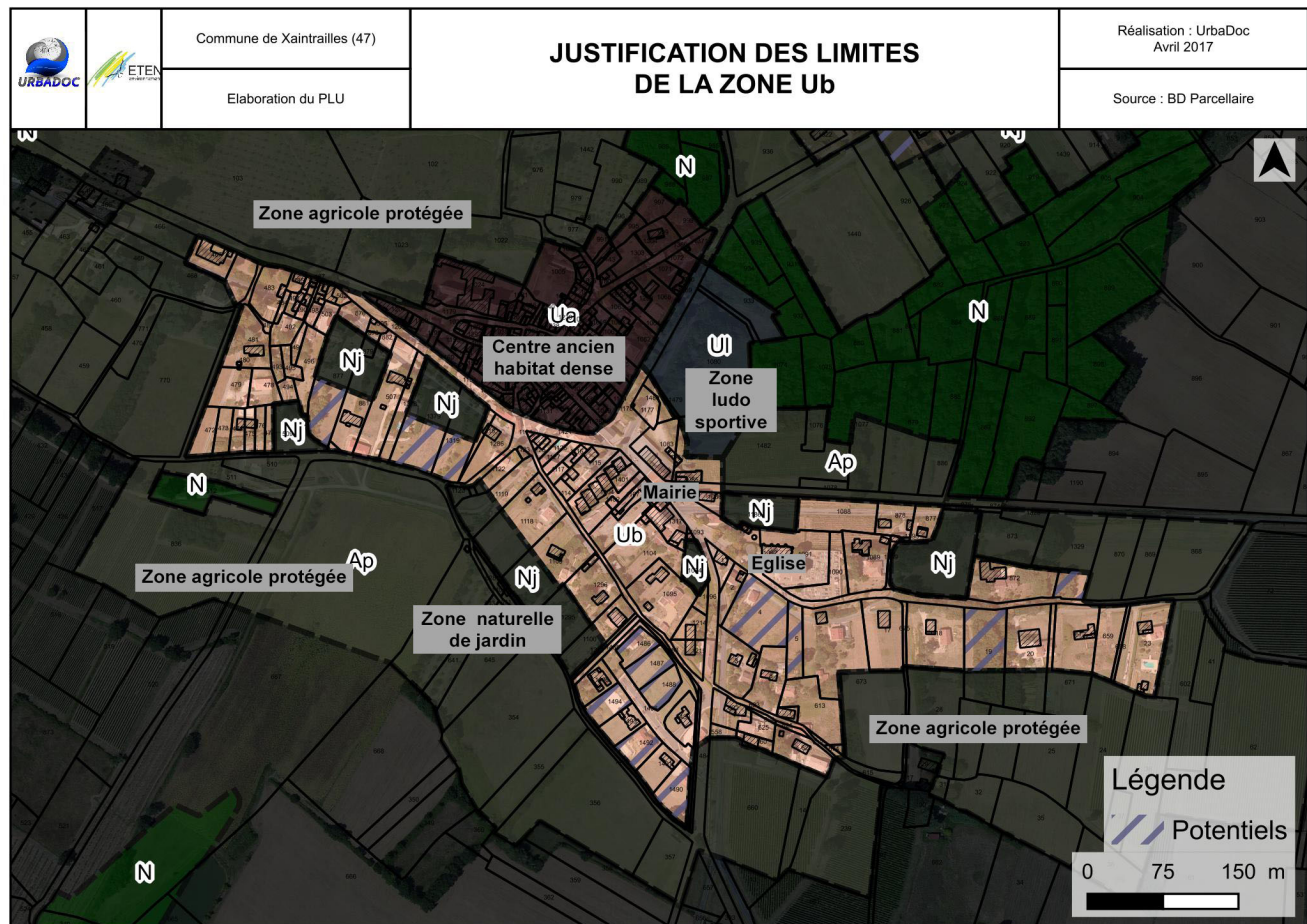
L'ensemble des espaces naturels représente un potentiel important à valoriser au regard des nombreux services rendus, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire communal. Il est nécessaire d'en assurer la pérennité et la qualité tout en permettant aux communes de se développer. En ce sens, l'objectif de la municipalité vise à ne pas compromettre la pérennité des services rendus par les espaces naturels ; les principales causes de cette perte 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.

# TABLEAU DE BORD

Carte 2 : Justification des limites de la zone Ua ; UrbaDoc 2017



Carte 3 : Justification des limites de la zone Ub ; UrbaDoc 2017



# CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

## 1. Les zones urbaines

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

Les zones urbaines se divisent :

- en zone Ua pour la partie la plus ancienne et la plus densément structurée du bourg de Xaintrailles ;
- en zones Ub pour les secteurs d'extensions du bourg au contact du centre ancien et desservis par le réseau d'assainissement collectif
- en zones Uc pour les écarts non desservis par le réseau d'assainissement collectif et mêlant extensions pavillonnaires et (La Carrérasse/Bouhon, Marsau) et entité plus traditionnelle (Lasmazères) ;
- en zones UI pour les secteurs dédiés aux équipements de loisirs en zone urbaine ;
- en zone Ux pour les secteurs à vocation d'activités économiques.

### 1.1 La zone Ua : zone urbaine correspondant au noyau villageois

La zone Ua, d'une superficie de 4,05 hectares, correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense du territoire communal avec 50 à 70 logements à l'hectare. Cette zone regroupe l'ensemble du bâti implanté au Nord du boulevard du Midi (RD 141) et de la route de Buzet (RD 108) et structuré en appui du château localisé au Nord-Ouest. Le bâti présente une qualité architecturale et est implanté généralement en accroche ou léger retrait de la voirie, revendicatif d'une forme urbaine traditionnelle. Cette zone est desservie par les réseaux AEP, électricité et assainissement collectif et est défendue contre le risque incendie. Aux abords du noyau ancien, les espaces d'une superficie plus confortable et pouvant faire l'objet d'une densification au plus près des équipements et des services ou bien en lien avec les autres secteurs d'urbanisation plus récente ont été systématiquement classés en zone urbaine correspondant Ub. La zone Ua est délimitée au Nord par une zone naturelle ainsi que par une zone agricole protégée de toute construction, cela afin de préserver les qualités paysagères

du village développé sous forme de castrum dominant la campagne environnante. L'emprise de la zone agricole environnante qui l'enserme le noyau traditionnel sur sa partie Nord atteste de la volonté de la municipalité de préserver ces espaces y compris au plus proche des secteurs densément bâtis et de préserver ainsi la perception du village positionné sur un point haut. Au Sud, le bourg est prolongé par un secteur d'urbanisation pavillonnaire qui a fait l'objet d'un classement distinct en raison d'une forme et d'une architecture différente davantage composite (Ub). Sur le cadran Sud-Est, la zone Ua est contigüe d'une zone UI dédiée aux équipements ludo-sportifs. La délimitation de la zone Ua du bourg épouse au plus près les limites de l'enveloppe bâtie ; en ce sens, cette zone n'offre pas de possibilité de densification. Le classement en zone Ua a pour première vocation de conforter le caractère urbain du noyau originel.

### 1.2 La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions en assainissement collectif

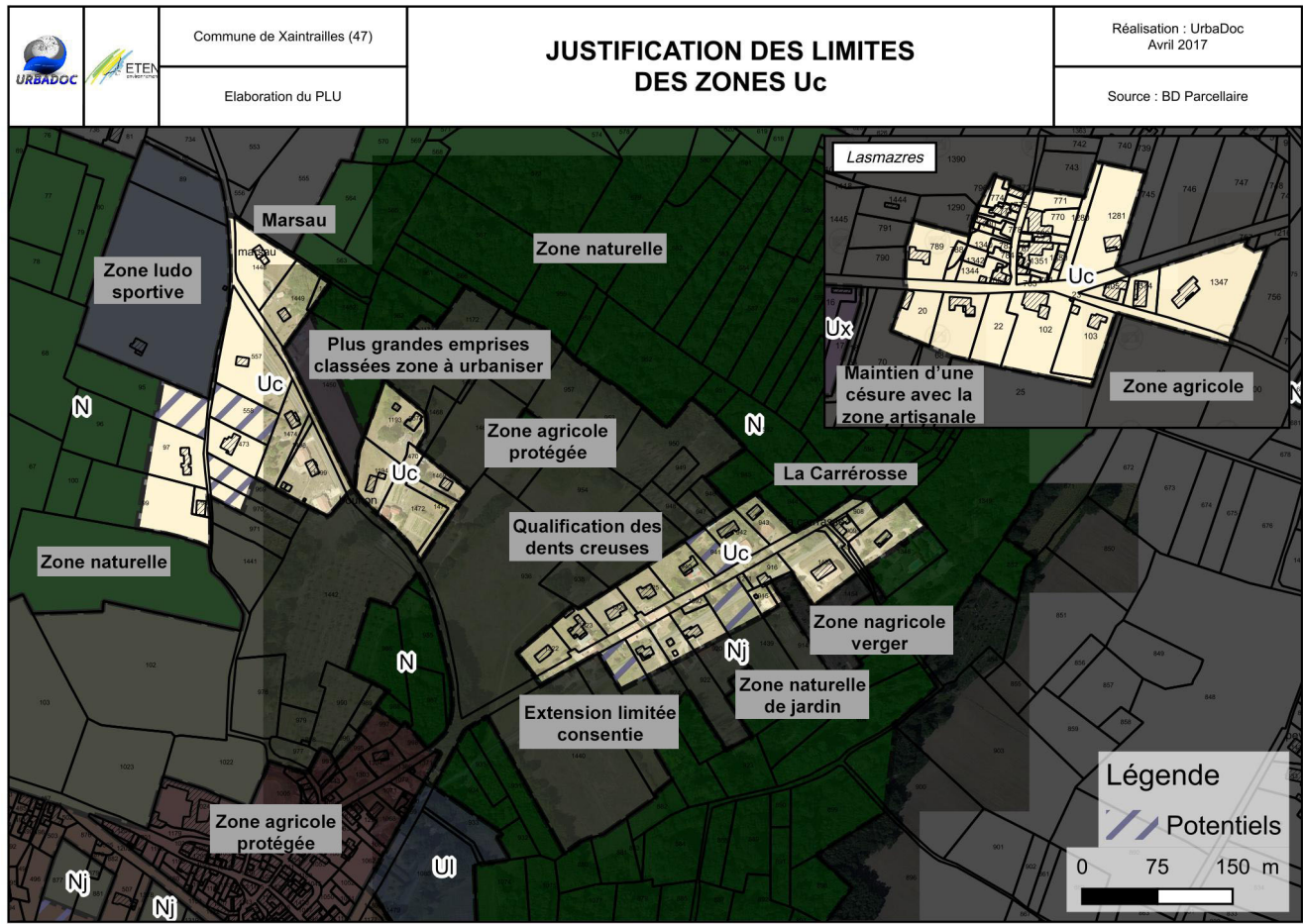
La zone Ub, correspond à la partie urbanisée ayant permis l'agrandissement du village traditionnel, sur sa partie Sud, cela en dépassant la limite matérialisée par le tracé du boulevard du Midi et de la route de Buzet. Cette zone couvre 15,75 ha ; elle se caractérise par une forme bâtie davantage composite mêlant constructions traditionnelles implantées en accroche à la voirie et en mitoyenneté, telles en entrée Ouest du village, mais aussi des unités d'habitations plus récentes agencées en mitoyenneté et développées sous forme de lotissement – Résidence Bellevue – et enfin des constructions pavillonnaires installés en linéaire de la voirie (secteur Toura) ou bien créant un étagement au sud du village (chemin de la Fontaine, lotissement Allée des Pyrénées). La zone Ub intègre également l'Eglise excentrée du reste du noyau traditionnel et du château. La zone Ub incarne une entité hétérogène d'un point de vue urbain : si le bâti observé est pour partie organisé sous la forme d'opérations groupées, il s'agit le plus souvent d'habitations pavillonnaires implantées en milieu de parcelle et dont le développement est guidé par des logiques individuelles. De fait, les densités sont plus modérées que dans la zone Ua car les zones Ub comprennent majoritairement de l'habitat individuel.

Les limites de la zone Ub sont établies selon le zonage d'assainissement collectif existant. Ainsi, les zones Ub ne sont pas uniquement le reflet d'une typologie bâtie mais aussi de la capacité de la zone à se structurer autour d'un



# TABLEAU DE BORD

Carte 4 : Justification des limites des zones Uc ; UrbaDoc 2017



réseau d'assainissement collectif qui permette de densifier davantage la zone dans le but de regrouper l'urbanisation au plus proche du centre-bourg et des équipements. Les limites de la zone Ub correspondent à celles de la partie actuellement urbanisée. Outre le noyau ancien (Ua) qui se développe au nord, la zone Ub est délimitée par des franges agricoles qui ont été systématiquement classées en zone agricole protégée de toutes constructions afin de préserver les vues paysagères sur le Sud et les entrées du village. Compte tenu d'une moindre densité bâtie qu'en zone Ua et donc d'un caractère urbain davantage aéré, la zone Ub contient quelques potentiels de densification qui pourront servir au projet afin de structurer le développement urbain à venir. En effet, elle compte 1,99 hectare de potentiels de densification qui sont susceptibles de supporter l'urbanisation future de Xaintrailles. Les plus grandes dents creuses et potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire situés sur des secteurs de haute sensibilité paysagère ont fait l'objet d'Opérations d'Aménagement et de Programmation<sup>1</sup> tel le secteur situé en marge du chemin rural de Barbistoc. Afin de limiter la perception des nouvelles constructions, la hauteur des habitations a été limitée sur ce secteur avec une typologie de maison en rez-de-chaussée. Certains terrains figurant au sein de l'enveloppe urbaine ou au contact de la zone Ub ont par ailleurs été classés en zone naturelle à vocation de jardin compte tenu de l'absence d'accessibilité pour permettre de les appréhender comme potentiels de densification couplée à la volonté de maintenir une forme aérée de cette partie du village.

La zone Ub, au contact du noyau ancien et des équipements, constitue une zone dont la densification pourra s'opérer aisément du fait de la desserte de tous les réseaux, notamment l'assainissement collectif et des potentiels disponibles en son sein.

### **1.3 Les zones Uc : zones urbaines correspondant aux extensions en assainissement non collectif**

Les zones Uc concernent trois secteurs d'urbanisation – Lasmazères, Marsau et Bouhon – représentent une superficie globale de 10,69 hectares. Elles correspondent aux extensions développées en assainissement non collectif. Les zones Uc, exception faite du hameau de Lasmazères qui conserve un noyau urbain traditionnel aux abords duquel quelques constructions pavillonnaires sont venues s'agréger, correspondent à des zones d'habitat dont les caractéristiques, c'est-à-dire

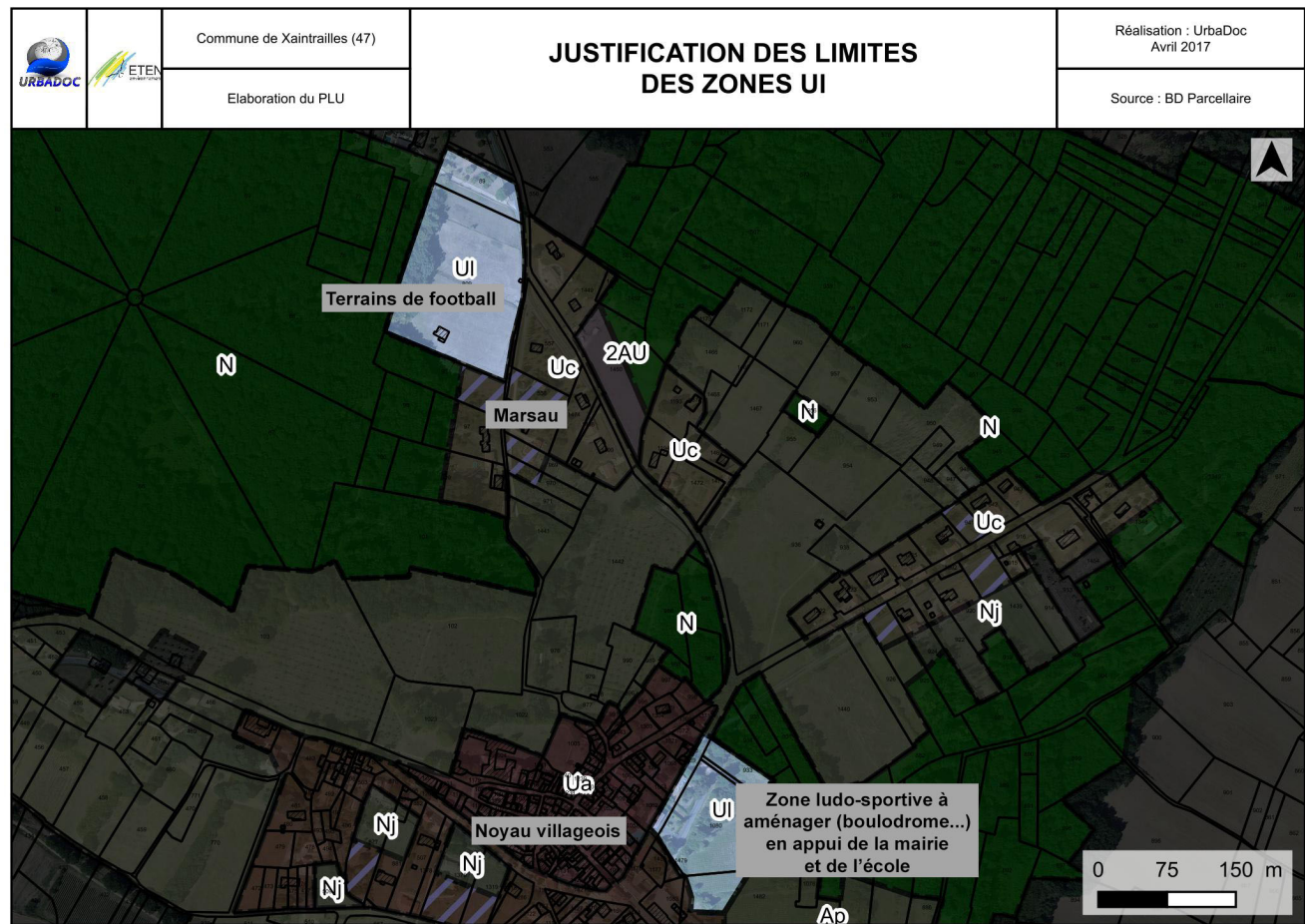
la forme urbaine et l'architecture, sont majoritairement plus contemporaines. Le développement urbain est inhérent au processus de résidentialisation qui se caractérise par le développement de constructions implantées au gré des opportunités foncières, le long des linéaires routiers. Les formes bâties correspondent principalement à des pavillons individuels implantés au milieu de parcelles, en retrait de la voirie. Les matériaux utilisés sont de type contemporain. L'urbanisation de ces zones répond à une logique d'opportunités foncières. De fait, à l'instar de certains secteurs de la zone Ub, le caractère aéré et semi-dense de ces zones prédominent avec un habitat individuel qui prédomine. L'urbanisation diffuse des zones Uc sur les secteurs de Marsau et Bouhon a laissé des espaces libres sous forme de dents creuses au sein de ces secteurs. Ainsi, 1,02 hectare de potentiels de densification a été repéré au sein de la zone Uc. A Marsau une emprise interstitielle (parcelle cadastrée A 1450), a été classée en zone fermée à l'urbanisation (2AU) dans l'attente d'un renforcement réseau pour pouvoir poursuivre un développement mesuré du hameau à la suite des logiques de densification qui s'opèreront sur ce secteur. Les limites retenues des zones Uc correspondent à celles de la partie actuellement urbanisée tout en intégrant quelques possibilités de densification via la qualification d'espaces interstitiels incorporés au sein du tissu urbain, cela uniquement lorsque les possibilités d'accès existent. Les zones Uc concernant des foyers d'urbanisation situés à l'écart du bourg, elles sont délimitées en grande majorité par du foncier agricole et naturel. Néanmoins, sur le secteur de Marsau, la zone Uc est adossée sur sa partie Ouest à une zone urbaine de loisirs correspondant à un terrain de football. Sur le secteur de Bouhon/la Carrérasse, les fonds de jardins les plus importants associés aux habitations ont été classés en zone naturelle de jardin (Nj), cela afin de parachever l'urbanisation de ce secteur uniquement par la qualification des potentiels de densification établies en premier rideau. Seule est maintenue en zone agricole les parcelles cadastrées A 913 et 1454 compte tenue de la présence de petites cultures (vergers) sur ces terrains. Sur le secteur de Lasmazères, la délimitation de la zone Uc a pris soin de préserver une césure avec la zone d'activités voisine établie plus à l'ouest du hameau en bordure de la Rd 141 menant notamment à Vianne. Les zones Uc sont desservies par les réseaux AEP, d'électricité et de défense incendie. Un renforcement du réseau AEP est nécessaire au niveau du stade.

<sup>1</sup> OAP, voir Pièce 3 du PLU

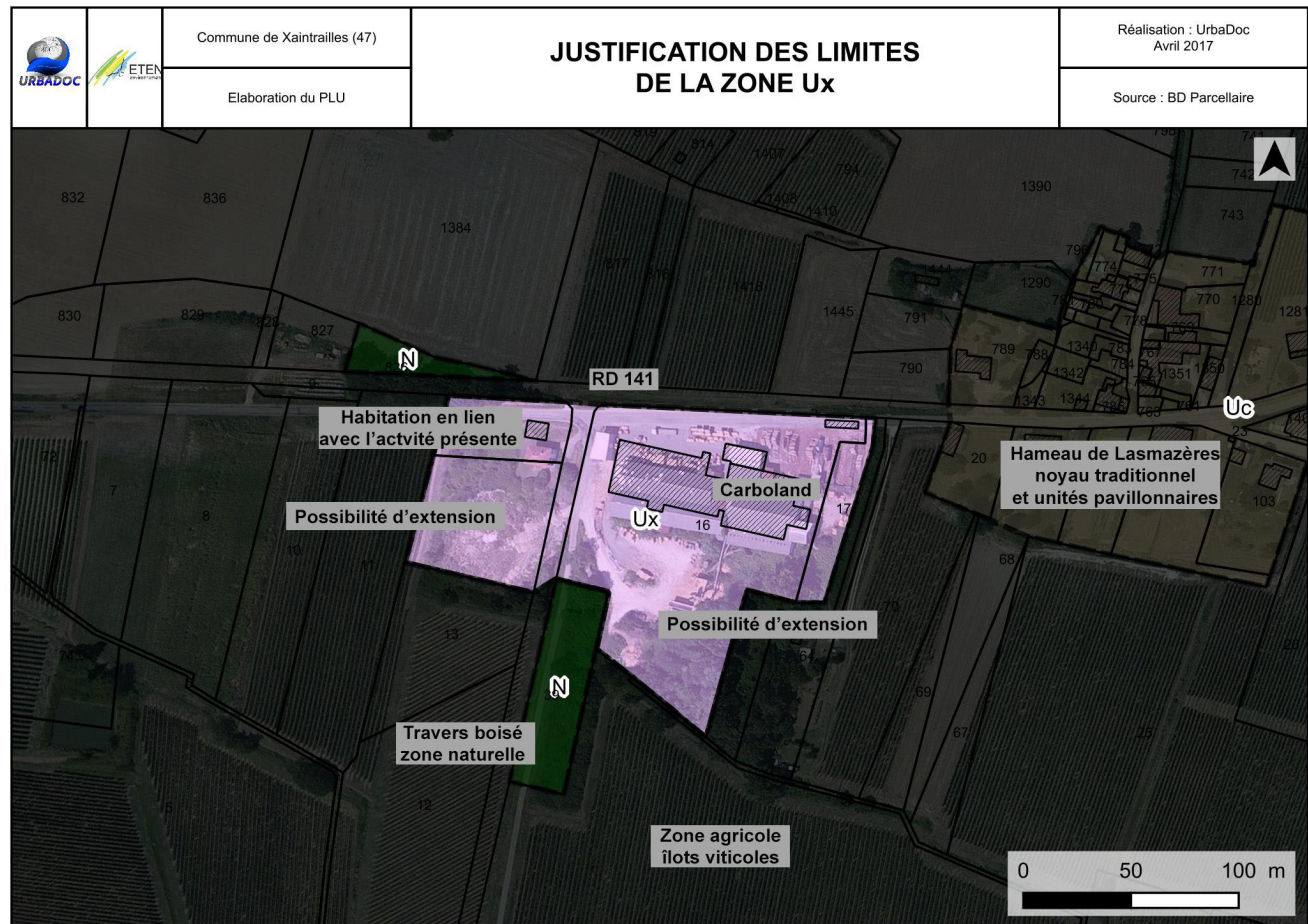


# TABLEAU DE BORD

Carte 5 : Justification des limites des zones UI ; UrbaDoc 2017



Carte 6 : Justification des limites des zones Ux ; UrbaDoc 2017



#### **1.4 Les zones UI : zones urbaines à vocation de loisirs**

Les zones UI correspondent à l'emprise des terrains à vocation de loisirs présents sur la commune. Deux zones UI sont matérialisées dans le règlement graphique du PLU. La première est située à l'arrière de la mairie et de l'école et couvre une superficie de 1,54 ha. Elle est destinée à l'aménagement d'un espace de loisirs où est prévu notamment un boulodrome. Sa localisation est jugée stratégique par la municipalité dans le sens où le développement de cet espace permettra d'étayer les équipements publics au sein du village au contact de ceux déjà existants et favorisant ainsi la création d'une petite polarité en entrée Sud-Est du village.

La deuxième zone UI couvre une emprise de 2,62 ha et se situe en frange Ouest du hameau de Marsau. Cette zone matérialise l'emprise du stade et des terrains de football.

Ces zones représentent ces deux équipements et sont circonscrites par les zones d'habitat, des zones naturelles et agricoles.

Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de préserver et de développer les équipements en corollaire de l'accueil de nouvelles populations.

#### **1.5 La zone Ux : zone urbaine à vocation d'activités**

La zone Ux correspond à la zone d'activités de Lasmazères, située à l'Est du territoire communal, et développée en bordure de la RD 141 menant à Vianne. La zone Ux correspond au site de l'entreprise Carboland qui est spécialisée dans la fabrication de palettes de manutention sur mesure, de caisses palettes et d'emballages conditionnements bois. La zone Ux est étendue également à l'Ouest du chemin rural de Présigno, recouvrant l'habitation du chef d'entreprise positionnée sur la parcelle ZB 15 et le fond de jardin associé (parcelle ZB 14). La zone est délimitée par les îlots viticoles proches ainsi que par une bande boisée, au Sud, qui a été classée en zone naturelle. La définition de cette zone correspond à l'orientation 3-1 du PADD qui est de permettre l'extension de cette zone d'activités. L'emprise de la zone Ux ainsi matérialisée offre des possibilités d'extensions de l'activité en place, en investissant le foncier libre sur la partie Sud de la parcelle cadastrée ZB 16 et sur la parcelle ZB 14.



**Carte 7 : Justification des limites de la zone 2AUI ; UrbaDoc 2017**

84

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs présentant un caractère pour l'instant naturel ou agricole mais qui sont voués à l'urbanisation dès lors qu'ils seront équipés (voirie, eau, électricité, défense incendie...). Conformément aux dispositions de l'article R\*151-20 du code de l'urbanisme si, à la périphérie immédiate de la zone existent des réseaux suffisants, la zone peut être ouverte à l'urbanisation dans le respect des prescriptions du projet d'aménagement et de développement durables et du règlement, c'est-à-dire soit sous forme d'opération d'ensemble (lotissement par exemple), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone (sous réserve que les conditions de desserte et de branchements aux réseaux aient été précisément définies dans le PADD et le règlement).

Si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU ne comprend qu'une seule à urbaniser, située sur le secteur de Marseau et classée en zone 2AU.

### 2.1 La zone 2AU : zone à urbaniser fermée

La zones 2AU matérialisée à Marsau est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la fonction résidentielle qui y prédomine. L'ouverture de cette zone sera rendue possible dès lors que les conditions de desserte en réseau et d'accessibilité seront réunies.

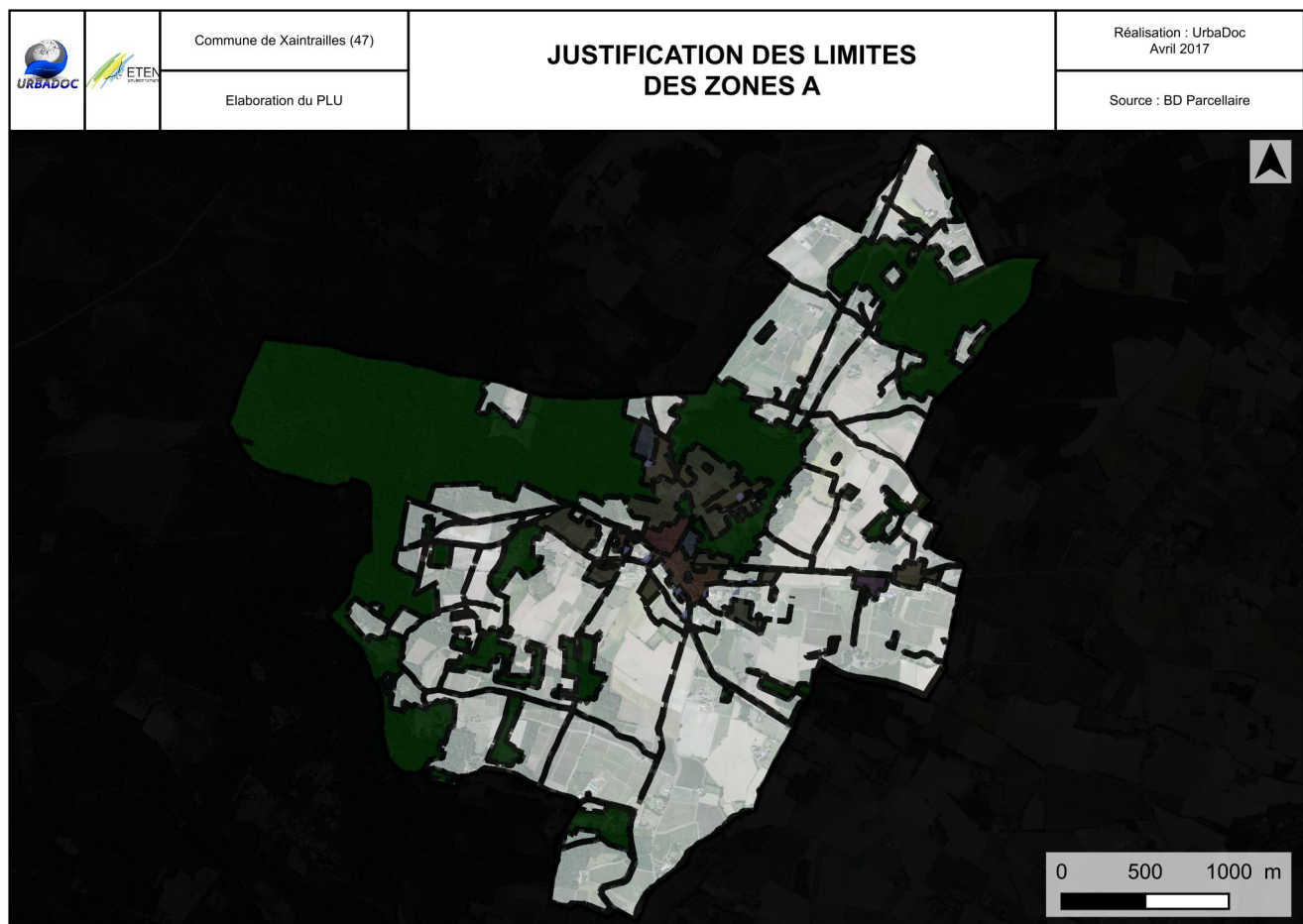
Cette zone s'inscrit entre deux constructions distantes d'environ 170 m. Elle se développe en marge de la voie communale n°4 dite route d'Ambrus et concerne une partie de la parcelle A 1450. La délimitation de cette zone matérialise une bande d'une profondeur comprise entre 35 et 40 m et offre, à terme, la possibilité d'une urbanisation en premier rideau, en vis-à-vis des constructions déjà implantées en marge Ouest de la voie communale.

La zone 2AU est circonscrite sur sa partie Est par une zone naturelle et par le tissu pavillonnaire classé en Uc et inhérent au hameau de Marsau.

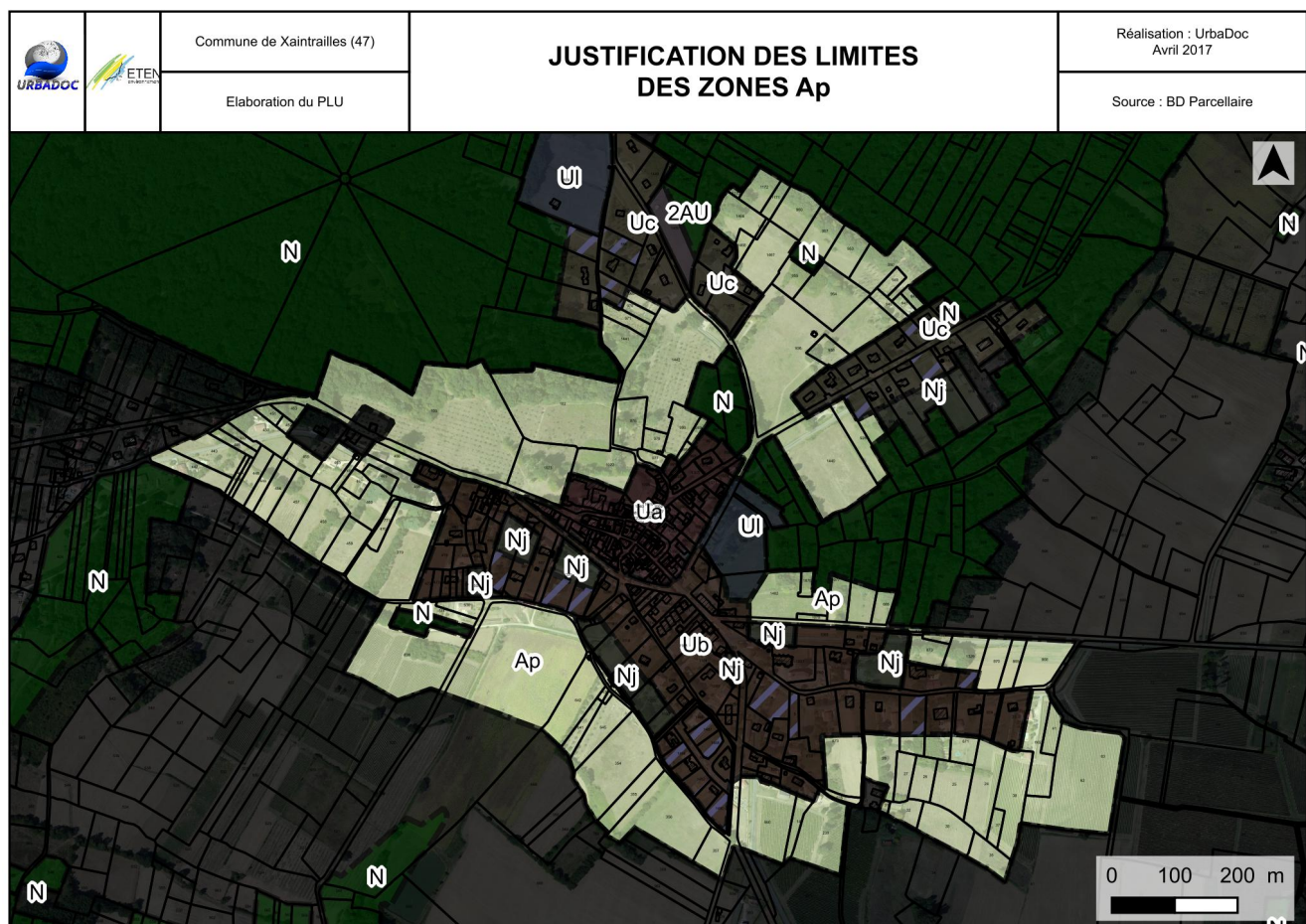
Cette zone d'une superficie de 0,51 ha offre un potentiel minimum de 4 constructions.

# TABLEAU DE BORD

Carte 9 : Justification des limites des zones A ; UrbaDoc 2017



Carte 8 : Justification des limites des zones Ap ; UrbaDoc 2017





### 3. Les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments sont isolés et de volumétrie simple. Il est nécessaire de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative en équilibre avec le développement urbain.

#### 3.1 La zone A : valoriser les potentialités agronomiques

Le conseil municipal a souhaité le maintien de l'activité agricole, conformément à l'axe 4 du PADD, avec la volonté de limiter le plus possible la pression urbaine sur les terres présentant un fort potentiel agronomique (AOC Buzet). Les données agricoles inhérentes à l'activité viticoles et à la céréaliculture tout particulièrement constituent une signature économique et paysagère de premier plan pour la commune.

Afin de permettre la pérennité de l'activité agricole, et de ne pas créer de conflits d'usage, le PLU a ainsi circonscrit les zones U dans leurs limites et accorde un maximum de ressources à l'espace agricole. Les plus grandes dents creuses et espaces pressentis à l'urbanisation ont été systématiquement classées en zone à urbaniser du PLU (2AU) et/ou ont fait l'objet d'orientations d'aménagements afin de garantir une urbanisation cohérente, organisée et non subie.

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments sont isolés et de volumétrie simple. Il est primordial de maintenir, sur le territoire communal, une activité agricole significative et en équilibre avec le développement urbain.

La zone A regroupe :

- Les parcelles valorisées par l'agriculture ;
- l'habitat diffus situé en zone agricole.

Cet habitat diffus, réparti de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire, mérite de pouvoir évoluer, c'est pourquoi seules les extensions et annexes des constructions existantes y sont autorisées dans la mesure cela n'impacte négativement pas l'activité agricole et les paysages. A contrario les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont proscrites dans ces zones, car cet habitat diffus ne doit pas être encouragé afin d'éviter tout développement de l'urbanisation sur des surfaces agricoles peu équipées en réseaux.

Aussi, certains bâtiments agricoles dont la fonction agricole n'apparaît plus pérenne ont été référencés comme susceptibles de changer de destination.

#### 3.2 Les zones Ap : limiter la promiscuité entre fonction agricole et résidentielle

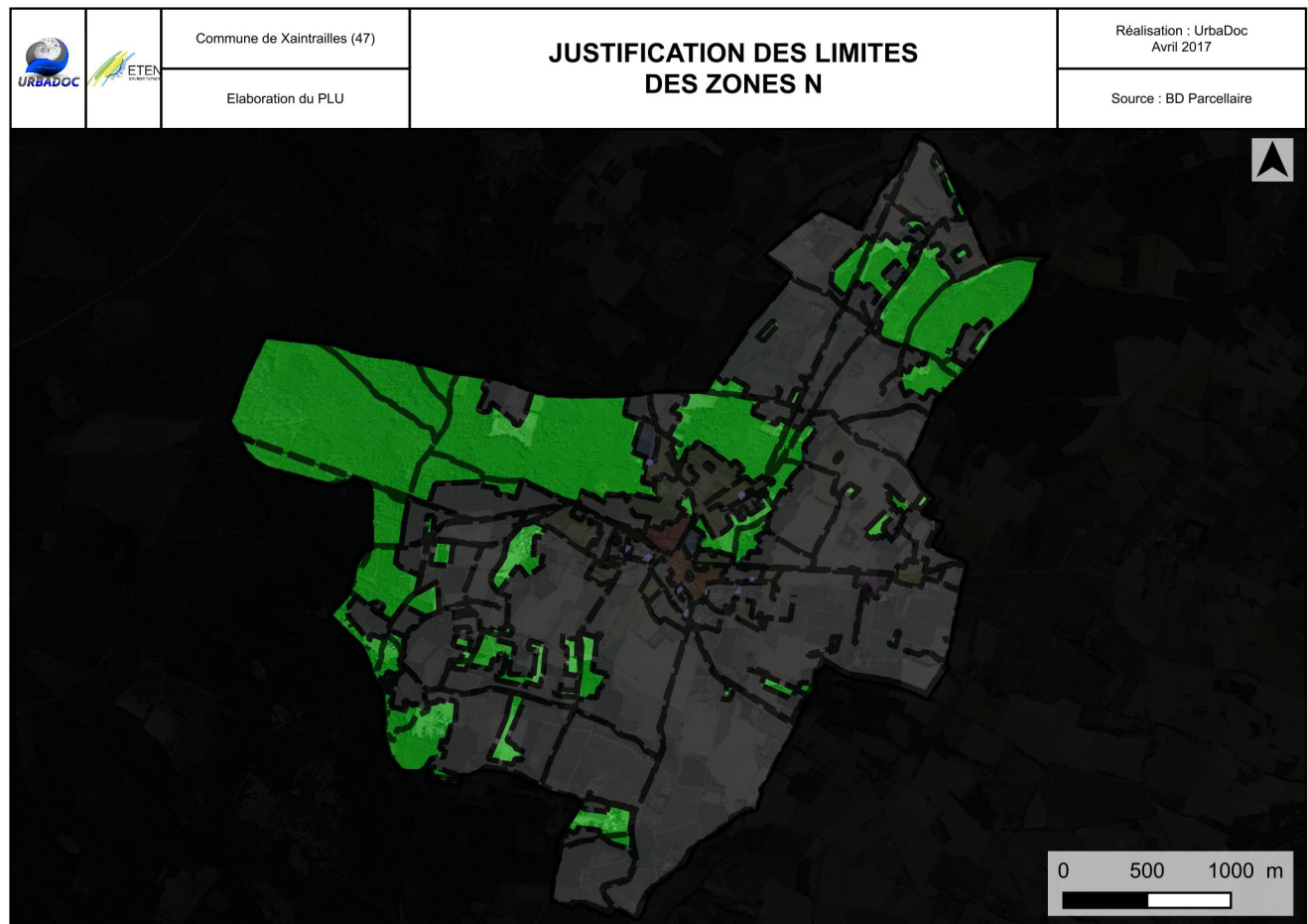
Des zones agricoles protégées de toutes constructions (Ap) sont matérialisées sur les abords du noyaux villageois et étendues aux marges des entités de Marsau et de Bouhon / La Carrérasse. La définition de ces zones répond à la volonté de créer des espaces tampon entre les zones urbaines et les espaces agricoles, conformément à l'axe 4-2 du PADD, cela afin d'éviter une trop grande promiscuité entre les fonctions agricoles et résidentielles sur des secteurs appelés à se développer davantage.

La matérialisation de ces zones émane donc de la volonté de limiter le plus possible les conflits d'usage et de voisinage et permet également de préserver les plus-values paysagères aux abords du bourg.

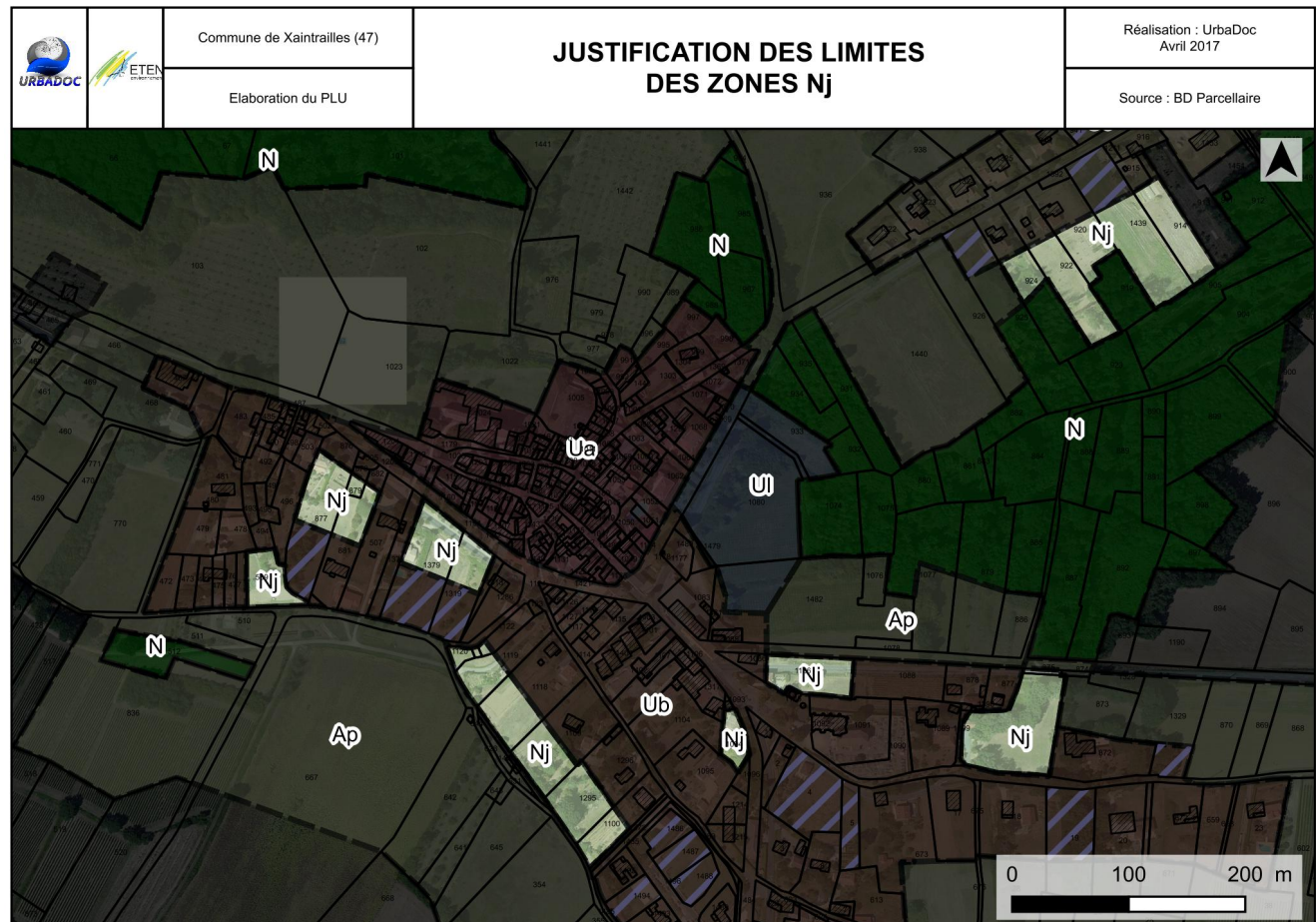


# TABLEAU DE BORD

Carte 11 : Justification des limites de la zone N ; UrbaDoc 2017



Carte 10 : Justification des limites de la zone Nj ; UrbaDoc 2017



## **4 Les zones naturelles**

### **4.1 Les zones N : zones naturelles**

Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité du site ou des paysages et/ou leur intérêt esthétique ou historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit dès lors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructibles, hormis des extensions ou annexes d'habitation de constructions existantes ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. L'objectif de cette zone est de garantir la vocation d'espace naturel en réhabilitant les paysages et en restaurant les milieux.

Les zones "N" correspondent essentiellement aux espaces boisés de la commune. Ces espaces présentent la double fonction de caractériser le paysage de la commune et de procurer une richesse écologique (faune, flore, habitats...).

### **4.2 Les zones Nj : zones naturelles de jardins**

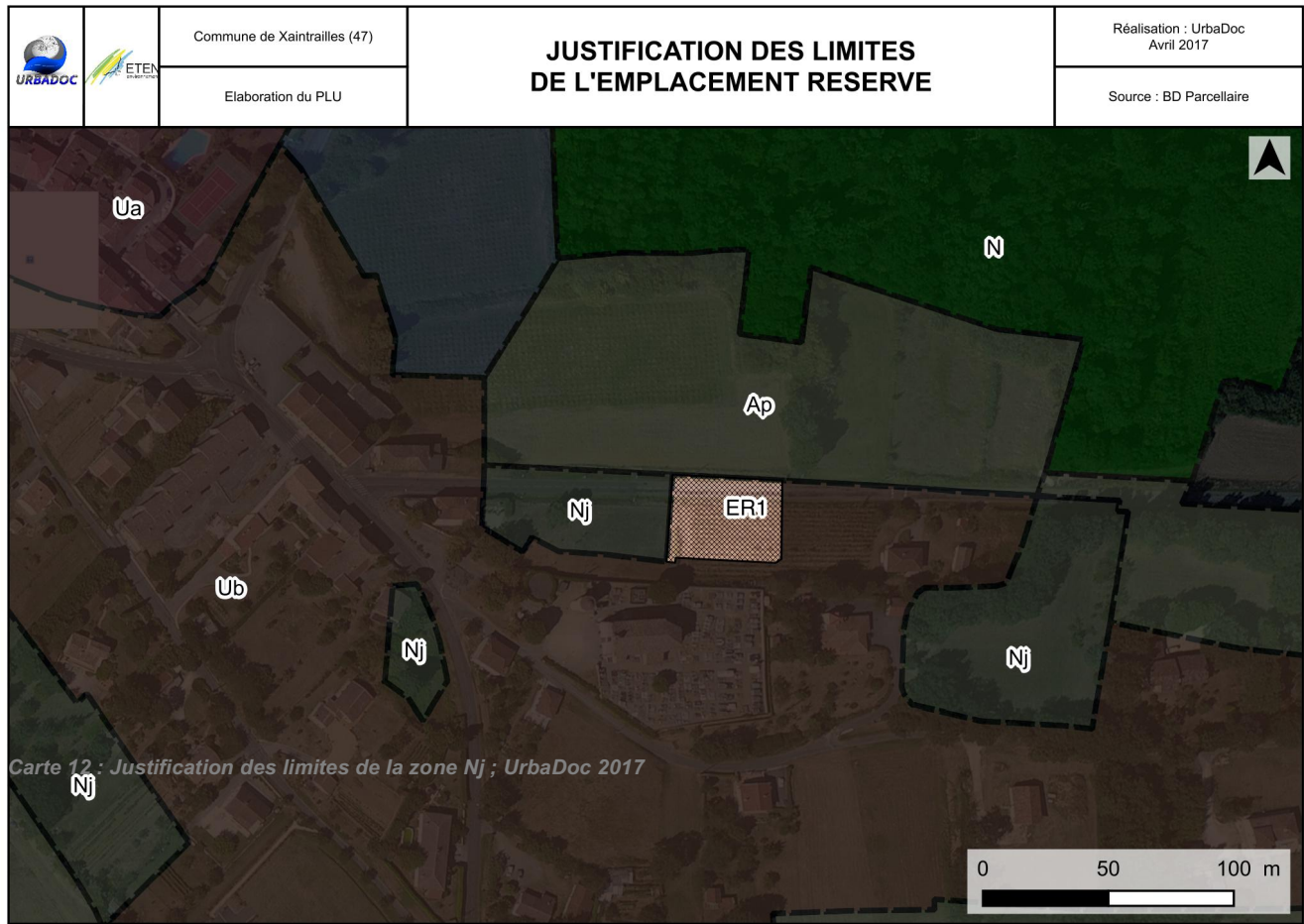
Le règlement graphique définit des zones Nj à l'intérieur et en marge du tissu urbain caractéristique de la zone Ub ; une zone Nj est également matérialisée en marge Sud-Ouest de la zone Uc présente sur le secteur de Marsau. La définition de ces zones correspond à la volonté de préserver des fonds de jardins contribuant à créer des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. Leur matérialisation est également liée à l'absence de possibilité d'accessibilité suffisante pour garantir une densification de la traem urbaine.

# TABLEAU DE BORD

Tableau 5 : Liste des emplacements réservés ; UrbaDoc 2017

Numéro	Dénomination	Bénéficiaire	Superficie
ER1	Extension du cimetière	Commune	1 480 m <sup>2</sup>

Carte 13 : Localisation des emplacements réservés ; UrbaDoc 2017



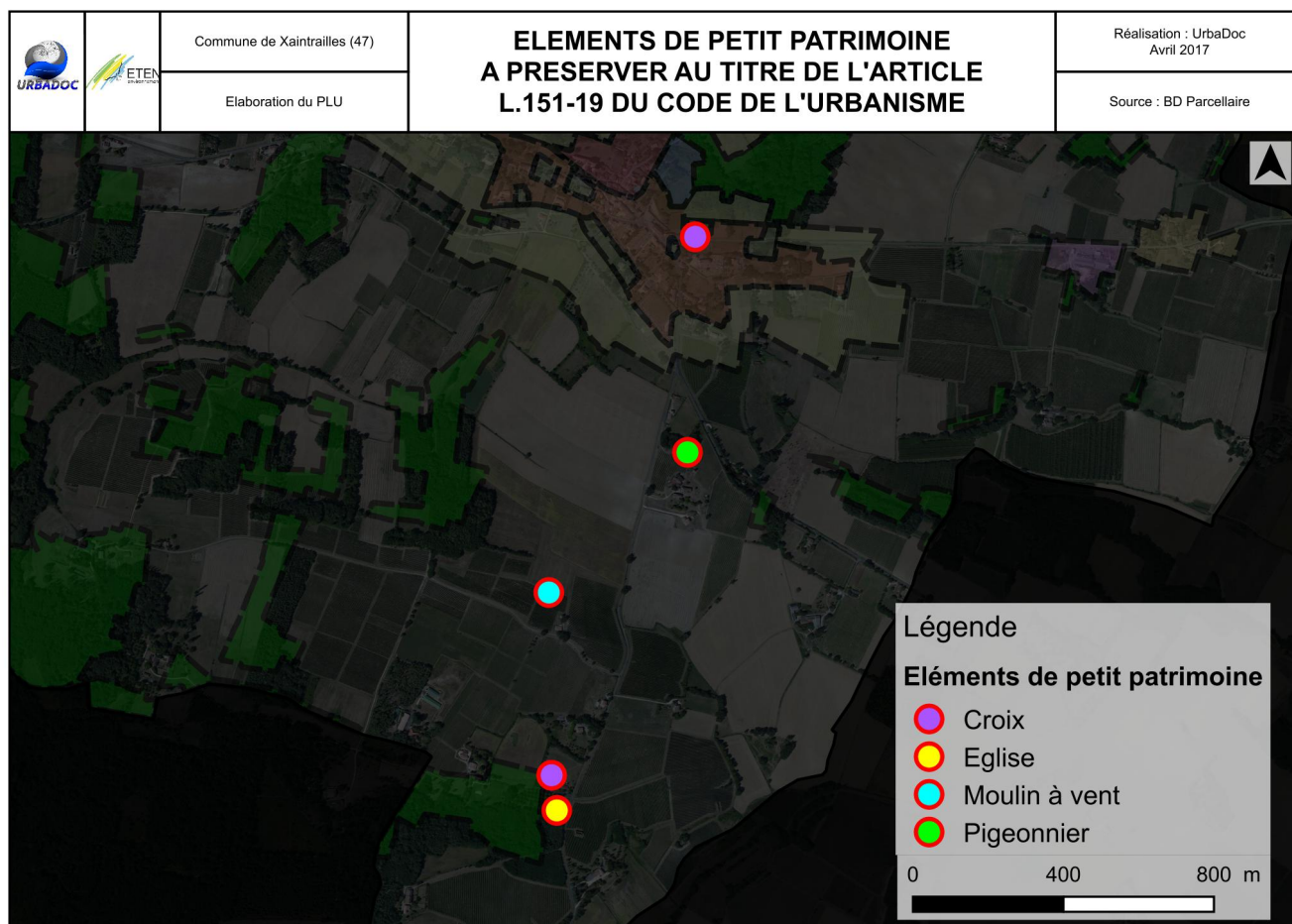


# TABLEAU DE BORD

Tableau 6 : Liste du petit patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; UrbaDoc 2017

Intitulé	Lieu-dit	Référence cadastrale
Pigeonnier	Doumerc	B 391
Croix	Village	Emprise publique
Croix	Intersection VC 1 et VC 2	Emprise publique
Eglise	Marge VC 1 – lieu-dit Baillard	B 159
Moulin à vent	Le Moulin à vent	B 664

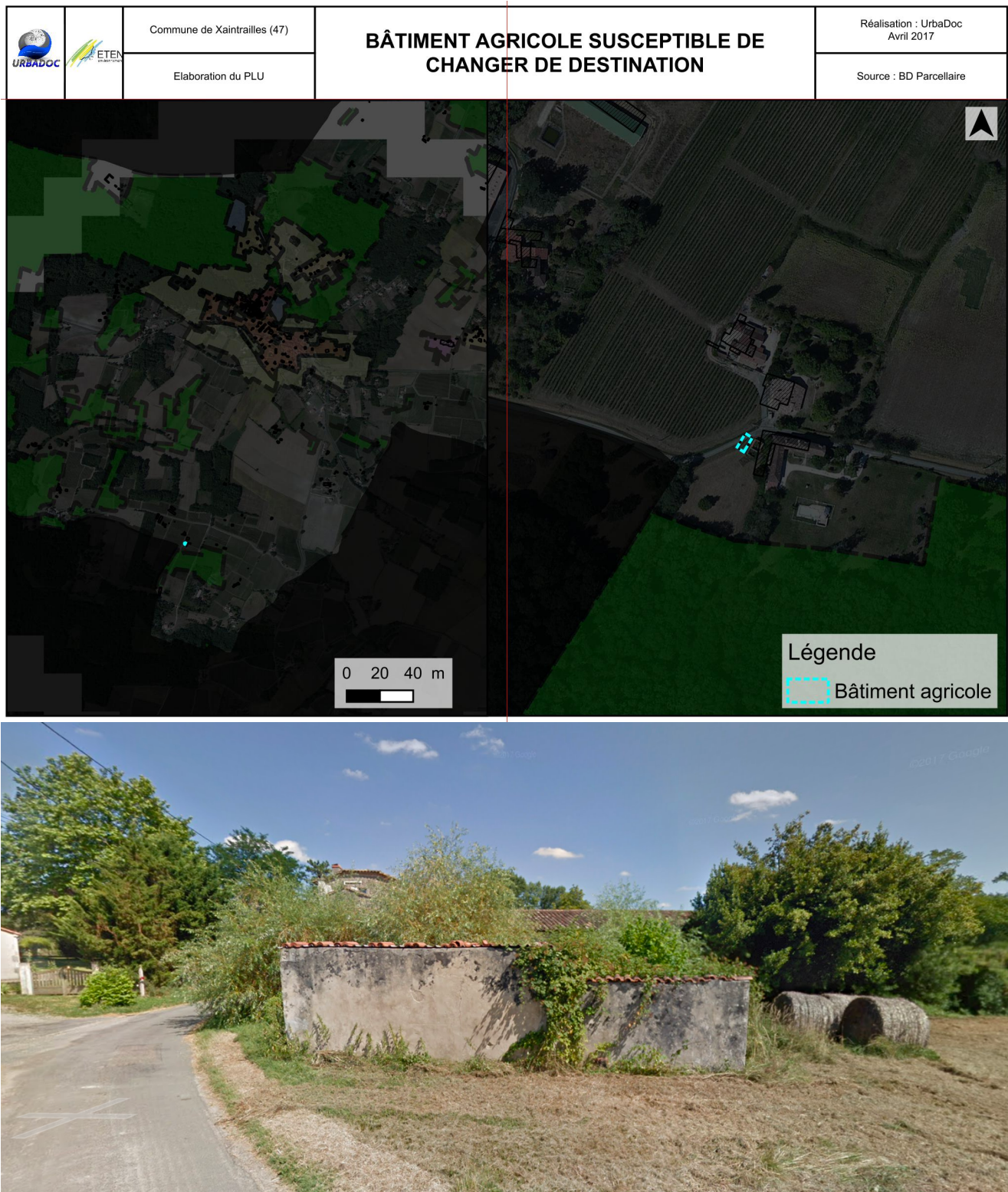
Carte 14 : Petit patrimoine protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; UrbaDoc 2017





# TABLEAU DE BORD

Carte 15 : Localisation du bâti susceptible de changer de destination et illustration ; UrbaDoc 2017

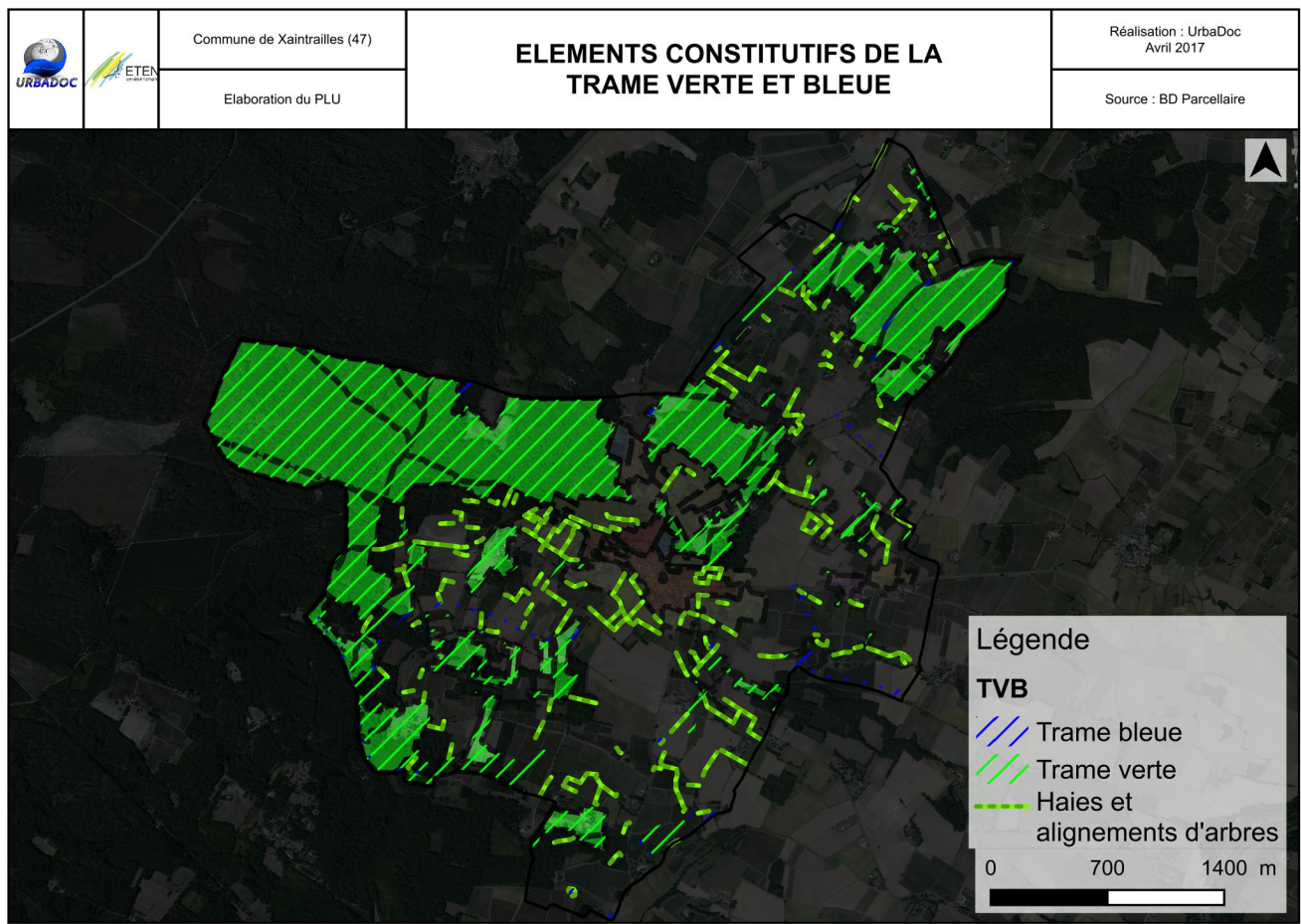


Le bâtiment identifié sis sur la parcelle B274

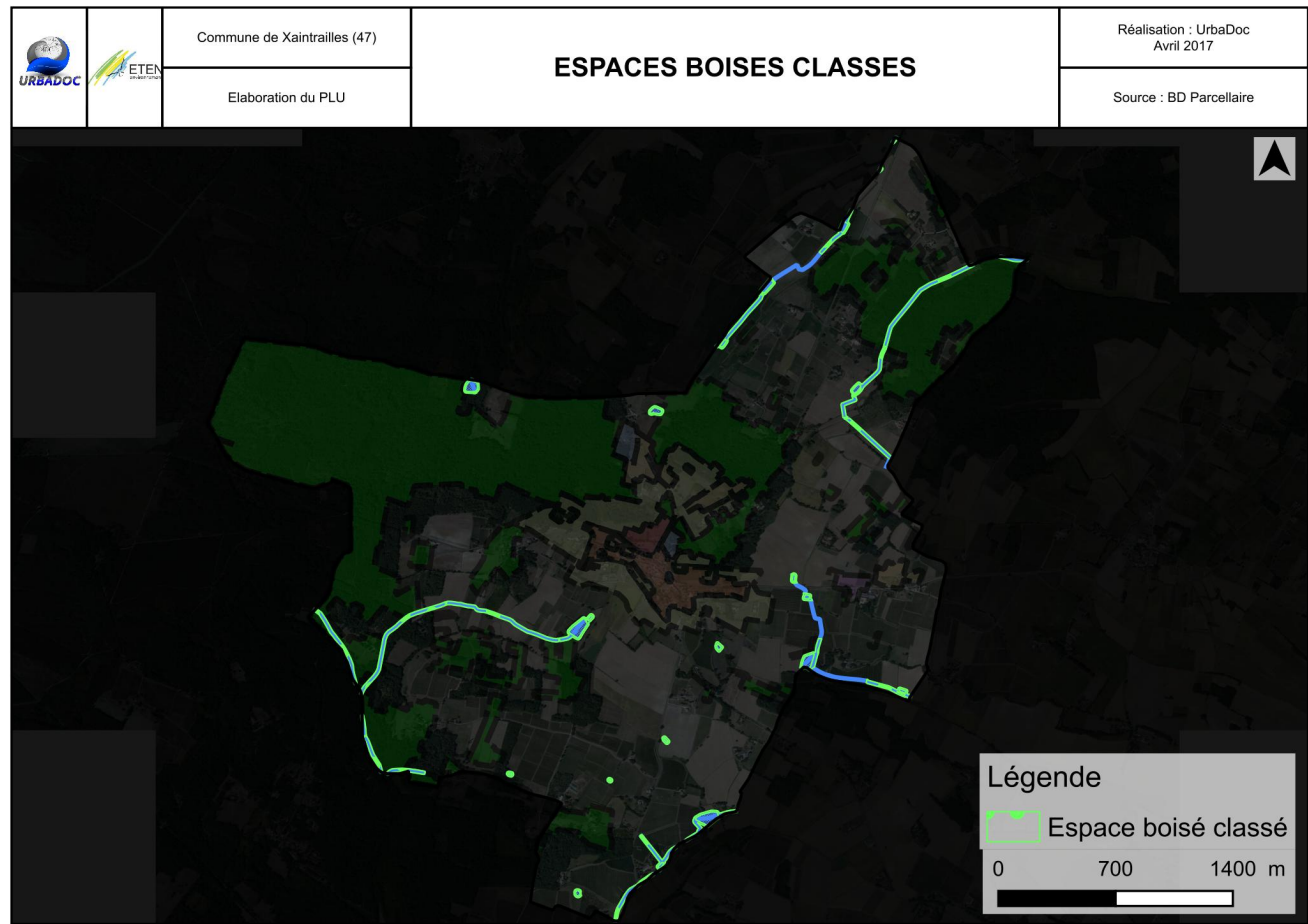


# TABLEAU DE BORD

Carte 16 : Elements constitutifs de la trame verte et bleue ; Eten Environnement ; UrbaDoc 2017



Carte 17 : Espaces boisés classés du PLU ; UrbaDoc 2017



# AUTRES PRESCRIPTIONS

## 1. Les emplacements réservés

Le conseil municipal a réservé un emplacement dans l'optique d'agrandir le cimetière. Cet emplacement porte sur une superficie de 1 480 m<sup>2</sup> et concerne une partie de la parcelle cadastrée A 1088.

## 2. Le petit patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lors de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal a décidé d'identifier les éléments patrimoniaux et secteurs de paysage qu'il souhaite conserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. La liste du petit patrimoine protégé est déclinée dans le tableau ci-après.

## 3. Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le PLU a identifié un bâtiment agricole susceptible de changer de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF<sup>12</sup>. Le bâtiment concerne une ancienne grange située sur la parcelle B 274 au lieu-dit Demnas.

## 4. Les éléments constitutifs du réseau de trame verte et bleue

Le PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur le territoire communal. Cette volonté atteste d'une préservation par le PLU de l'ensemble des secteurs à enjeux environnementaux. La matérialisation de ces secteurs répond à la volonté du conseil municipal de protéger l'ensemble des connexions entre les divers bosquets et autres milieux servant de biotope pour la faune (cours d'eau, mare, etc.) et qui ont été classés en zone naturelle. La physionomie des corridors écologiques correspond soit à des structures linéaires (haies, bords de chemins, cours d'eau) ou bien à des matrices paysagères plus larges assurant une continuité avec les différents îlots.

## 5. Les espaces boisés classés

Le PLU a classé plusieurs espaces boisés. Cette mesure de protection concerne les ripisylves des cours d'eau participant ainsi au maintien de l'intégrité des trames bleues.

<sup>1</sup> Commission Départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

<sup>2</sup> Commission Départementale de la nature, des sites et des paysages

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Extrait des règles	Explications
<b>Dispositions Générales</b>	
L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 16 du règlement de la zone concernée.	Cette règle est écrite afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne répondent pas aux règles définies dans la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Sont notamment concernées les lignes électriques à implanter en bord de voie ou à travers champs, dont la hauteur est parfois supérieure à la hauteur d'une construction traditionnelle. Dans le même sens, la réalisation d'un cimetière en zone agricole peut être nécessaire à la collectivité.
<b>Ua : zone urbaine correspondant à la partie ancienne de Xaintrailles</b>	
<b><u>Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></b>  Sont interdits : - les constructions à usage industriel, - les constructions à usage agricole, - les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article Ua2, - l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, - les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante. - le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.	Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public. Dans un même temps, les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont encouragées afin de favoriser une multiplicité des fonctions.
<b><u>Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></b>  Sont admis : - Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ; - Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ; - La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.	Ces règles permettent d'étayer les fonctions au sein du bourg afin de renforcer son caractère central, toujours dans une optique de compatibilité avec la vocation résidentielle qui y prédomine et sans porter atteinte aux caractéristiques intrinsèques des lieux.
<b><u>Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u></b>  <u>Règles générales :</u> Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 2 mètres minimum du domaine public. <u>Exceptions :</u> Cette règle ne s'applique pas : - pour les constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini, - pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle. - en cas d'impossibilité technique.	Lors de l'élaboration du diagnostic, il a été fait état du fait que les constructions réalisées dans le bourg étaient implantées soit en accroche de la voirie soit selon un retrait généralement marqué avec une implantation en milieu de parcelle. Dans un souci du maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale. Les nouvelles constructions seront donc implantées selon des règles similaires.
<b><u>Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></b>  Toute construction doit être implantée : - soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres, - soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas la hauteur des constructions avoisinantes.  Le bassin des piscines sera implanté à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.	Tout comme l'article précédent, cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.
<b><u>Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></b>  La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour l'ensemble des constructions autorisées. Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants : - en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ; - en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.	Cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.



<p><b>Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</b></p> <p>L'avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du patrimoine devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles à édifier dans le centre ancien.</p> <p><u>Toitures</u> Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les couvertures des toitures seront en tuiles canal ou romanes. Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).</p> <p><u>Façades</u> Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). La teinte des façades devra se conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Menuiseries</u> Les menuiseries devront être en accord avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment, et seront en bois : volets battants en bois. Les volets roulants avec caissons extérieurs sont interdits. La teinte des menuiseries devra conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Cheminées :</u> Les souches de cheminées seront maçonnées et respecteront les proportions des souches traditionnelles.</p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre avec un couronnement, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales, ou d'un muret avec couronnement d'une hauteur supérieure sans dépasser 1,80 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p><u>Les annexes :</u> Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti dans le centre ancien, le règlement écrit des dispositions en ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables. Ces mesures sont destinées à maintenir l'unité architecturale en accord avec les conclusions du diagnostic et les orientations du PADD.</p>
<p><b><i>Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre-bourg</i></b></p>	
<p><b>Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel,</li> <li>- les constructions à usage agricole,</li> <li>- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées à l'exception des cas fixés à l'article Ub2,</li> <li>- les occupations et utilisations du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.</li> <li>- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.</li> <li>- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.</li> <li>- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.</li> </ul>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p>
<p><b>Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;</li> <li>- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;</li> <li>- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>	<p>Ces dispositions mettent en exergue la volonté de permettre les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle, cela afin de favoriser une diversité des fonctions.</p>
<p><b>Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 mètres de l'axe des routes départementales</li> </ul>	<p>L'écriture de cette règle vise à maintenir la morphologie observée au sein des secteurs d'extension du centre-bourg.</p>

<p>- 7 mètres de l'axe des voiries communales toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal. Lorsque le terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique qu'à l'une des voies.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;</li> <li>- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;</li> <li>- en raison de la topographie des lieux.</li> </ul>	
<p><b>Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les bassins des piscines seront implantés à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.</p>	<p>Le diagnostic a mis en évidence le caractère composite et plus aéré des extensions réalisés au sud du Boulevard du midi, avec, à quelques exceptions près telles quelques bâtisses traditionnelles minoritaires, une implantation en accroche à la voirie très peu systématique. Cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue au sein des secteurs d'extension du centre-bourg.</p>
<p><b>Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres</p> <p>Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.</p> <p>Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;</li> <li>- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Est mise en évidence la volonté de ne pas modifier le paysage urbain de Xaintrailles, en veillant tout particulièrement au maintien de la qualité des ouvertures paysagères en direction du village. La densification par le haut est donc limitée sur les secteurs d'extensions du centre-bourg.</p>
<p><b>Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</b></p> <p><u>Toitures</u> Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillies. Les couvertures des toitures seront en tuiles canal ou romanes. Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).</p> <p><u>Façades</u> Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). La teinte des façades devra se conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Menuiseries</u> Les menuiseries devront être en accord avec l'architecture et l'époque de construction du bâtiment, et seront en bois : volets battants en bois. Les volets roulants avec caissons extérieurs sont interdits. La teinte des menuiseries devra conformer au nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Cheminées :</u> Les souches de cheminées seront maçonnées et respecteront les proportions des souches traditionnelles.</p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique. La clôture pourra être composée d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1,20 mètre avec un couronnement, le tout surmonté d'un grillage ou d'une grille, celui-ci pourra être doublé d'une trame végétale composée d'essences locales, ou d'un muret avec couronnement d'une hauteur supérieure sans dépasser 1,80 mètre. En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p><u>Les annexes :</u> Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.</p>	<p>Afin de maintenir la forme urbaine et la qualité architecturale du bâti, le règlement écrit des dispositions dans ce sens. Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p>
<p><b>Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	<p>Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.</p>
<p><b><i>Uc : zones urbaines correspondant aux extensions à Carrérasse, Bouhon, Marsau et Lasmazères</i></b></p>	
<p><b>Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage industriel,</li> <li>- les constructions à usage agricole,</li> <li>- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des</li> </ul>	<p>Le règlement s'attache ici à éviter les nuisances, à conforter la vocation résidentielle et à valoriser l'espace public.</p>

<p>installations classées à l'exception des cas fixés à l'article Uc2,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les occupations et utilisations du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone,</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.</li> <li>- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.</li> <li>- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.</li> <li>- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.</li> </ul>	
<p><u>Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités artisanales, commerciales et industrielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;</li> <li>- Les aires de jeux à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;</li> <li>- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.</li> </ul>	<p>Ces dispositions mettent en exergue la volonté de permettre les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle, cela afin de favoriser une diversité des fonctions.</p>
<p><u>Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les bassins des piscines seront implantés à 2 mètres minimum de toutes les limites séparatives.</p>	<p>L'écriture de cette règle vise à maintenir la morphologie observée au sein des secteurs d'extension urbaines opérées en retrait du centre-bourg.</p>
<p><u>Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres</p> <p>Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.</p> <p>Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;</li> <li>- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>Cet article du règlement s'attache à préserver la morphologie urbaine mise en exergue dans le diagnostic et voulue par le PADD.</p>
<p><u>Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS</u></p> <p><u>Toitures</u>  Les couvertures des constructions seront de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis.  Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).  Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p><u>Façades</u>  Il est interdit l'emploi à nu de matériaux (brique creuse, bloc béton) fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement.  La teinte des façades devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Menuiseries</u>  Les menuiseries doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.  La teinte des menuiseries devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Les bardages :</u>  La teinte des bardages devra rester dans l'esprit du nuancier disponible en Mairie et annexé au règlement.</p> <p><u>Cheminées :</u>  Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.</p> <p><u>Clôtures :</u>  Les clôtures seront édifiées sur l'alignement ou le long de la voie publique.  La clôture devra être composée d'un mur bahut d'un mètre maximum, le tout surmonté de bois, d'un grillage (celui-ci pourra être incorporé d'une trame végétale composée d'essences locales et variées). La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1.80 mètres.  En limite séparative les clôtures auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres.</p> <p>Les annexes :</p>	<p>Dans un souci de maintien de la continuité urbaine, le PADD a choisi de préserver l'unité architecturale de ces zones en inscrivant les projets dans la continuité de l'existant. A la différence des zones Ua et Ub, les toitures terrasses sont autorisées afin de favoriser les formes d'architecture contemporaine. Aussi l'utilisation de la tuile canal ou romane pour la couverture n'est plus imposée.</p> <p>Il est noté que le conseil municipal est favorable aux adaptations permettant ou facilitant l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables.</p>

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.	
<u>Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>  La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement), hors domaine public. Deux places de stationnement seront obligatoires pour toute construction nouvelle.	Afin d'éviter les problèmes de stationnement, le stationnement des véhicules est réglementé pour la construction neuve.
<b>UI : zone urbaine à vocation ludo-sportive</b>	
<u>Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>  Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article UL2.	Le règlement s'attache à conforter et valoriser l'unique vocation ludo-sportive de la zone, afin de correspondre aux objectifs de renforcement des équipements ludo-sportifs fixés dans le PADD.
<u>Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>  <u>Sont admises :</u> Les équipements de loisirs et sportifs de la commune.	
<b>Ux : zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales, industrielles et commerciales</b>	
<u>Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>  Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sauf celles mentionnées à l'article Ux2.	Cet article permet de conforter la vocation artisanale, industrielle et tertiaire de la zone.
<u>Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u>  <u>Sont admis :</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,</li><li>- Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial, bâtiments d'activité ou d'entrepôts,</li><li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,</li><li>- Les lotissements à usage d'activité industrielle ou artisanale.</li></ul>	
<u>Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</u>  La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celles des constructions avoisinantes.	Cet article vise à limiter l'implantation de bâtiments trop imposants et permet une homogénéisation au regard de ceux d'ores et déjà établis au sein de la zone la zone Ux. Il s'agit ainsi de limiter les effets de rupture paysagère.
<u>Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES</u>  Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.	Cet article vise à réglementer le nombre de places de stationnement nécessaires en fonction de l'importance des bâtiments d'activités. Il s'agit d'éviter le stationnement anarchique sur les voies publiques.
<b>2AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'habitat</b>	
<u>Article Unique) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>  A l'exception des constructions d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.	Comme le définit l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le secteur 2AU correspond à un secteur destiné à recevoir des constructions à usage d'habitat et d'activités compatibles. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification ou déclaration de projet du PLU et sous réserve de justifier de la consommation foncière des autres zones AU identifiées. L'écriture du règlement de la zone 2AU vise à permettre, à plus ou moins long terme, une urbanisation intégrée au hameau de Marsau. La procédure de modification ou de déclaration du projet de PLU nécessaire à l'urbanisation de toute ou partie de la zone 2AU sera l'occasion d'appliquer un règlement aux constructions futures.
<b>A : zone agricole</b>	
<u>Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>  <u>Zone A</u> Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou celles autorisées à l'article A2.  Sont également interdites sur la zone Ap toutes les constructions nuisantes, polluantes et dangereuses.	Comme le définit l'article R151-22 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.  Le règlement s'est attaché ici à protéger les terres agricoles, mais aussi à limiter les nuisances au contact



	des secteurs résidentiels en définissant des zones agricoles inconstructibles. Pour la zone Ap, la vocation est ainsi purement agricole sans qu'il ne soit autorisé de nouveaux bâtiments susceptibles de créer des nuisances, cela en raison de limiter les conflits d'usage au plus proche des secteurs résidentiels.
<p><u>Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>Zone A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.</li> <li>▪ Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au sol,</li> <li>✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,</li> <li>✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation ;</li> </ul> </li> <li>▪ Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans une bande dans les 20 mètres maximum du bâtiment principal,</li> <li>✓ dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au sol.</li> </ul> </li> <li>▪ Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</li> </ul>	Cet article permet de détailler les modalités d'évolution du bâti diffus présent en zone agricole et dont la vocation est autre qu'agricole. Pour ce bâti, seules les réfections, extensions et annexes au bâti existant sont autorisées.
<b>N : zone naturelle</b>	
<p><u>Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u></p> <p>A l'exception des constructions et utilisations du sol liées à l'exploitation agro-forestières, toutes les occupations du sol sont interdites sauf celles autorisées en N2.</p>	Ces règles permettent de préserver la vocation naturelle des zones N ; seule la réfection, l'extension et les annexes aux constructions existantes sont autorisées. Les modalités d'intervention sur le bâti existant sont encadrées afin de veiller à la bonne insertion des projets dans le milieu naturel.
<p><u>Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u></p> <p><u>En zone N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions pourront faire l'objet d'une extension, d'une adaptation, d'une réfection.</li> <li>▪ Les extensions devront être « mesurées », c'est-à-dire : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans la limite de 50m<sup>2</sup> au sol,</li> <li>✓ d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit s'il s'agit d'une extension au sol,</li> <li>✓ d'une hauteur n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit si le projet est une surélévation</li> </ul> </li> <li>▪ Les constructions annexes aux habitations existantes sont autorisées <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans une bande à 20 mètres maximum du bâtiment principal,</li> <li>✓ dans la mise de 50 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>▪ Les changements de destination ne sont possibles que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le document graphique et listés dans le rapport de présentation.</li> </ul> <p><u>En zone Nj :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des abris de jardins dans la limite de 25 m2 sur une hauteur de 2,5 mètres.</li> </ul>	Pour la zone Nj, le règlement s'attache ici à éviter les nuisances et à conforter leur unique vocation de zone naturelle de jardin.

---

## **CHAPITRE IV : EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE, L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT**

---

# TABLEAU DE BORD

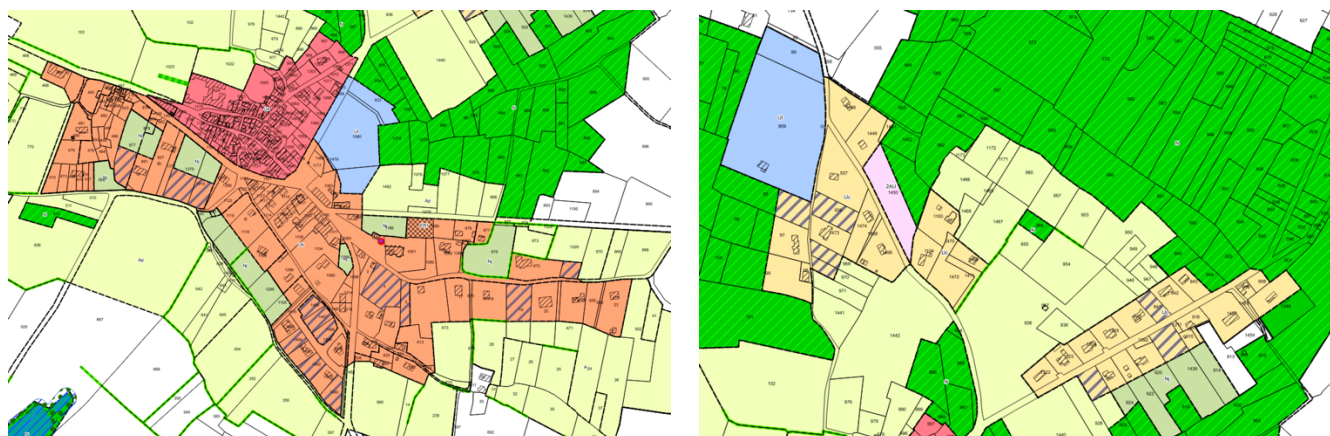
Bilan général des zones urbaines à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones urbaines à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Superficie constructible (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
Ua	3,93			
Ub	15,75	1,99	13	33
Uc	10,69	1,02	6	15
<b>TOTAL</b>	<b>30,37</b>	<b>3,01</b>	<b>19</b>	<b>48</b>

\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,5 personnes

Illustrations en hachuré des potentiels de densification en zone Ub et Uc hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017



Bilan général des zones à urbaniser à vocation d'habitat hors rétention foncière, UrbaDoc, 2017

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Superficie (ha)	Nombre de constructions estimées*	Evolution démographique estimée**
2AU	0,51	4	10
<b>TOTAL</b>	<b>0,51</b>	<b>4</b>	<b>10</b>

\*Densité minimale de 6 à 7 logements/ha

\*\* Selon une taille moyenne des ménages projetée de 2,5 personnes

# INCIDENCES DU PLU SUR LA DEMOGRAPHIE

Pour calculer les incidences démographiques, il convient d'appréhender les surfaces disponibles dégagées par chaque zone à vocation d'habitat définies par le règlement graphique.

Ces surfaces disponibles peuvent être des dents creuses, des potentiels de restructuration par redécoupage parcellaire des fonds de jardins ou de nouvelles surfaces à urbaniser.

## 1. Les zones urbaines

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre un potentiel de densification de 3,01 ha avec distinctement 1,99 ha en zone Ub et 1,02 ha en zone Uc. Ce potentiel équivaut à des possibilités de construction immédiate de l'ordre de 19 constructions au sein des zones Ub et Uc. Les possibilités de densification à l'intérieur de ces zones bâties sont le fait de la présence d'espaces interstitiels, compte tenu du caractère aéré du bourg, du lotissement (Allée des Pyrénées) non remplis et des logiques individuelles ayant conduit au développement des hameaux de Marsau et de la Carrérosse.

La qualification de ces dents creuses est effective sous condition que les réseaux AEP et électricité ainsi que les conditions d'accessibilité soient réunis. Ainsi en zone Ub, de nombreux fonds de terrain ont été maintenus en zone naturelle de jardin compte tenu de l'absence de possibilité d'accès. Ce classement en zone Nj correspond aussi à la volonté de préserver les caractéristiques paysagères de la commune.

S'agissant surtout de terrains inscrits au sein de la partie actuellement urbanisée, les possibilités d'urbanisation auront peu d'impact tant au niveau du foncier agricole que des plus-values paysagères. Les possibilités optimales, c'est à dire en l'absence de rétention foncière, des densifications projetées au sein des zones urbaines offrent un potentiel d'accueil de 48 habitants.

## 2. Les zones à urbaniser

Une zone fermée à l'urbanisation a été définie dans le règlement graphique sur le secteur de Marsau. L'urbanisation de cette zone permettra à terme la construction nouvelle de 4 logements minimum. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée au renforcement des réseaux ; son ouverture est conditionnée par la desserte par les réseaux des terrains concernés. En tenant compte d'une taille des ménages de 2,5 personnes par foyer, la zone 2AU permettra

d'accueillir 10 nouveaux habitants à l'horizon 2025.

## 3. Les zones agricoles

1 seul bâtiment agricole susceptible de changer de destination, notamment vers une vocation d'habitat, a été identifié dans le règlement graphique.

## 4. La réhabilitation d'une partie des logements vacants

Un objectif de remise sur le marché de 10% des unités vacantes est affiché dans le PADD : cela porte à 2 unités qui peuvent potentiellement être remise sur le marché à l'horizon 2025.

## 5. Compatibilité du projet avec le PADD

Le PADD fixe un projet d'évolution permettant la production de 24 logements à l'horizon 2025. Le règlement graphique, comptabilise un potentiel minimum de 23 nouvelles constructions, selon des densités de 6 à 7 logements à l'hectare et selon les caractéristiques intrinsèques au secteur de densification. En parallèle, objectif de remise sur le marché de 2 logements vacants est projeté d'ici 2025 et 1 bâtiment agricole susceptible de changer de destination a également été identifié.

La majeure partie de ce développement démographique a lieu au cœur des espaces déjà urbanisés et des limites des enveloppes urbaines ce qui répond à l'objectif du PADD de favoriser un développement urbain conforme à l'environnement paysager de la commune.



# TABLEAU DE BORD

Carte 18 : Incidences du PLU sur l'agriculture ; RPG 2012 ; UrbaDoc 2017

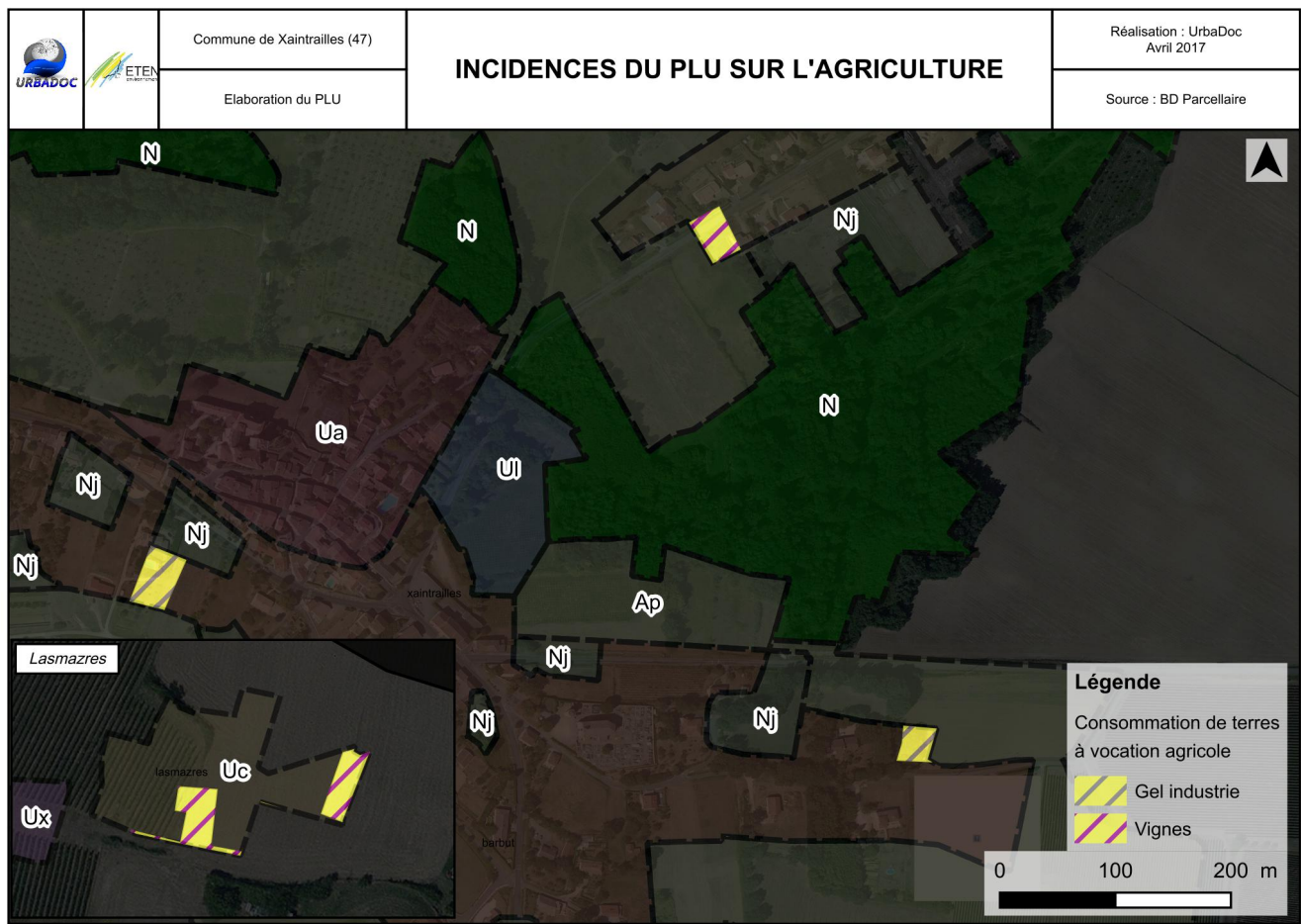


Tableau 7 : Incidences du PLU sur l'agriculture par type de culture ; RPG 2012 ; UrbaDoc 2017

Type de culture	Surface m <sup>2</sup>	Surface ha
Vignes	5 716	0,57
Surface en gel	2 421	0,24
Total	8 137	0,81

Tableau 8 : Incidences du PLU sur l'agriculture selon la zone ; RPG 2012 ; UrbaDoc 2017

Zone	Surface m <sup>2</sup>	Surface ha
Ub	2 421	0,24
Uc	5 716	0,57
Total	8 137	0,81

# INCIDENCES DU PLU SUR L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue une activité économique à part entière contribuant localement au maintien des spécificités paysagères de par son rôle d'activité d'intérêt général nécessaire à l'entretien du milieu, des chemins d'exploitation, etc... ; elle contribue aussi à la conservation du patrimoine bâti ancien de caractère présentant une typicité locale.

Un des objectifs du PADD est de valoriser l'identité rurale de la commune<sup>1</sup>. Le PADD veille à maintenir une agriculture de proximité en veillant au respect du fonctionnement des exploitations. Pour cela, il s'agit d'une part de conserver les activités existantes mais aussi de proposer un projet de développement urbain qui évite de consommer des terres arables ou comportant des enjeux agricoles importants.

La réalisation d'un diagnostic agricole sur la commune a permis d'identifier les principaux enjeux liés à l'agriculture et à la pérennité des exploitations existantes. Ce diagnostic a permis d'identifier un certain nombre de bâtiments agricoles, notamment des bâtiments d'élevage que le règlement graphique a pris en compte afin de respecter les périmètres de réciprocité. Cette prise en compte permet d'une part d'éviter d'exposer les populations à des activités génératrices de nuisances (sonores et olfactives) tout en permettant aux agriculteurs de maintenir et développer leur activité. En considérant l'agriculture comme une entrée majeure du projet de développement communal, le PLU limite grandement les risques de nuisances et de conflits d'usage.

Le registre parcellaire graphique (RPG) qui représente les groupes de cultures principaux déclarés en 2012 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC), couplé à la cartographie des structures parcellaires, réalisée dans le cadre du diagnostic agricole, montre que les surfaces prélevées se font en marge de la Partie Actuellement Urbanisée. Le tableau de bord ci-contre met en évidence le potentiel restant dans les zones urbaines (Ub et Uc) engendrent un prélèvement total de 0,81 hectare sur les surfaces agricoles.

Les objectifs de densité inscrits dans le PADD ainsi que dans les OAP concernant les zones à urbaniser et les potentiels en zone urbaines, jouent en faveur d'une moindre pression foncière sur les espaces agricoles et la préservation du cadre paysager. Le prélèvement des terres agricoles permettra une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les plus

grandes parcelles avec une forme urbaine permettant de rentabiliser de manière efficiente le foncier et les investissements réseaux. Les plus grands espaces agricoles prélevés correspondent à la zone Uc sur le secteur de Lasmazères par l'identification de parcelles (1347 et 102) référencées comme viticoles dans le RGP de 2012 mais qui pour partie (parcelle 102) concernent des fonds de jardin.

De manière générale, le prélèvement des terres agricoles relève de la qualification de dents creuses et donc d'emprise dont la vocation agricole était d'ores et déjà compromise.

Le PLU a été élaboré de manière à optimiser l'usage du foncier consommé, cela afin d'éviter le gaspillage et le mitage de l'espace, conformément aux objectifs affichés dans le PADD en matière de modération de la consommation du foncier, de la préservation du cadre paysager naturel et des milieux agricoles.

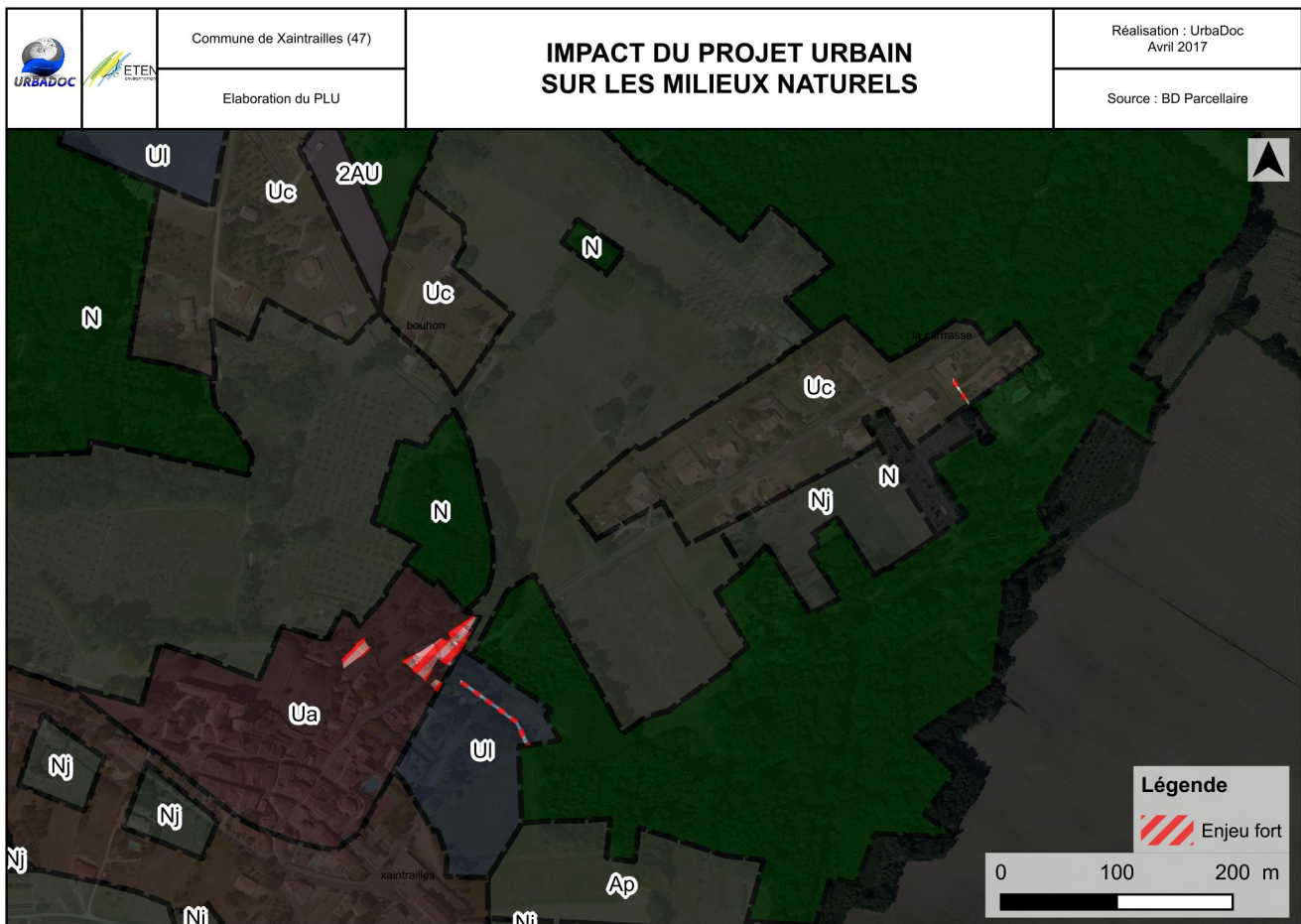
De plus, il est important de noter que le foncier consommé permettra une diversification de ces terrains dans le sens où les activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle sont autorisées au sein des zones Ub et Uc.

Enfin, avec 660,89 hectares inscrits en zone agricole, dont 50,09 hectares en zone agricole protégée, l'attachement aux caractéristiques rurales de la commune est préservé. Pour rappel, 417 ha avaient été référencés comme Surface Agricole Utilisée (SAU) en 2015.

<sup>1</sup> Cf. Axe n°4 du PADD – Pièce 2 du PLU

# TABLEAU DE BORD

Carte 19 : Incidences du PLU sur l'environnement ; ETEN Environnement ; UrbaDoc 2017



# INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PADD s'est donné comme objectif de préserver les espaces naturels de la commune<sup>1</sup>. Il s'agit de préserver les espaces de nature sensible, notamment les milieux forestiers présents sur la partie Nord-Ouest de la commune, de protéger la ressource en eau et de valoriser les éléments de nature plus ordinaires tels que les formations boisées en bord de cours d'eau et les haies structurant les îlots agricoles.

L'environnement a été considéré par le PLU comme une entrée principale au projet de développement communal. L'état initial de l'environnement a été réalisé afin de prendre la mesure des enjeux environnementaux présents sur la commune et d'adapter le projet de développement à ces enjeux. Pour cela, la trame verte et bleue du SRCE<sup>2</sup> a été affinée à l'échelle de la commune par un travail de terrain à la parcelle.

Les zones à urbaniser, à vocation d'habitat et d'activités, ont été déterminées au regard de ces enjeux écologiques repérés et affinés afin de préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur la commune.

Le règlement graphique du PLU a intégré un sur-zonage permettant de déterminer clairement les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleues recensés sur la commune. Il intègre également les haies à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir les réseaux écologiques existants. De plus, les espaces boisés les plus importants qualitativement, notamment le bois de Redon, ont été classés afin d'éviter le défrichement et préserver leur fonction.

Le projet de développement de l'habitat priorise le comblement des délaissés urbains par l'urbanisation de 3,02 hectare de délaissés urbain et seulement 0,51 hectares en extension urbaine. Ces secteurs ont été adaptés aux enjeux écologiques, ainsi, aucune zone ouverte à l'urbanisation en extension n'a d'incidence sur des terrains à enjeux écologiques forts.

Cette méthode a également été adaptée à la définition des zones à urbaniser (2AU), permettant ainsi de limiter les incidences de l'aménagement. Le tableau de bord précédent fait état que seuls les terrains à enjeux écologiques forts et qui sont impactés par la

définition des zones urbaines se situent au sein de la zone Ua et UI et ne concernent pas des emprises identifiées en tant que potentiel de densification.

Ainsi, le projet urbain prend place dans des espaces qui n'engendrent pas d'incidences sur l'environnement et qui permettent de maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire.

<sup>1</sup> Cf axe n°5 du PADD – Pièce 1 du PLU





---

## **CHAPITRE V : CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

---

# TABLEAU DE BORD

Tableau 9 : Indicateurs de suivi ; UrbaDoc 2017

	Aujourd'hui (avant approbation du PLU)	Les objectifs du PLU	Dans 9 ans
<b>Démographie</b>	- 420 habitants en 2015 - Croissance démographique annuelle : + 1,7% entre 2006 et 2011	- 480 habitants en 2025 - + 6 habitants / an - + 1,4% / an	Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune devra atteindre 480 habitants. Est-ce le cas ? La croissance démographique correspond-elle toujours à + 6 habitants / an ?
<b>Logements</b>	218 résidences en 2011	+ 24 logements à produire en construction + résorption du taux de vacance (2 unités)	Selon les projections du PLU, dans 9 ans la commune devra compter à minima 244 logements. Est-ce que cela correspond à la réalité ?
<b>Superficie consommée</b>	Entre 2004 et 2014, 26 logements construits : 5,2 ha consommés soit des lots moyens de 2000 m <sup>2</sup> .	Densité de 6 à 7 logts / ha Lot moyen de 1350 m <sup>2</sup>	Selon le PLU, un objectif de modération de consommation de l'espace a été mis en place. Cela se traduit-il dans la réalité ?
<b>Règlement écrit</b>	RNU	Règlement écrit : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement de chaque zone est-il adapté à la commune ? Existe-t-il des règles bloquantes au développement de la commune ?
<b>Règlement graphique</b>	RNU	Règlement graphique : Zone U Zone AU Zone A Zone N	Le règlement graphique est-il adapté à la commune ?
<b>Autres règles</b>	RNU	- Sur-zonage TVB - Emplacements réservés - L.151-11 du code de l'urbanisme - L151-19 du code de l'urbanisme - L151-23 du code de l'urbanisme	Ces règles conviennent- elles toujours au projet communal ? Ces règles n'entravent- elles pas les projets agricoles, le développement économique ou de l'habitat?

# **CRITERES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

Selon l'article R\*123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit « Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1. ». Ce dernier article demande à ce qu'une évaluation du document d'urbanisme soit réalisée au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU. Les objectifs du PLU sont-ils encore conformes aux attentes des élus et adaptés à la commune et à son développement ?

Une réponse totalement positive entraîne la poursuite logique du document d'urbanisme. Si quelques points de détail sont à revoir, une ou plusieurs procédures peuvent être mises en œuvre comme une révision simplifiée ou une déclaration de projet afin d'adapter le document aux nouvelles attentes communales. Une réponse négative remettant en cause l'économie générale du PLU entraînera donc une révision générale du PLU.



<sup>I</sup> **Loi portant Engagement National pour l'Environnement** : La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement<sup>1</sup> est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » (précédemment adoptée en octobre 2008 et validée le 11 février 2009). Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ». Elle est une loi programmatique ; « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle des 268 engagements de l'État et de la nation (Trame Verte et Bleue, l'agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...) retenus parmi les propositions plus nombreuses encore faites en 2007 par les ateliers du Grenelle. Elle les a organisé et reformulé juridiquement.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques.

<sup>II</sup> **S.CO.T** : Le Schéma de COhérence Territoriale, abrégé SCOT ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000 Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT aux articles R.122-1 et suivants.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement renforce les objectifs des SCOT: ce schéma doit ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre, et renforcer la préservation de la biodiversité et des écosystèmes (notamment via la

préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

<sup>III</sup> **Art. L110 CU** : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

<sup>IV</sup> **Art. L123-1-2 CU** : Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet

d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

**XII Servitudes d'utilité publiques :** Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au plan local d'urbanisme conformément à l'article L126-1 du Code de l'urbanisme. D'une manière générale elles sont motivées par des motifs d'utilité publique (servitude de passage de ligne électrique, servitude de dégagement aéronautique). Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- servitudes de protection du patrimoine (monuments historiques et sites)
- servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements
- servitudes relatives à la défense nationale
- servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

**XIII Rapport de conformité :** La conformité est l'état de ce qui présente un accord complet, une adaptation totale. La conformité est un terme employé en droit et en gestion de la qualité.

**XIV Equivalent habitant :** Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.  
1 EH = 60 g de DBO5/jour soit 21,6 kg de DBO5/an.

La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.

**XV Capacité nominale :** Il s'agit de la charge maximale de DBO5 admissible par la station, telle qu'indiquée dans l'arrêté d'autorisation ou fournie par le constructeur.

**XVI Masse d'eau :** Portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive cadre sur l'eau 2000/60/CE. Une

masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de bon état. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. On parle également, hors directive cadre sur l'eau, de masse d'eau océanique pour désigner un volume d'eau marin présentant des caractéristiques spécifiques de température et de salinité.

**XVII Directive Cadre sur l'Eau (DCE) :** Politique publique européenne de l'eau visant à améliorer la qualité des eaux, depuis les années 1970. Elle fixe des objectifs pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles (eaux douces et eaux côtières) et pour les souterraines. L'objectif général est d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des différents milieux sur tout le territoire européen. Les grands principes sont :

- une gestion par bassin versant,
- la fixation d'objectifs par « masse d'eau »
- une planification et une programmation avec une méthode de travail spécifique et des échéances
- une analyse économique des modalités de tarification de l'eau et une intégration des coûts environnementaux
- une consultation du public dans le but de renforcer la transparence de la politique de l'eau.

La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2010 (directive 2000/60) vise à donner une cohérence à l'ensemble de la législation avec une politique communautaire globale dans le domaine de l'eau. Elle définit un cadre pour la gestion et la protection des eaux par grand bassin hydrographique au plan européen avec une perspective de développement durable.

**XVIII Zone de Répartition des Eaux (ZRE) :** ces zones sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins ». Le classement en ZRE constitue un signal fort de reconnaissance du déséquilibre durablement installé entre la ressource et les

prélèvements en eau existants. Elle suppose en préalable à la délivrance de nouvelles autorisations, l'engagement d'une démarche d'évaluation précise du déficit constaté, de la répartition spatiale des prélèvements et si nécessaire de la réduction de ce déficit en concertation avec les différents usagers, dans un souci d'équité et dans un objectif de restauration durable d'un équilibre quantitatif. Une ZRE est donc caractérisée par une insuffisance chronique des ressources en eaux par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrologique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen d'assurer une gestion plus fine et renforcée des demandes de prélèvements dans cette ressource, en application de la rubrique 1.3.1.0. du Titre 1<sup>er</sup> de l'article R214-1 relatif au régime des procédures d'autorisation et de déclaration sur les prélèvements de la ressource en eau. Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m<sup>3</sup>/h dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception : des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73) et des prélèvements inférieurs à 1000 m<sup>3</sup>/an réputés domestiques. Par cette implication réglementaire, le classement en ZRE permet une connaissance accrue des prélèvements existants et la gestion du régime des procédures d'autorisation/déclaration de la loi sur l'eau (R241 du CE) à l'échelle d'un bassin versant ou d'une entité hydrogéologique en prenant en compte les effets cumulés de la somme des autorisations individuelles.

<sup>XIX</sup> **Plan de Gestion des Etiages (PGE) :** Ils ont pour objectifs de préciser les modalités de maintien ou de rattrapage des DOE (débit d'objectifs d'étiages). Leur contenu, fixé par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, vise d'une part à décrire de façon opérationnelle, l'équilibre milieux/usages, d'autre part à expliciter les règles de gestion et les engagements des partenaires concernés. Les PGE s'appuient sur les volumes et débits maximums prélevables arrêtés par l'Etat. Ils visent à faciliter la mise en œuvre des moyens permettant d'atteindre l'équilibre entre prélèvements et ressources en eau et étudient, pour les secteurs très déficitaires, la faisabilité d'évolution des systèmes de production agricole vers des systèmes plus économes en eau.

<sup>XX</sup> **Zone de vigilance :** identification des zones hydrographiques sur lesquelles une vigilance

particulière doit être portée vis-à-vis des pollutions diffuses d'origine agricole. Ces zones hydrographiques englobent :

- des secteurs où les teneurs en nutriments et phytosanitaires ou le facteur bactériologique compromettent l'atteinte des objectifs du SDAGE (bon état, utilisation des ressources pour certains usages tel que l'eau potable ou la baignade) ;
- des bassins où ces mêmes polluants (sans atteindre les valeurs seuils du bon état, du classement en zone vulnérable ou de l'eau brute SDAGE présenté au comité de bassin du 16 novembre 2009 potable) méritent qu'une surveillance de ces paramètres soit maintenue et que les éventuelles tendances à la hausse soient prévenues.

<sup>XXI</sup> **Arrêté préfectoral de Protection de Biotope (APB) :** Articles L.411-1 et L.411-2, R.411-15 à R.411-17 du code de l'environnement.

Circulaire n°90-95 du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques.

L'arrêté de protection de biotope a pour objectif la préservation des milieux naturels nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie des espèces animales ou végétales protégées par la loi. Un biotope est une aire géographique bien délimitée, caractérisée par des conditions particulières (géologiques, hydrologiques, climatiques, sonores, etc).

Il peut arriver que le biotope soit constitué par un milieu artificiel (combles des églises, carrières), s'il est indispensable à la survie d'une espèce protégée. Cette réglementation vise donc le milieu de vie d'une espèce et non directement les espèces elles-mêmes.

L'arrêté de protection de biotope est actuellement la procédure réglementaire la plus souple et la plus efficace pour préserver des secteurs menacés. Elle est particulièrement adaptée pour faire face à des situations d'urgence de destruction ou de modification sensible d'une zone.

Régis par les articles L 411-1 et L. 411-2 et la circulaire du 27 juillet 1990 relative à la protection des biotopes nécessaires aux espèces vivant dans les milieux aquatiques, les arrêtés de protection de biotope sont pris par le Préfet de département. Cet arrêté établit, de manière adaptée à chaque situation, les mesures d'interdiction ou de réglementation des activités pouvant porter atteinte au milieu (et non aux espèces elles-mêmes relevant déjà d'une protection spécifique au titre de leur statut de protection) : pratique de l'escalade ou du vol

libre pendant une période définie, écobuage, circulation des véhicules à moteur, travail du sol, plantations, etc.

L'arrêté peut interdire certaines activités, en soumettre d'autres à autorisation ou à limitation. Il s'agit d'une mesure de protection qui, par son caractère déconcentré, peut être rapide à mettre en place. En vertu des textes, seuls deux avis simples doivent être recueillis : celui de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et celui de la Chambre d'agriculture. L'avis de l'Office national des forêts est également recueilli si le territoire est soumis au régime forestier.

Des arrêtés modificatifs peuvent être pris pour adapter la protection à la modification de l'environnement comme l'apparition de nouvelles menaces ou l'évolution de l'intérêt biologique. Elle ne comporte toutefois pas, en elle-même, de moyens spécifiques de suivi et de gestion des milieux.

L'inobservation des prescriptions de l'arrêté de protection de biotope est répréhensible du seul fait que l'habitat d'une espèce protégée est altéré. Les infractions sont des délits punis des peines prévues à l'article L.415.3 du code de l'environnement pouvant aller jusqu'à 9000 euros d'amende et six mois d'emprisonnement.

**XXII Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :** Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- celles de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- celles de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Une modernisation nationale (mise à jour et harmonisation de la méthode de réalisation de cet inventaire) a été lancée en 1996 afin d'améliorer l'état des connaissances, d'homogénéiser les critères d'identification des ZNIEFF et de faciliter la diffusion de leur contenu. En 2004, près de 2000 ZNIEFF ont été modernisées et validées au plan national sur 3 régions (Limousin, Normandie, Champagne-Ardenne).

Cet inventaire est devenu aujourd'hui un des éléments majeurs de la politique de protection de la nature. Il doit être consulté dans le cadre de projets d'aménagement du territoire (document d'urbanisme, création d'espaces protégés, élaboration de schémas départementaux de carrière...).

**XXIII Monospécifique :** correspondant à un seul genre, à une seule spécificité, comme une forêt composée d'un seul type d'arbre

**XXIV Réservoirs de biodiversité :** espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité recouvrent :

- les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité mentionnés au 1° du II de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des espaces protégés au titre des dispositions du livre III et du titre Ier du livre IV du code de l'environnement ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

Cependant, certains réservoirs de biodiversité peuvent faire partie de la Trame verte et bleue sans avoir vocation à être reliés entre eux lorsqu'il aura été démontré la pertinence de l'isolement naturel de ces espaces pour la conservation de la biodiversité compte tenu du fonctionnement des écosystèmes, pour limiter la dispersion d'espèces, notamment d'espèces exotiques envahissantes ou pour limiter la propagation de maladies animales et végétales.

**XXVI Trame verte et bleue :** réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue un outil d'aménagement durable du territoire. La Trame verte et bleue contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels et



---

des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer.