

urbactis

Pôle de compétences pour
l'aménagement du territoire

■■■■■

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NÉRAC

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION TECHNIQUE



Edité en décembre 2012

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
I) LES AMBITIONS DU PADD	5
A) ARTICLE. L. 123-1-3 DU CODE DE L'URBANISME	5
B) ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	5
II) LA PHILOSOPHIE GENERALE DU PROJET COMMUNAL	6
III) ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D	7
A) RENFORCER LE POSITIONNEMENT INTERCOMMUNAL ET TERRITORIAL	7
1) Enjeux issus du diagnostic communal	7
2) Orientations retenues pour le PADD	7
a) Renforcer les liens intercommunaux	7
b) Renforcer l'attractivité du territoire	8
c) Proposer une offre urbaine diversifiée digne d'un pôle de centralité.....	8
d) Soutenir le rôle polarisant pour des activités ou équipements d'envergure.....	8
e) Développer les communications numériques	8
3) Conséquences éventuelles sur la traduction règlementaire du PLU.....	8
4) Autres axes stratégiques complémentaires.....	9
B) VALORISER LE PATRIMOINE FACTEUR D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET DE QUALITE URBAINE	9
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	9
2) Orientations retenues	9
a) Allier mise en valeur et renouvellement du secteur sauvegardé et de ses abords	9
b) Protéger la trame verte et bleue et limiter les pollutions des activités humaines.....	10
c) Préserver et valoriser les grands espaces patrimoniaux de la commune.....	10
d) Valoriser le patrimoine rural et encourager la restauration du bâti vernaculaire.....	10
3) Conséquences sur le PLU.....	10
4) Autres axes stratégiques.....	11
C) OPTIMISER L'ORGANISATION URBAINE & PRESERVER LES ESPACES RURAUX	12
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	12
2) Orientations retenues.....	12
a) Encourager la diversification fonctionnelle des secteurs résidentiels	12
b) Réhabiliter, densifier et renouveler les secteurs urbains existants.....	12
c) Mener une politique volontariste de maîtrise foncière et d'aménagement urbain.....	13
d) Limiter fortement le mitage et l'urbanisation dans les espaces agricoles.....	13
e) Améliorer les franges urbaines et les entrées de ville	13
f) Préserver les perspectives paysagères et les liens de co-visibilité	13
3) Conséquences sur le PLU :.....	13
D) PROMOUVOIR L'ECOLOGIE URBAINE ET LA NATURE EN VILLE	14
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	14
2) Orientations retenues :	14
a) Identifier les trames vertes et bleues et la topographie comme armatures urbaines.....	14

b) Encourager la nature en ville et la mise en réseau des espaces végétalisés.....	15
c) Encourager le développement de typologies et d'infrastructures urbaines innovantes.....	15
d) Orienter la réhabilitation du bâti existant en faveur des économies d'énergie.....	15
e) Permettre un accès à des réseaux publics performants	15
f) Prendre en compte tous les risques potentiels ou identifiés de la commune.....	15
3) Conséquences sur le PLU.....	16
E) FAIRE EVOLUER LES ESPACES PUBLICS, LES DEPLACEMENTS & LES MOBILITES.....	16
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	16
2) Orientations retenues.....	16
a) Définir un plan de déplacement limitant le transit dans le centre.....	16
b) Développer les circulations douces alternatives à l'automobile.....	17
c) Mettre en réseau, requalifier et développer les espaces publics.....	17
d) Faire émerger une politique de stationnement et de co-voiturage ambitieuse.....	17
3) Conséquences sur le PLU :	18
4) Autres axes stratégiques.....	18
F) DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE, RESSEREE ET DE QUALITE.....	18
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	18
2) Orientations retenues.....	18
a) Permettre l'accueil d'environ 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025.....	18
b) Favoriser une répartition équilibrée de l'offre nouvelle d'habitats sur la commune.....	19
c) Soutenir des objectifs de densité pour une consommation foncière modérée	19
d) Offrir des alternatives aux développements de type pavillonnaire.....	20
e) Développer des logements pour toutes les situations sociales et tous les âges.....	20
3) Conséquences sur le PLU :	20
4) Autres axes stratégiques	21
G) RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET AGRICOLE AUTOUR DU POLE D'EXCELLENCE «@GRINOVE».....	21
1) Enjeux issus du diagnostic communal.....	21
2) Orientations retenues:.....	21
a) Développer un pôle d'excellence agro-industriel « @grinove».....	21
b) Renouveler les espaces existants et prévoir de nouveaux terrains d'activités.....	21
c) Développer l'économie de proximité dans toutes les zones urbaines.....	22
d) Accroître l'emprise des surfaces agricoles par le resserrement de l'urbanisation.....	22
e) Favoriser les synergies entre les activités agricoles, touristiques et économiques.....	22
f) Favoriser une diversification des pratiques agricoles et les circuits-courts.....	22
3) Conséquences sur le PLU :	23
IV) CARTE DES ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD.....	24
V) CARTE DES ORIENTATIONS POUR L'ESPACE URBAIN DE NERAC.....	25
VI) COHERENCE DES CHOIX RETENUS AVEC LE CODE DE L'URBANISME.....	26
A) AU REGARD DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	26
B) AU REGARD DE L'ARTICLE L123-1-3 DU CODE DE L'URBANISME.....	27

I) LES AMBITIONS DU PADD

Les articles ci-après, extraits de la loi dite « Grenelle 2 de l'environnement » publiée au journal officiel le 13 juillet 2010, encadrent le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A) ARTICLE. L. 123-1-3 DU CODE DE L'URBANISME

"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 de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain" ;

B) ARTICLE L. 123-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

" 1. 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, réhabiliter, restructurer ou aménager".

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

" 2. En ce qui concerne **l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements**".

" Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation".

" 3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement".

" Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi no 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs".

II) LA PHILOSOPHIE GENERALE DU PROJET COMMUNAL

La commune de Nérac constitue un pôle résidentiel, économique, administratif, éducatif, et touristique majeur dans le département du Lot-et-Garonne, au carrefour de plusieurs agglomérations importantes (Bordeaux, Toulouse, Agen, Mont-de-Marsan et Montauban).

Accueillant près de 40 % de la population de la Communauté de Communes du Val d'Albret, elle bénéficie d'une croissance démographique soutenue depuis les années 1990. Jusque-là soumise à un Plan d'Occupation des Sols, la commune a fait face à son attrait résidentiel par un développement de type extensif, basé sur une part prépondérante accordée à l'automobile, et la multiplication de formes urbaines standardisées.

Consciente des enjeux de développement durable, la commune entend promouvoir une évolution plus qualitative de son territoire, favorisant un urbanisme plus économe dans son empreinte spatiale, fondé sur les principes de diversité fonctionnelle et de proximité.

La commune se positionne dès lors dans une vision d'avenir transversale tant résidentielle, économique que touristique, dessinant de nouvelles perspectives tant en termes d'organisation générale (liaisons inter-quartiers, mobilités douces, espaces publics, traitements paysagers ...) que de diversité urbaine (logement social, commerces et services, activités, équipements ...).

Avec ses partenaires territoriaux de la Communauté de Communes et du Pays d'Albret, la commune s'est engagée depuis quelques années dans la mise en œuvre d'études de nature à conforter un développement plus harmonieux :

- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien
- Etude historique et paysagère du parc de la Garenne et des jardins du Roy
- Charte Urbaine et Paysagère du Pays de l'Albret

En outre, la commune a mené une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme simultanément au processus d'élaboration du PLU dont les conclusions sont évidemment reprises. Pour rappel, trois ateliers thématiques ont été organisés :

- Densités, formes urbaines, cadre de vie et énergie
- Déplacements, mobilités, accessibilités et nuisances urbaines
- Biodiversité, environnement, espaces ruraux et ressources en eau

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Nérac intègre l'ensemble de ces éléments et définit ainsi sept orientations qui sont autant d'axes stratégiques à l'horizon 2025.

1. Renforcer le positionnement intercommunal et territorial
2. Valoriser le patrimoine facteur d'attractivité touristique et de qualité urbaine
3. Optimiser l'organisation urbaine et préserver les espaces ruraux
4. Promouvoir l'écologie urbaine et la nature en ville
5. Faire évoluer les espaces publics, les déplacements et les mobilités
6. Développer une offre d'habitat diversifiée, resserrée et de qualité
7. Renforcer la dynamique agricole et économique autour du pôle d'excellence @grinove

III) ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D

A) RENFORCER LE POSITIONNEMENT INTERCOMMUNAL ET TERRITORIAL

1) Enjeux issus du diagnostic communal

La commune de Nérac constitue une véritable polarité territoriale, au carrefour de plusieurs agglomérations d'envergure et à proximité d'axes routiers structurants, concentrant divers équipements administratifs, sportifs, culturels et éducatifs. Son poids démographique comme son identité patrimoniale dans le Val d'Albret sont autant de facteurs qui induisent des orientations particulières pour renforcer l'influence de la commune dans son territoire.

- *Pôle urbain du Pays d'Albret et du Val d'Albret (siège de la CCVA) à renforcer.*
- *Pôle démographique de la Communauté de Communes du Val d'Albret (environ 40% de la population en 2012).*
- *Pôle au carrefour d'agglomérations majeures (1h30 de Toulouse et Bordeaux, 1h de Montauban, 1h de Mont-de-Marsan et 30m d'Agen).*
- *Un secteur sauvegardé au rayonnement touristique et patrimonial important.*
- *Proximité des infrastructures de transport (30 minutes de l'A62).*
- *Carrefour des routes départementales D930 et D656 favorisant l'accessibilité territoriale*
- *Train touristique allant de Nérac à Mézin à mettre en valeur*
- *Sous-préfecture du Lot et Garonne, chef-lieu du canton et d'arrondissement du sud-ouest du département.*
- *Tourisme autour du patrimoine historique de Nérac*
- *Pôle économique et touristique d'influence régionale*

2) Orientations retenues pour le PADD

a) Renforcer les liens intercommunaux

- Le PLU prendra en considération les documents d'urbanisme des communes limitrophes, qui seront associées dans le cadre de futurs projets d'aménagement, comme celles de la Communauté de Communes du Val d'Albret et du Pays d'Albret.
- La commune s'impliquera fortement dans la définition de documents et programmes stratégiques intercommunaux (Schéma de Cohérence Territoriale – SCOT, qui n'est aujourd'hui qu'au stade de la définition de son périmètre, Programme Local de l'Habitat - PLH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH, Plan de Déplacement Urbain - PDU et Plan Climat Energie - PCE).

b) Renforcer l'attractivité du territoire

- La commune s'engage dans la requalification paysagère des entrées de ville aussi bien sur les axes départementaux qu'en zone agglomérée. Un redimensionnement sera aussi étudié afin d'améliorer la sécurité.

c) Proposer une offre urbaine diversifiée digne d'un pôle de centralité

- L'attractivité à long terme de Nérac se fera sur un ensemble de paramètres qualitatifs liés non seulement au coût et à la disponibilité de terrains pour l'habitat et l'activité mais aussi en engageant une réflexion urbaine globalement qualifiante sur l'ensemble de son territoire : espaces publics, animations, vie culturelle, transports, services...

d) Soutenir le rôle polarisant pour des activités ou équipements d'envergure

- Des secteurs insérés dans la logique générale du projet communal seront prévus expressément pour de futurs équipements et activités d'envergure intercommunale.

e) Développer les communications numériques

- La commune accompagnera les actions du Pays d'Albret pour faciliter l'accès au haut débit pour tous et pour permettre à chaque habitant et aux activités un accès aux dernières technologies de communication.

3) Conséquences éventuelles sur la traduction règlementaire du PLU¹

- Mettre en cohérence le PLU avec celui des communes limitrophes (zonage, règlements, objectifs qualitatifs, Trames Vertes et Bleues)
- Prévoir des espaces nécessaires pour accueil d'équipements ou d'activités d'envergure
- Une logique de diversité fonctionnelle interne dans la majorité des zones urbaines
- Dispositions réglementaires visant à conforter les infrastructures de transport (emplacement réservé, qualité, traitement paysager)
- L'obligation de réseaux numériques dans tous les secteurs d'urbanisation nouveaux (dans le règlement local d'urbanisme)

4) Autres axes stratégiques complémentaires²

- Encourager la mise en œuvre de plans ou programmes thématiques à l'échelle intercommunale (SCOT, Programme Local de l'Habitat, Plan Climat Energie Territoriale ...)
- Favoriser les politiques communes avec les collectivités limitrophes (culturelles, sportives, touristiques, déplacements ...)

1

Les éléments mentionnés dans ces points visent avant tout à mettre en évidence les déclinaisons possibles des grandes orientations dans le PADD

2

Il s'agit dans ce point de mettre en évidence des problématiques connexes au PLU

B) VALORISER LE PATRIMOINE FACTEUR D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET DE QUALITE URBAINE

1) Enjeux issus du diagnostic communal

La commune de Nérac jouit d'un environnement naturel riche et diversifié tout le long de la Baïse et de la Gélise. Ces différents éléments, constituant le socle de la trame verte et bleue communale, comme tout le patrimoine urbain hérité autour du secteur sauvegardé et dans les espaces ruraux nécessitent une mise en valeur particulière. Cette ambition générale de valorisation de ces éléments patrimoniaux constituera le support d'un développement urbain harmonieux et qualitatif, mais aussi d'un renforcement de la dynamique touristique communale.

- *Secteur sauvegardé à valoriser, espace péricentraux à valoriser et monuments à valoriser (périmètre des 500 mètres) – en zone agglomérée et espaces ruraux.*
- *Sites Natura 2000 + sites inscrits à valoriser et protéger.*
- *Trame verte et bleue (Baïse, espaces forestiers et cours d'eau, Natura 2000, sites inscrits et classés).*
- *Jardins publics et espaces végétalisés dans la zone agglomérée à valoriser*
- *Patrimoine urbain des hameaux et architecture vernaculaire à protéger.*
- *Petit patrimoine agricole isolé à valoriser et/ou réhabiliter (fermes, bâtiments, hangars).*
- *Espaces végétalisés dans la zone agglomérée à préserver et à développer.*

2) Orientations retenues

a) Allier mise en valeur et renouvellement du secteur sauvegardé et de ses abords

- La commune entend poursuivre la valorisation de son patrimoine urbain par toutes actions permettant d'allier valorisation patrimoniale et développement d'une vie résidentielle contemporaine (possibilités de curetages, rénovation progressive des espaces publics, définition d'un plan de stationnement, soutien aux activités commerciales de proximité ...).

b) Protéger la trame verte et bleue et limiter les pollutions des activités humaines

- La trame verte et bleue est sanctuarisée (cours d'eau, espaces boisés, jardins, parcs, zones humides, ripisylves ...) et constitue le socle d'une nouvelle armature environnementale et paysagère. Toutes les constructions seront interdites sur et à proximité directe des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques.
- Les deux sites Natura 2000 (le corridor de la Gélise et les caves de Nérac) et les deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologiques Faunistiques et Floristiques – ZNIEFF (vallées de l'Osse et de la Gélise) seront tout particulièrement protégés.
- La trame hydrographique ramifiée autour de la Baïse est mise en valeur par des protections adaptées et une attention particulière au niveau des impacts des activités humaines (déchets, pesticides ...).

c) Préserver et valoriser les grands espaces patrimoniaux de la commune

- Outre le secteur sauvegardé, l'ensemble des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire dans la commune fait l'objet d'une valorisation particulière.
- Cette même ambition est traduite pour les grands espaces patrimoniaux.

d) Valoriser le patrimoine rural et encourager la restauration du bâti vernaculaire

- Le patrimoine bâti des secteurs de hameaux fait l'objet d'une attention particulière en termes de protection et de possibilités de rénovation (hameaux de Bréchan, Bouat, Serbat, Cauderoue, Tauziette, Nazareth, Puy-Fort-Eguille, Mâle, Pérès, Lestage, Asquets, Jean de Mounet).
- Dans tous les espaces agricoles et naturels, les éléments bâtis isolés et de caractère sont inventoriés et font l'objet de mesures de préservation particulière autorisant les actions nécessaires de rénovation et de réhabilitation.
- L'ensemble des éléments paysagers (haies, bocages, alignements d'arbres...) fait également l'objet d'une protection particulière, contribuant à la qualité des perspectives visuelles et au maintien d'un espace rural diversifié.

3) Conséquences sur le PLU

- Inscrire en espaces protégés l'ensemble de la trame verte et bleue et leurs abords
- Inscrire dans le Document Graphique de Zonage l'ensemble des éléments et sites patrimoniaux remarquables (architecturaux, espaces remarquables)
- Identifier les espaces boisés au titre des Espaces Boisés Classés
- Un règlement rigoureux sur la gestion des eaux pluviales et l'assainissement dans les zones urbaines et économiques
- Inventorier au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme tous le petit patrimoine à valeur communale
- Identifier dans la zone agglomérée les espaces verts existants au titre de L123-1-5-7
- Identifier dans le plan de zonage le bâti patrimonial vernaculaire remarquable
- Identifier au titre de l'article L-123-1-5-7 tous les éléments de patrimoine végétal (haies, mares) identifiées notamment grâce à l'enquête agricole.

4) Autres axes stratégiques

- Campagne ciblée pour limiter l'utilisation de produits nocifs pour l'environnement et la ressource en eau (agriculture, rejets industriels, traitement et écoulement des eaux pluviales dans le bourg)

C) OPTIMISER L'ORGANISATION URBAINE & PRESERVER LES ESPACES RURAUX

1) Enjeux issus du diagnostic communal

L'espace urbanisé de Nérac est à la fois vaste et éclaté entre la zone agglomérée et un mitage urbain conséquent dans les espaces ruraux. Le projet communal entend reconsidérer les choix de développement urbain pour privilégier une ville de proximités, structurée par les mobilités alternatives à l'automobile, offrant des espaces résidentiels plus compacts, et reposant sur des espaces publics et des services et commerces de proximité structurants.

- *Une consommation foncière et un mitage des espaces ruraux excessifs ces dernières années (consommation foncière moyenne par logement : 2300m²)*
- *Une déprise démographique et une faible attractivité résidentielle du secteur sauvegardé*
- *Des espaces ruraux mal desservis par certains équipements publics (assainissement, défense incendie ...)*
- *Des espaces publics et des axes de déplacements marqués par le tout-automobile*
- *Des secteurs pavillonnaires peu animés à distance des équipements, commerces, services et espaces publics (notamment quartiers pavillonnaires au sud)*
- *Des espaces publics et des cheminements piétons ou cyclables peu développés, peu structurés ou mis en réseau*
- *Des complexes touristiques ou économiques peu mis en réseau avec le bourg résidentiel*
- *Des franges urbaines peu claires et des ruptures urbaines entre les différentes zones*
- *Des entrées de ville peu structurées et peu mises en valeur*
- *Des liaisons inter-quartiers peu structurées et mal identifiées*

2) Orientations retenues

a) Encourager la diversification fonctionnelle des secteurs résidentiels

- La commune entend favoriser dans tous les secteurs résidentiels existants et projetés les éléments d'une diversité urbaine et fonctionnelle. Un maillage d'espaces publics structurera ces secteurs notamment pavillonnaires, la possibilité d'implantation de commerces ou services de proximité est encouragée, et une attention forte est portée sur les liaisons inter-quartiers.

b) Réhabiliter, densifier et renouveler les secteurs urbains existants

- La commune souhaite accroître les opérations de réhabilitation des logements dégradés ou vacants en secteur sauvegardé et soutient à cet effet la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat à l'échelle du Pays d'Albret. Des opérations de curetage pourront être menées pour concilier vie urbaine dense et espaces de respiration.

- La commune entend également favoriser le renouvellement et la densification de secteurs urbains résidentiels existants. Le comblement des dents creuses (terrains libres en zones urbaines) est une priorité de la commune pour son développement résidentiel.
- Les nouveaux programmes d'habitat doivent dans le même temps apporter les éléments d'une amélioration du cadre de vie (traitement paysager, espaces collectifs végétalisés, continuités en termes de liaisons douces ...).

c) Mener une politique volontariste de maîtrise foncière et d'aménagement urbain

- Pour faire émerger une organisation urbaine cohérente et mener à bien l'ensemble de ses projets, la commune fixe un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur l'ensemble de zones urbaines et à urbaniser.
- A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), consciente qu'elle ne peut maîtriser tout le foncier communal, la commune définit des prescriptions urbaines et des conditions d'aménagement nécessaire à la concrétisation de ces objectifs pour les futurs aménageurs ou constructeurs.

d) Limiter fortement le mitage et l'urbanisation dans les espaces agricoles

- Dans les espaces ruraux, la commune interdit les possibilités d'urbanisation nouvelles à l'exception de quelques hameaux identifiés (Bréchan, Saint-Pé de Tourné, Puy-Fort-Eguille, Lestage et Tauziette) dans lesquels le développement est permis dans l'enveloppe urbaine actuelle et dans une logique de densification maîtrisée.
- Les autres possibilités de développement dans les zones rurales sont circonscrites aux besoins nécessaires au maintien des activités agricoles à travers un micro-zonage cohérent en secteurs agricoles.

e) Améliorer les franges urbaines et les entrées de ville

- La commune entend agir fortement sur les transitions urbaines entre grands espaces résidentiels, d'activités ou d'équipements, par des aménagements paysagers qualifiants servant à la fois l'image de ces secteurs mais aussi créant des espaces de respiration notamment pour limiter les nuisances.

f) Préserver les perspectives paysagères et les liens de co-visibilité

- L'espace urbain central de Nérac s'inscrit dans une topographie particulière en bord de Baïse caractérisée par des coteaux et des ruptures de pentes. Toute construction pouvant rompre les perspectives paysagères doit être interdite notamment sur les lignes de crêtes situées de part et d'autre de la vallée de la Baïse.

3) Conséquences sur le PLU :

- Sanctuariser et interdire toute construction sur la trame verte et bleue et aux abords
- Inscrire dans l'article 13 de chaque zone du règlement local d'urbanisme des prescriptions adaptées pour un traitement paysager qualifiant
- Prévoir des emplacements réservés nécessaires pour le développement des mobilités douces

- Des Orientations d'Aménagement Programées - OAP pour tous les secteurs 1AU mais aussi en zones urbaines pour favoriser densité, traitement paysager et insertion qualitative avec l'existant
- Fixer une servitude DPU sur l'ensemble des zones U et AU
- Identifier dans le plan de zonage les secteurs de hameaux où le développement est autorisé, soumis à assainissement individuel et limité par les capacités actuelles des réseaux publics qui n'ont pas vocation à être reconfiguré (hors nécessité en termes de sécurité et de rénovation obligatoire)
- A travers l'article 13 du règlement en zone urbaine, prescrire un traitement paysager particulier des franges en contact avec les zones agricoles
- Identifier un « pastillage » signifiant des secteurs où les constructions en lien avec les activités agricoles sont préservées.

D) PROMOUVOIR L'ÉCOLOGIE URBAINE ET LA NATURE EN VILLE

1) Enjeux issus du diagnostic communal

Les enjeux écologiques étaient largement absents dans les modalités de production architecturales et urbaines ces dernières décennies. Les orientations en termes d'écologie urbaine sont notamment de l'ordre d'une nouvelle dynamique en faveur de formes urbaines et architecturales économes en énergie, dans la perspective des ambitions de la Réglementation Thermique 2020, et d'un maillage d'espaces végétalisés de proximité dans les espaces urbanisés.

- *Non prise en compte actuelle de l'architecture bioclimatique*
- *Développement de formes urbaines standardisées peu insérées dans leur environnement*
- *Développement à soutenir des réseaux de communication numérique*
- *Pas d'accès à l'ensemble des réseaux collectifs en secteurs de hameaux*
- *Développement urbain diffus peu inscrit dans la trame naturelle et environnementale*

2) Orientations retenues :

a) Identifier les trames vertes et bleues et la topographie comme armatures urbaines

- La commune entend faire de sa trame verte et bleue le socle de son développement urbain pour les prochaines années. Celle-ci fixe un cadre de développement urbain tant comme limite des extensions que comme socle de valorisation paysagère.
- Dans cette même logique, les lignes de crêtes révélées par la topographie et les paysages de coteaux du Val de Baïse constituent des « limites » d'extension urbaine à l'Est. Toute construction est interdite sur et au-delà de ces espaces.
- A l'Ouest, l'axe de la voie ferrée constitue une limite d'urbanisation matérielle à conforter sur le long terme.

b) Encourager la nature en ville et la mise en réseau des espaces végétalisés

- La commune souhaite développer une armature d'espaces verts de proximité, tant publics que privés. Un maillage d'espaces végétalisés publics et privés doit être révélé au cœur des espaces résidentiels. Les espaces verts existants en cœurs d'îlots font l'objet d'une protection adaptée.
- Tout aménagement urbain public ou privé (programme résidentiel, espace public, circulations, voirie) devra être accompagné d'un développement d'espaces végétalisés connectés à la trame et aux jardins et parcs publics existants.

c) Encourager le développement de typologies et d'infrastructures urbaines innovantes

- Le projet communal entend encourager toute forme d'architecture de type bioclimatique, à condition que celle-ci s'intègre dans le paysage bâti et patrimonial. Des solutions adaptées doivent être trouvées pour le secteur sauvegardé conciliant efficacité énergétique et valorisation architecturale.
- Dans cette logique, la commune entend promouvoir toute forme urbaine cohérente avec les ambitions de la Réglementation Thermique 2020 : les constructions dites « passives » énergétiquement.

d) Orienter la réhabilitation du bâti existant en faveur des économies d'énergie

- Des incitations pourront être mises en œuvre tant fiscales que financières pour contribuer à réduire la consommation énergétique de chacun, notamment dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans le Pays d'Albret.
- Ces efforts seront menés par la collectivité dans tous les équipements publics existants et nouveaux (Haute Qualité Environnementale), mais aussi dans le cadre de la rénovation des espaces publics et des infrastructures de déplacement pour diminuer la consommation énergétique, la pollution lumineuse et mieux collecter les eaux pluviales notamment.

e) Permettre un accès à des réseaux publics performants

- L'ensemble de la zone agglomérée existante est desservie par des réseaux techniques publics et les installations actuelles permettront d'absorber les besoins programmés. La commune s'inscrit toutefois dans un développement urbain plus compact permettant de limiter et de maîtriser le développement onéreux des infrastructures, notamment au regard des contraintes topographiques.
- Les secteurs de hameaux où les possibilités de développement sont permises sont desservis par l'assainissement collectif mais n'ont pas nécessairement vocation à supporter une croissance trop conséquente. De fait, la densification de ces hameaux est rendue possible en rapport avec les capacités actuelles.

f) Prendre en compte tous les risques potentiels ou identifiés de la commune

- La commune entend limiter ou interdire l'urbanisation au niveau de secteurs à risques pour garantir la sécurité de ses habitants. Ces risques sont les suivants :
 - les zones inondables et les surfaces submersibles notamment le long de la Baïse. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration.

- les risques d'affaissement, de mouvements de terrains et de coulées de boues dans le fond de vallée de la Baïse.
- Un Plan de Prévention des Risques Technologiques est à l'étude autour du site SEVESO (Sobegal).
- La commune entend enfin réduire les risques en limitant les nouvelles constructions autour des Installations Classées Pour l'Environnement.

3) Conséquences sur le PLU

- Favoriser la nature en ville par le biais de l'article 13 dans les zones urbaines du règlement d'urbanisme (emprises végétalisées minimum, nature des haies, plantations obligatoires)
- Interdire l'urbanisation dans les secteurs inondables (crues décennales)
- Permettre au travers des articles 11 et 15 du règlement d'urbanisme le développement de l'architecture bioclimatique
- Conditionner l'ouverture des zones à urbaniser en fonction de l'existence ou la programmation de réseaux publics.
- D'une manière générale, limiter la densification des hameaux à l'existence de réseau

E) FAIRE EVOLUER LES ESPACES PUBLICS, LES DEPLACEMENTS & LES MOBILITES

1) Enjeux issus du diagnostic communal

Les axes de déplacement comme la plupart des espaces publics de la commune sont marqués par une importante empreinte automobile malgré les efforts de la collectivité ces dernières années. La commune souhaite poursuivre ses ambitions dans le développement des mobilités alternatives, dans la pacification des divers usages des principales artères de déplacement mais aussi dans un partage plus favorable des espaces publics en faveur des piétons.

- Saturation du trafic par le transit dans le bourg historique
- Faible mise en réseau des parcours cyclables existants et des cheminements piétons ou de randonnée
- Problématique de stationnement dans les zones d'activités
- Non prise en compte du schéma départemental des aménagements cyclables
- Peu de liaisons douces inter-quartiers

2) Orientations retenues

a) Définir un plan de déplacement limitant le transit dans le centre

- Des réflexions sont en cours, en lien avec le développement du pôle agro-industriel @grinove, pour la création d'un contournement routier au sud de la commune. Cette voie à l'étude doit permettre de limiter le trafic de transit dans le centre.

- Plus largement, la commune s'engage progressivement, et dès que nécessaire, sur ses principales artères de déplacement, à fluidifier les circulations automobiles, sécuriser les parcours piétons et cyclables et améliorer leur traitement paysager. Il s'agit notamment :
 - des RD 930 et RD 656 E (route de Bordeaux, de Condom et d'Agen), 656 (route de Mézin), 136 (route d'Espiens) qui constituent des axes de transit majeur de la zone agglomérée et dont les entrées de ville doivent faire l'objet d'une attention particulière.
 - des avenues de Lattre de Tassigny, du 8 Mai 1945, du Maréchal Joffre, Maurice Rontin, Jean Jaurès, Mondenard, Georges Clémenceau, qui sont les avenues principales permettant les liaisons-interquartiers.
 - des cours Romas et Victor Hugo, des rues Sully, Lafayette, Fontindelle et des allées d'Albret, qui sont les principaux axes du secteur sauvegardé.

b) Développer les circulations douces alternatives à l'automobile

- Un réseau de mobilités douces constitué à partir du centre-ville et des principales artères de déplacements devra permettre des liaisons centre-périphérie et inter-quartiers sécurisées. Le développement des mobilités douces doit servir à la fois les habitants et l'activité touristique, offrant des parcours urbains agréables et sécurisés.
- Ce schéma de mobilités douces sera étroitement connecté à la halte ferroviaire de Nérac qui relie la commune à Mézin par le Train Touristique d'Albret. Il intégrera les pistes cyclables récemment développées le long de la route de Francescas et en direction du parc Aquatique. Il reposera également sur les chemins de randonnée convergents vers le bourg le long de la Baïse et vers l'Ouest, chemin du Pin.
- Le développement des mobilités douces se fera notamment au travers des nouveaux aménagements urbains et des nouveaux programmes résidentiels et économiques qui devront prévoir des parcours internes réservés aux mobilités douces, en connexion étroite avec le réseau existant. A ce titre des emplacements réservés sont prévus de même que des prescriptions spécifiques dans les secteurs d'OAP.

c) Mettre en réseau, requalifier et développer les espaces publics

- La commune souhaite progressivement requalifier ses espaces publics structurants pour révéler leurs fonctions fédératrices et d'animation locale.
- De même, la commune souhaite voir développer au cœur des quartiers résidentiels des espaces publics de proximité. Les nouvelles opérations publiques comme privées devront intégrer des espaces publics qualifiants et structurants connectés aux espaces existants.

d) Faire émerger une politique de stationnement et de co-voiturage ambitieuse

- La commune s'engage dans la définition à terme d'une nouvelle politique de stationnement notamment dans le centre-ville qui s'accompagnera de l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement périphériques.
- Ces nouveaux espaces de stationnement auront vocation en outre à favoriser le co-voiturage afin d'accompagner les importants déplacements motorisés pendulaires qui contribuent à la congestion du centre-ville, en lien avec les actions menées par le Conseil Général.

3) Conséquences sur le PLU :

- Prévoir les emplacements réservés nécessaires à des élargissements de voies (navette, vélos, piétons) sur les axes structurants cités.
- Définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique définissant un schéma d'organisation des déplacements et mobilités douces

4) Autres axes stratégiques

- Définir un plan de stationnement et de co-voiturage dans le bourg et en périphérie
- Définir un plan de circulation cohérent induit par le projet de contournement
- Définir un programme phasé de requalification des voies et espaces publics

F) DEVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIEE, RESSEREE ET DE QUALITE

1) Enjeux issus du diagnostic communal

L'augmentation de la population a été significative ces dix dernières années. Cette croissance démographique s'est largement traduite par le mitage des espaces ruraux mais aussi par le développement de formes urbaines standardisées peu intégrées dans la dynamique communale. Il s'agit aujourd'hui de faire émerger les conditions d'une offre résidentielle plus compacte, diversifiée et qualitative, en priorité par la réhabilitation du parc existant et le comblement des dents creuses.

- *Forte croissance démographique ces 13 dernières années (+13%)*
- *Une consommation foncière et un mitage des espaces ruraux excessifs ces dernières années (consommation foncière moyenne par logement : 2300m²)*
- *Faible diversité de l'offre (offre écrasante de maisons individuelles)*
- *Un développement largement concentré dans les secteurs de hameaux*
- *Une offre peu diversifiée caractérisée malgré le développement de logements récents plus compacts (résidences collectives)*
- *Un taux de logements vacants de plus de 10% (enjeux de renouvellement du secteur sauvegardé)*
- *Une faible proportion de logements sociaux.*

2) Orientations retenues

a) Permettre l'accueil d'environ 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025

- Selon un scénario envisageable, la population devrait accroître d'environ 1000 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. Avec un solde naturel nul, la population pourrait même augmenter d'environ 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2025. La commune s'inscrit

dès lors dans un objectif démographique de 1200 habitants supplémentaires pour les dix prochaines années tout en souhaitant ne pas franchir le seuil de 10 000 habitants (7680 habitants au 1^{er} janvier 2012).

b) Favoriser une répartition équilibrée de l'offre nouvelle d'habitats sur la commune

- A ce rythme démographique, selon une hypothèse de 2.2 habitants par logements, la commune se donne pour objectif de développement d'une offre d'habitat nouvelle d'environ 545 logements supplémentaires à l'horizon 2025.
- L'offre nouvelle sera créée en priorité par la réhabilitation du parc existant vacant ou dégradé. La commune fixe un objectif de 1/3 minimum de l'offre nouvelle issue de la remise sur le marché de logements du parc existant.
- Le reste sera produit en priorité en zone agglomérée (et d'abord dans les dents creuses) même si la commune permet un développement limité de certains hameaux.

Répartition chiffrée de l'offre en logement à l'horizon 2025

Population supplémentaire estimée en 2025	1200
Nombre de logements supplémentaires	545
Par réhabilitation du parc existant (1/3)	180
Par densification et extension urbaine (2/3)	365

c) Soutenir des objectifs de densité pour une consommation foncière modérée

- *La commune se fixe un objectif moyen de 25 log/ha sur toute la commune contre environ 7 log/ha durant la période 2000-2012.*
- *Il s'agit d'une moyenne de densité qui peut varier en fonction des quartiers et des tissus urbains existants, et la commune encouragera, dès que possible, des formes urbaines plus compactes, notamment dans les zones urbaines et à urbaniser. A contrario, cet objectif sera plus nuancé dans les secteurs de hameaux.*

Objectifs de densités à l'horizon 2025 selon les secteurs urbains ou à urbaniser

Objectif moyen général	25 log/ha minimum
Objectif dans les zones urbaines	35 log/ha minimum
Objectif dans les zones à urbaniser	25 log/ha minimum
Objectif dans les hameaux	15 log/ha minimum

- *En accord avec ces objectifs, la commune prévoit les surfaces nécessaires constructibles en zones urbaines et à urbaniser à l'horizon 2025 d'environ 19 ha. L'effort de la commune est majeur puisqu'une projection de la surface nécessaire sur la base de la période précédente aurait nécessité a minima 54 ha.*
- *La commune s'engage ainsi dans un objectif de division quasiment par trois de la consommation par logement (soit un objectif moyen de 520 m² par logements au lieu de 1500 m² en moyenne durant la période précédente). En secteurs de hameaux où le développement est autorisé, l'effort est d'autant plus important, passant de 2500 m²/log. à un objectif de 700 m² par logements (3.5 fois moins).*

NB pour approche pratique : si on considère les ¾ en zone agglomérée, soit 275 logements sur 365 : 9 ha à prévoir en U et 1AU (dont la moitié en 1AU : 4.5 ha et l'autre moitié dans les dents creuses en zones U : 4.5 ha) et 10 ha à prévoir en hameaux

d) Offrir des alternatives aux développements de type pavillonnaire

- *La commune encouragera des formes alternatives de type maisons de ville, habitat groupé et habitat collectif. Ces nouveaux espaces d'habitat devront être intégrés dans leur environnement urbain par des aménagements paysagers et urbains qualifiants pour favoriser les mobilités douces, les liaisons inter-quartiers et développer des espaces publics végétalisés de proximités, en lien avec les enjeux de développement de la nature en ville.*
- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ainsi définies dans certains secteurs pour favoriser leur insertion dans la dynamique urbaine générale.*

e) Développer des logements pour toutes les situations sociales et tous les âges

- La diversité souhaitée des formes urbaines s'inscrit dans une ambition générale d'offrir à la population existante et future une offre pour tous les âges répondant à des enjeux d'accessibilité et de proximité des équipements communaux.
- D'autre part, la commune souhaite développer une offre adaptée à toutes les conditions sociales et à toutes les ressources des ménages. Aussi, un pourcentage en termes de logements sociaux est fixé pour toutes les nouvelles opérations de plus de 5 logements : 30%, dont le tiers en accession sociale à la propriété.
- La commune prévoit également des secteurs permettant d'anticiper des besoins en termes de résidences pour personnes âgées (de type EPHAD), mais aussi pour les jeunes travailleurs. Des emplacements réservés comme des servitudes spécifiques sont ainsi fixés dans les OAP et dans le Document Graphique de Zonage.

3) Conséquences sur le PLU :

- Diversification des secteurs/zones à bâtir et des règlements s'y appliquant
- Ouvrir des zones à l'urbanisation en cohérence avec les objectifs démographiques
- Prévoir un développement phasé (zones urbaines – zones d'urbanisation future ouvertes ou fermées)
- Permettre la densification des hameaux à travers le règlement, circonscrit dans l'enveloppe urbaine existante
- Fixer des Coefficients d'Occupations des Sols minimums permettant d'atteindre un seuil minimum de 25 log/ha en zone urbaine et fixer cet objectif dans les zones d'OAP (urbaines et de développement de l'urbanisation - U, 1AU)
- Fixer pour certains secteurs un % de logements sociaux et des critères de densité pour des formes compactes
- Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU
- A travers les OAP, indiquer dans certains secteurs une diversité morphologique et sociale

- Prévoir des emplacements réservés pour logements spécifiques (maison de retraite, foyers jeunes travailleurs, ...)

4) Autres axes stratégiques

Réflexions sur la modulation de la taxe d'aménagement sur les secteurs d'OAP et 1AU

G) RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET AGRICOLE AUTOUR DU POLE D'EXCELLENCE «@GRINOVE»

1) Enjeux issus du diagnostic communal

La commune de Nérac constitue un pôle économique certain à travers les zones d'activités aux entrées de ville, ses activités agricoles, et ses nombreux services et commerces de proximité en centre-ville. Tous ces éléments seront soutenus et amplifiés pour suivre les évolutions démographiques, notamment autour du projet de pôle d'excellence agro-industriel « @grinove ».

- *Offre en terrains à bâtir limitée pour les entreprises qui souhaitent se développer*
- *Projet de pôle d'activités @grinove au sud-est de la zone agglomérée à mettre en réseau*
- *Problématiques de stationnement dans les zones d'activités*
- *Renforcement des liens avec le pôle aquatique et mise en réseau*
- *Prévoir le développement des activités présentielle et résidentielles en lien avec l'attractivité touristique*

2) Orientations retenues:

a) Développer un pôle d'excellence agro-industriel « @grinove »

- Ce pôle d'excellence agro-industriel permettra de soutenir, diversifier et valoriser les activités agricoles et s'inscrira dans le territoire par des choix d'aménagements urbains et paysagers ambitieux.

b) Renouveler les espaces existants et prévoir de nouveaux terrains d'activités

- Les zones d'activités existantes (ZI Larousset, ZI Séguinot ...) arrivent à saturation et leur développement interne est limité au comblement des dents creuses ou au renouvellement et à l'extension des constructions existantes. Les possibilités de développement s'accompagneront de prescriptions particulières en termes de traitement paysagers, de matériaux mais aussi d'intégration d'espaces de stationnement nécessaires.
- La commune prévoit en outre de nouveaux secteurs permettant d'accueillir des activités industrielles et commerciales autres que celles en lien avec l'industrie agro-alimentaire. Ces nouveaux espaces répondront à des objectifs ambitieux d'aménagement urbain et paysagers.

c) Développer l'économie de proximité dans toutes les zones urbaines

- Le projet communal vise à encourager l'implantation de ce type d'activités dans l'ensemble des zones urbaines, complémentaires avec celles du centre ville à renforcer.
- L'augmentation prévue de la population à l'horizon 2025 de 1200 habitants devra s'accompagner d'une offre adaptée et suffisante en termes de commerces et services de proximité, avec un ratio d'un emploi pour quatre habitants supplémentaires, soit environ 300 emplois liés à ces activités.

d) Accroître l'emprise des surfaces agricoles par le resserrement de l'urbanisation

- Le Plan d'Occupation des Sols de la commune prévoyait la constructibilité d'importantes surfaces agricoles communales, en continuité de la zone agglomérée et des hameaux. La commune entend préserver ces activités en revenant sur les possibilités d'urbanisation de ces surfaces pour :
 - Développer et conforter la vocation et l'identité agricole de la commune
 - Réduire fortement la consommation foncière et favoriser un développement urbain plus compact en continuité de la zone agglomérée existante, de ses services et équipements
 - Préserver les paysages ruraux

e) Favoriser les synergies entre les activités agricoles, touristiques et économiques

- La complémentarité doit être renforcée entre le pôle de loisir, les espaces patrimoniaux et ruraux avec la richesse culturelle du centre pour proposer des circuits touristiques multiples, servant en outre le développement des commerces et services de proximité de la commune.
- La mise en place d'un schéma de mobilités douces, structuré à partir du noyau urbain du secteur sauvegardé, doit permettre d'offrir aux habitants comme aux touristes un parcours diversifié et riche valorisant la diversité urbaine de Nérac et permettant l'accessibilité à tous les principaux pôles de la commune.

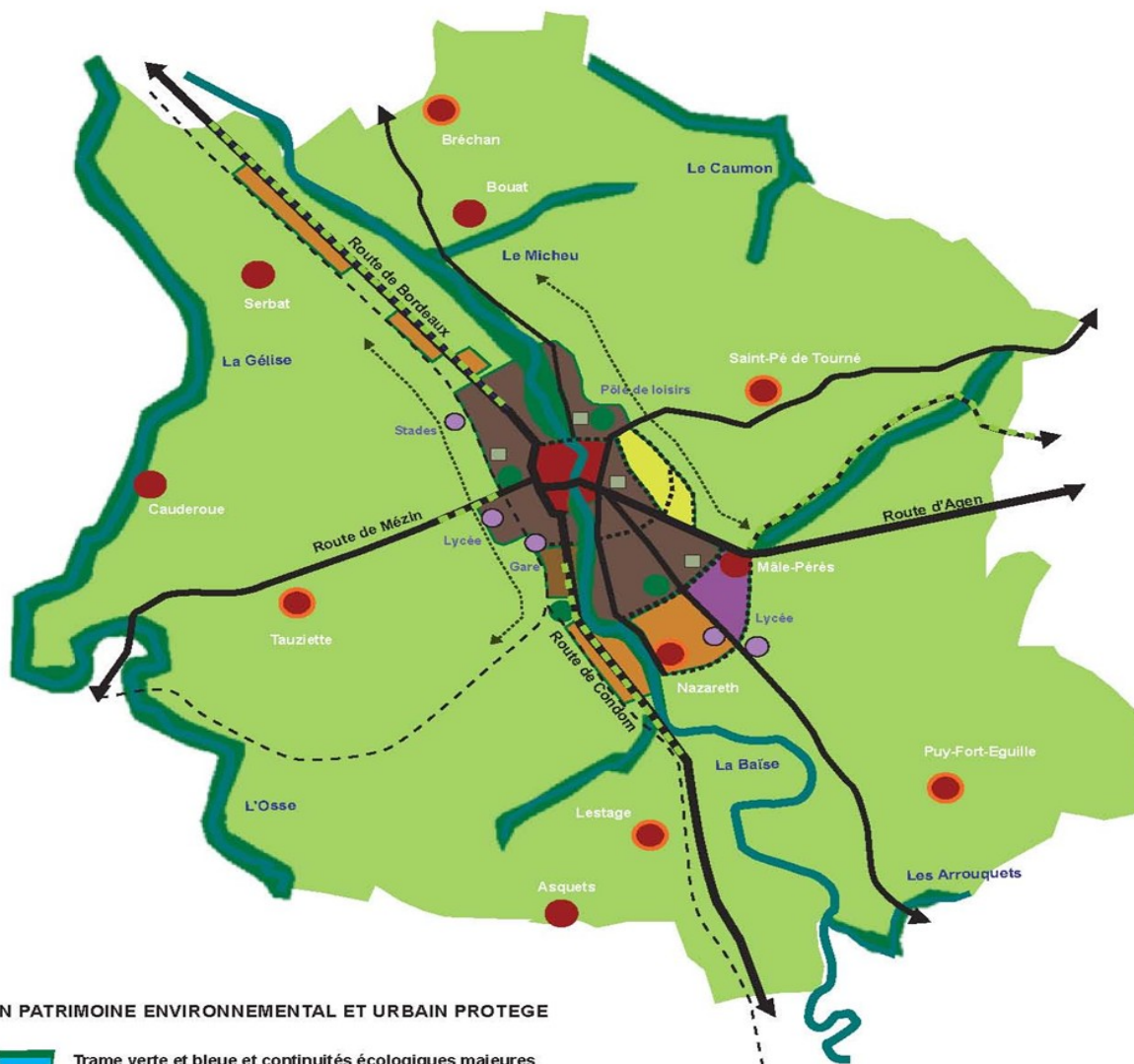
f) Favoriser une diversification des pratiques agricoles et les circuits-courts

- L'activité agricole connaissant régulièrement, selon ses secteurs, des crises, une orientation à encourager pour l'avenir réside dans une diversification des pratiques. La commune encourage la diversification des activités et bâtis agricoles vers l'agro-tourisme et l'éco-tourisme.
- La commune s'inscrit également dans une volonté de valoriser les productions en circuits courts (maraîchage, viticulture...) facteur de dynamisme économique, de diminution des déplacements, de développement touristique.

3) Conséquences sur le PLU :

- Un règlement sur les zones économiques existantes renforçant l'aménagement paysager et les mobilités douces en lien avec les zones d'habitat
- Prévoir des zones économiques nouvelles complémentaires et cohérentes avec les pôles en projet ou existants
- Prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs économiques nouveaux intégrant les questions de stationnement et de mobilités douces, aménagement paysager qualitatif
- Permettre dans les règlements de toutes les zones urbaines la possibilité d'installation de commerces et services de proximité.

IV) CARTE DES ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD



UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET URBAIN PROTEGE

- Trame verte et bleue et continuités écologiques majeures
- Espaces végétalisés/récréatifs en zone agglomérée à valoriser
- Alignements d'arbres à valoriser
- Amorces de coteaux : liens de covisibilité et perspectives
- Secteur sauvegardé du centre-ville
- Ensembles bâtis de hameaux à préserver
- Espaces ruraux protégés

UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESSEREE ET QUALIFIANT

- Ville ancienne à réinvestir et réhabiliter
- Secteurs urbanisés existants à diversifier et densifier
- Dents creuses en zones urbaines à développer en priorité
- Principaux secteurs d'urbanisation future
- Hameaux pouvant accueillir de nouveaux logements
- Secteurs d'équipement principaux à renforcer
- Principes de traitement paysager des franges urbaines

UNE EVOLUTION DES DEPLACEMENTS ET DES ENTREES DE VILLE

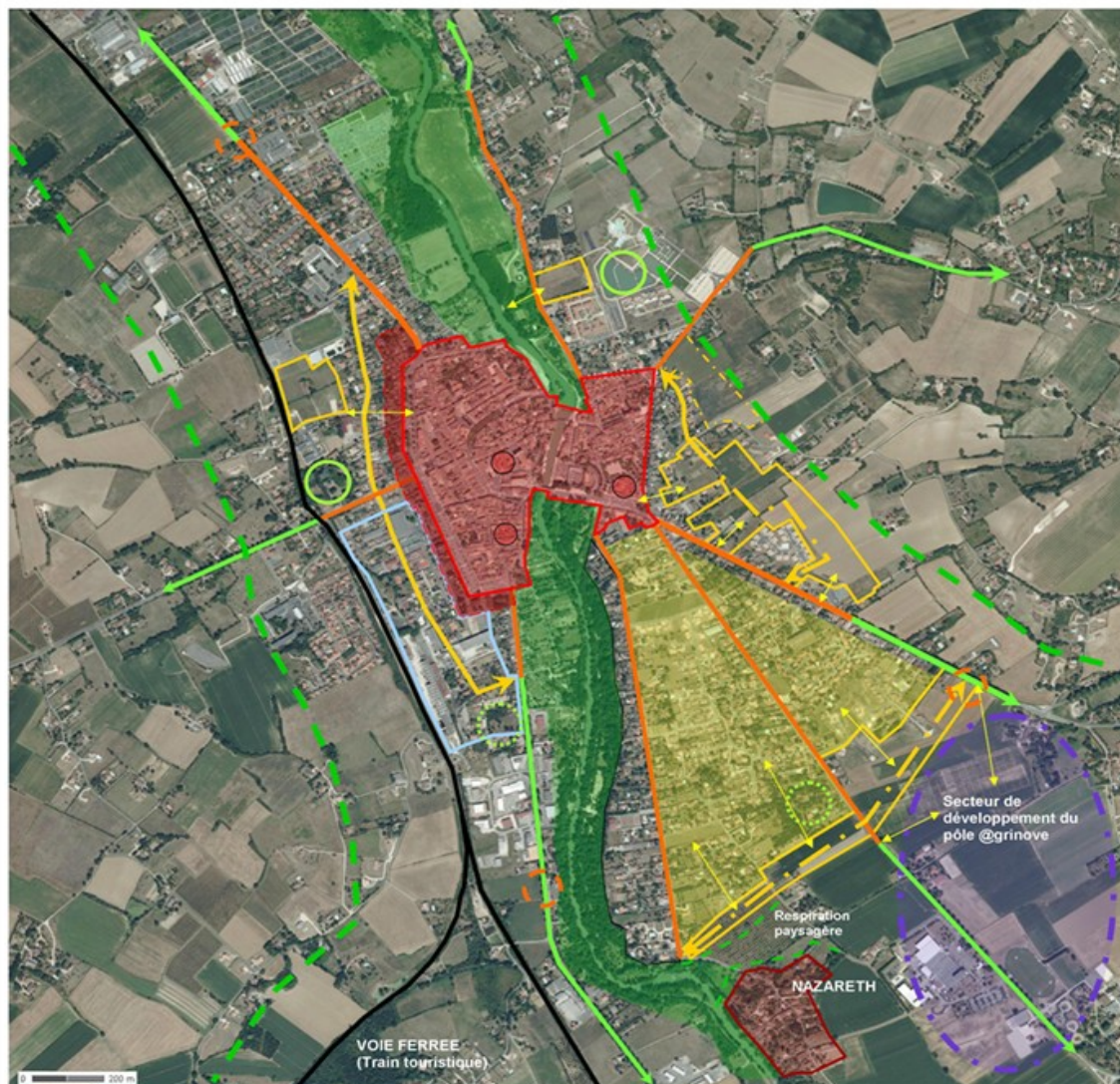
- Artères principales de déplacement et d'entrées de ville à requalifier
- Principe de liaisons douces inter-quartiers à développer

DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES RENFORCEES

- Secteur de développement d'un pôle d'excellence agro-industriel
- Zones d'activités agricoles à soutenir à diversifier
- Zones d'activités économiques et d'équipements à développer
- Tissus mixtes à reconfigurer (Foirail et Gare)

V) CARTE DES ORIENTATIONS POUR L'ESPACE URBAIN DE NERAC

SCHEMA DE SYNTHESE - Déclinaison possible des orientations générales du PADD
05-12-2012



- Secteur sauvegardé (PSMV) : réactivation du tissu ancien et lutte contre la vacance
- Opérations de curetage et de renouvellement urbain
- Tissu à l'arrière des allées d'Albret : réglementer en cohérence avec le PSMV
- Val de Baïse : préservation, mise en valeur et accessibilité renforcée
- Amorce des coteaux à préserver : liens de covisibilité avec le secteur sauvegardé
- Pénétrantes : axes de faubourg à préserver, rôle de structuration, entrées de ville à requalifier
Principe d'aires de covoiturage en entrées de ville
- Extensions pavillonnaires récentes à densifier
- Tissu mixte à reconfigurer (quartier Foirail et gare)
- Franges urbaines à urbaniser ou densifier, maillage par des barreaux de circulation à valoriser comme des voies structurantes (bard Coubertin, bard Darlan, rue Neuve des Champs...)
- Principe de liaisons douces interquartiers, donnant accès au centre et aux pôles générateurs de flux
- Espaces récréatifs à valoriser ou à créer

VI) COHERENCE DES CHOIX RETENUS AVEC LE CODE DE L'URBANISME

A) AU REGARD DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME SUR LE CONTENU DU PADD

ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD DE LA COMMUNE

Art. L121-1 du code de l'urbanisme

L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable

Concerne les orientations 1, 2, 3, 4, 6, 7

Art. L121-1 du code de l'urbanisme

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

Concerne les orientations 1, 3, 5, 6, 7

Art. L121-1 du code de l'urbanisme

Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Concerne les orientations 2, 3, 4, 5

B) AU REGARD DE L'ARTICLE L123-1-3 DU CODE DE L'URBANISME

DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME SUR LE CONTENU DU PADD

ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD DE LA COMMUNE

Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

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.**

Concerne les orientations 1, 2, 3, 4, 5, 6

Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

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.

Concerne les orientations 2, 3, 4, 5

Art. L. 123-1-3 du code de l'urbanisme.

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

Concerne les orientations 2, 4, 6

1. Renforcer le positionnement intercommunal et territorial
2. Valoriser le patrimoine facteur d'attractivité touristique et de qualité urbaine
3. Optimiser l'organisation urbaine et préserver les espaces ruraux
4. Promouvoir l'écologie urbaine et la nature en ville
5. Faire évoluer les espaces publics, les déplacements et les mobilités
6. Développer une offre d'habitat diversifiée, resserrée et de qualité
7. Renforcer la dynamique agricole et économique autour du pôle d'excellence @grinove