

# ELABORATION DU PLUi/PLH d'Albret Communauté

Présentation du PADD en réunion publique du jeudi 03 février 2022



**MAÎTRE D'OUVRAGE :**

ALBRET COMMUNAUTE  
CENTRE HAUSSMANN  
10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39  
47600 NERAC

Agence  
**MÉTAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE  
[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux  
S.A.R.L. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z



## ➤ LES OBJECTIFS DU PLUI

### ✓ DOCUMENT DE PLANIFICATION, échéance 2035

### ✓ DEFINIR DES BESOINS

en matière de logement, de développement économique, de transport, de voirie, d'équipements publics, ...

### ✓ ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

où, comment et dans quelle proportion au regard d'un objectif de modération de la consommation foncière (en lien avec les objectifs du SCOT)

### ✓ LE PROGRAMMER DANS LE TEMPS

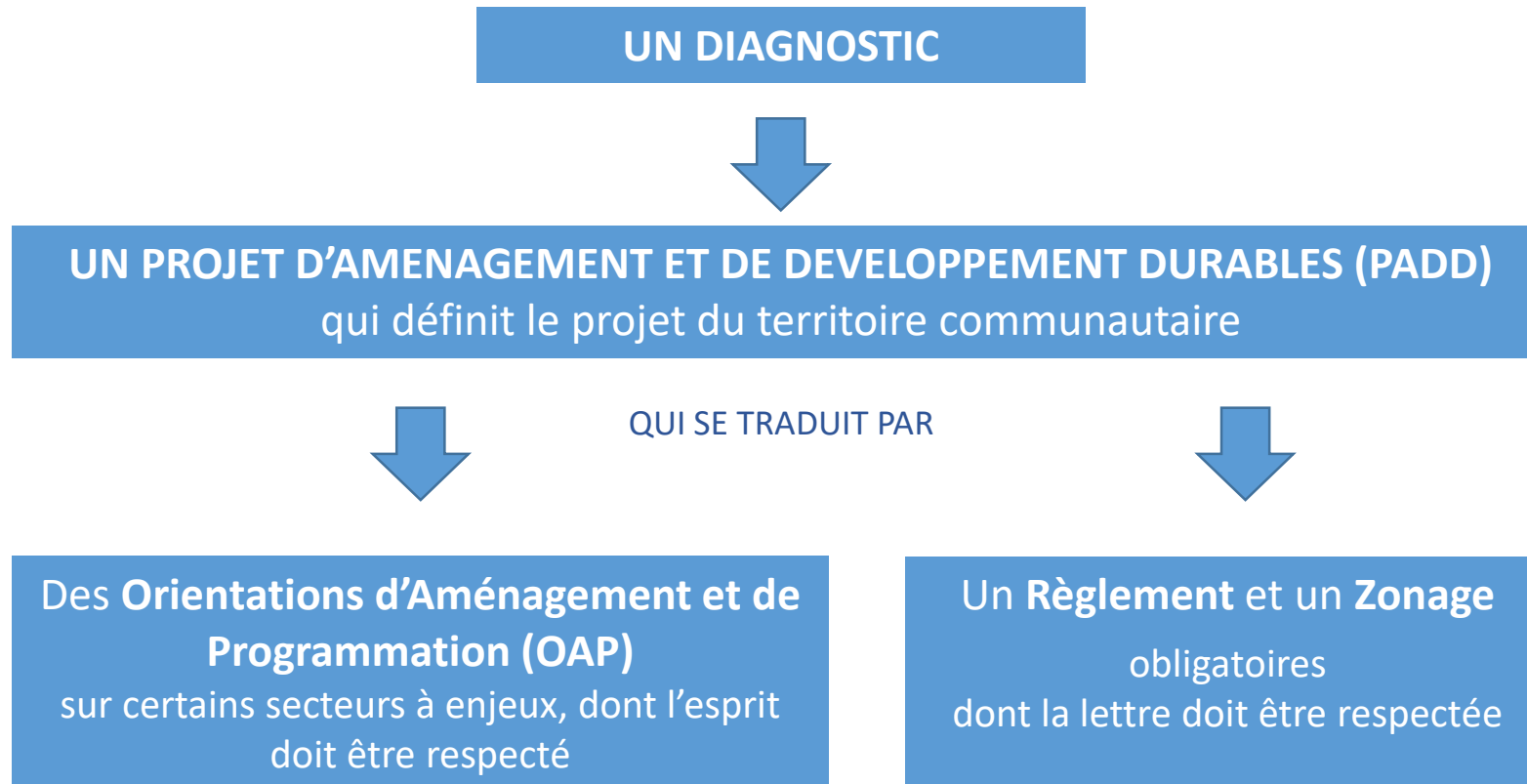
où et quelles surfaces à urbaniser à court terme ou à plus long terme

### ✓ PROTEGER LES SECTEURS AGRICOLES ET FORESTIERS

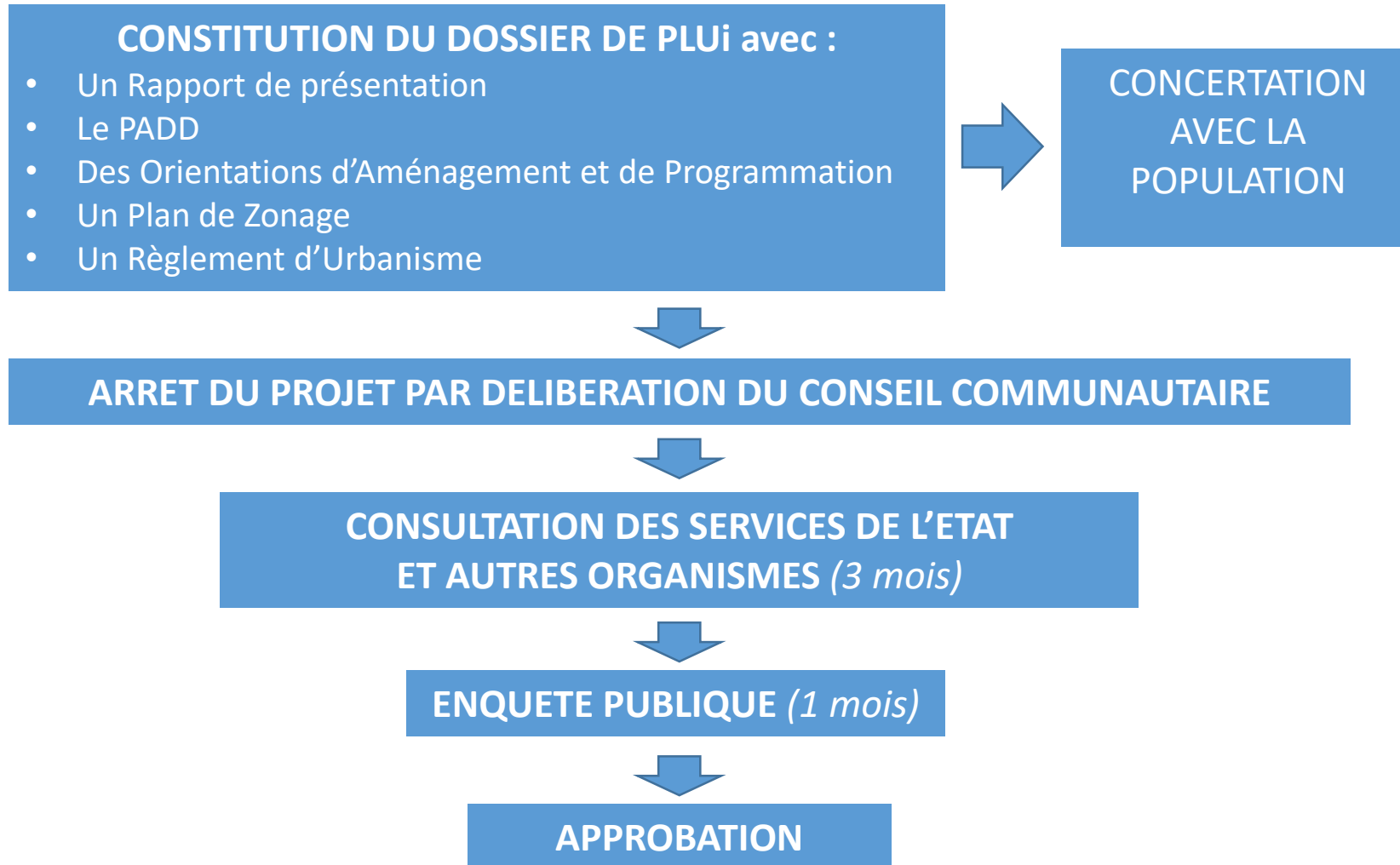
### ✓ PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

au titre de leur intérêt environnemental, paysager ou de la prise en compte d'un risque naturel (inondation, feux de forêt, ...)

## ➤ LA DÉMARCHE D'ELABORATION DU PLUI



## ➤ LA PROCEDURE



## ➤ LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

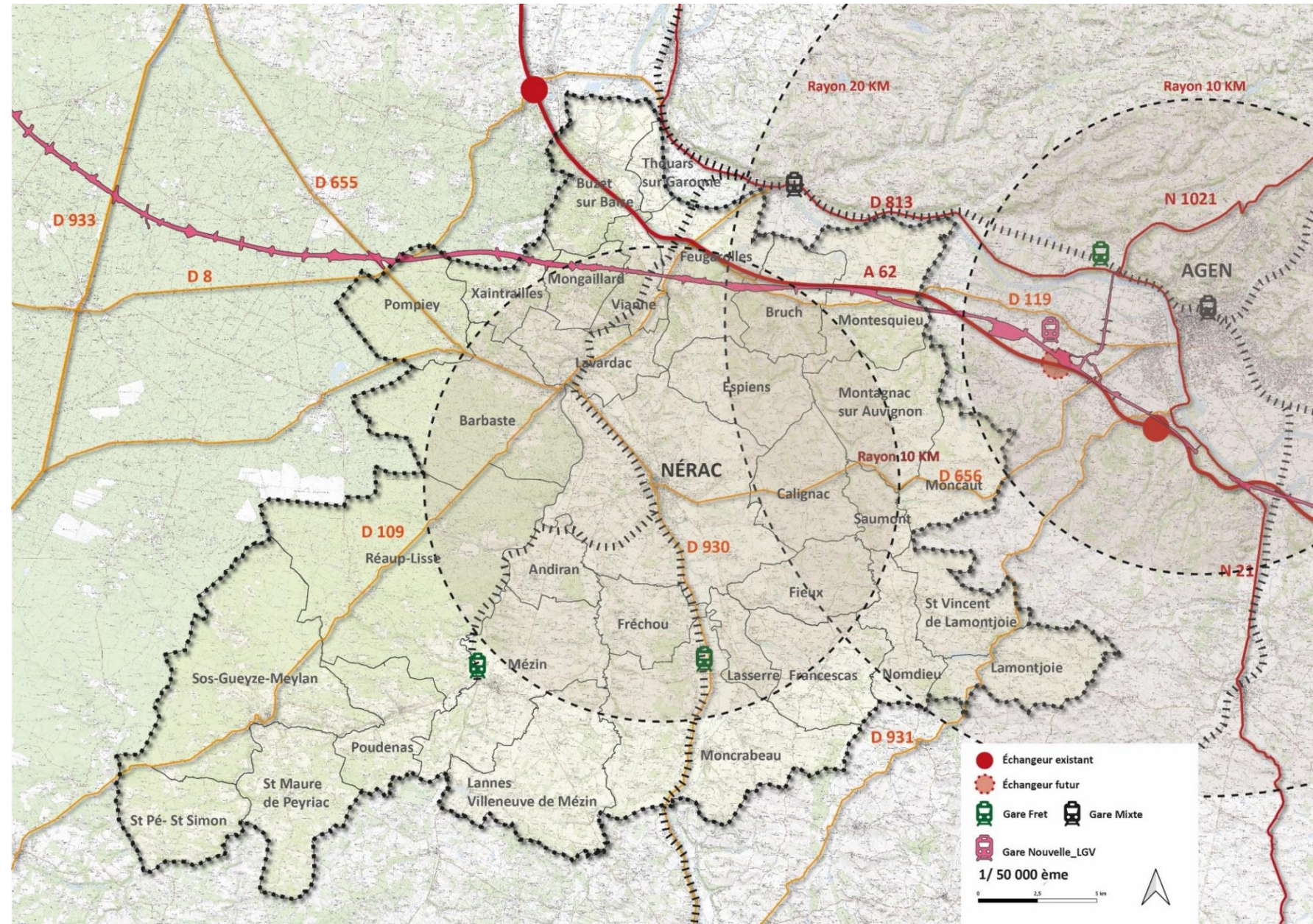
- ✓ Modération de la consommation foncière,
- ✓ Lutte contre l'étalement urbain,
- ✓ Densification des bourgs, ...
- ✓ Lutte contre l'artificialisation des sols



## 2 / Le contexte territorial d'Albret Communauté

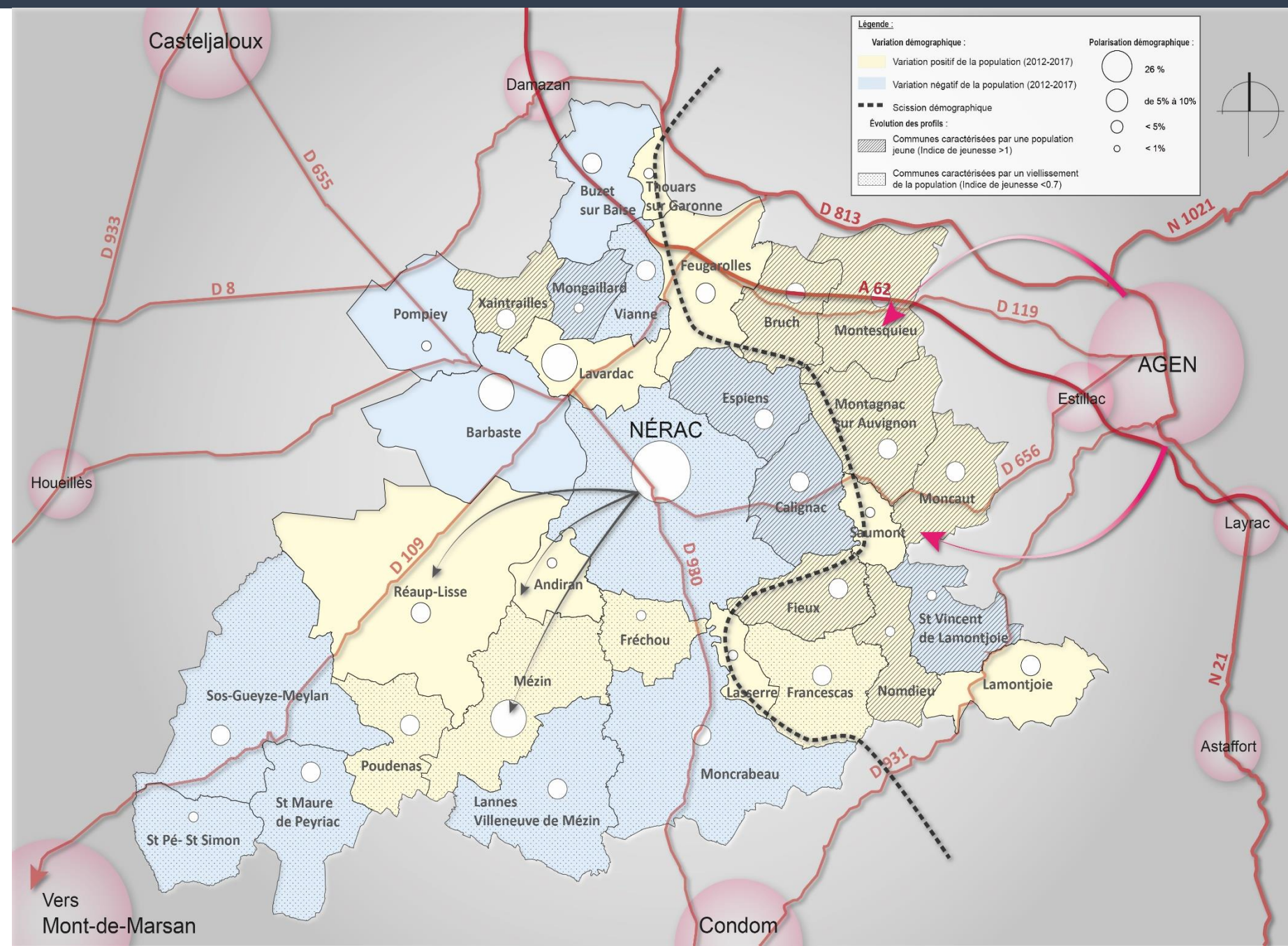
Un territoire attractif du fait de sa situation géographique avantageuse et de ses bonnes conditions d'accessibilité

- Un territoire qui profite de la proximité d'Agen tout en disposant d'une polarité urbaine affirmée (Nérac)
- Un territoire qui bénéficie de conditions d'accessibilité favorables (A62, proximité de la gare TER de Port Sainte Marie, ...)
- Un territoire concerné par des grands projets d'infrastructures (nouvel échangeur A62, ligne LGV,...)



# 3 / QUELQUES ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC...

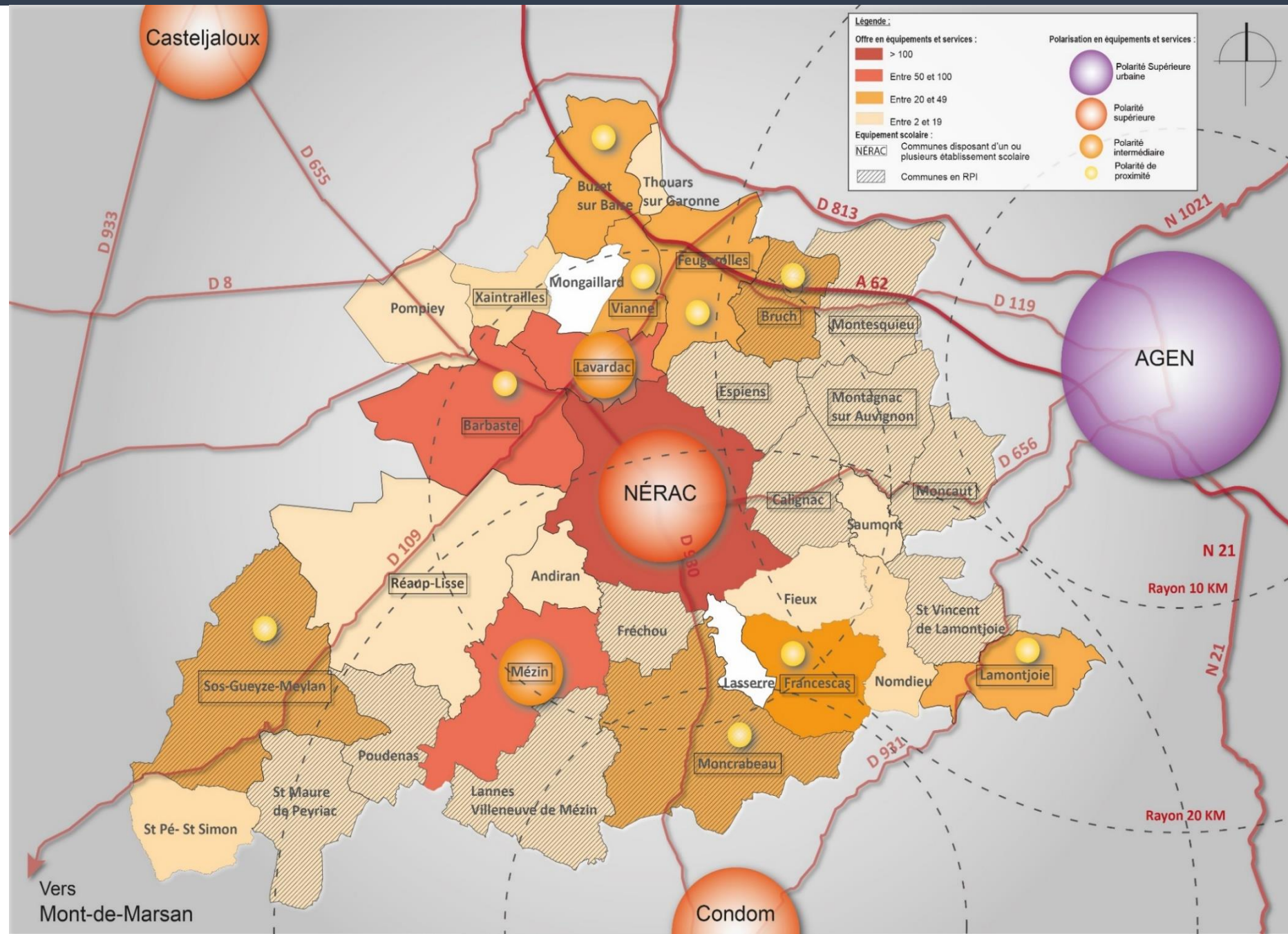
- Assurer un rythme de croissance maîtrisé et adapté à la capacité d'accueil du territoire (capacité des équipements, maintien d'un équilibre entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, ...).
- Assurer une croissance démographique régulière en limitant les variations importantes de population (« effet de pic de population ») qui ont des effets sur le fonctionnement des équipements (notamment scolaires).
- Donner la priorité à l'accueil de nouvelles populations sur les secteurs les mieux pourvus en équipements, commerces et services.
- Attirer et maintenir les jeunes sur le territoire communautaire.



### 3 / QUELQUES ELEMENTS ISSUS DU DIAGNOSTIC...

Une offre d'équipements et de services structurée actuellement autour :

- d'un pôle supérieur (Nérac)
- de deux pôles d'équipements intermédiaires (Lavardac et Mézin)
- et de neuf pôles d'équipements de proximité (Buzet-sur-Baise, Bruch, Barbaste, Feugarolles, Sos, Moncrabeau, Francescas, Lamontjoie, Vianne)

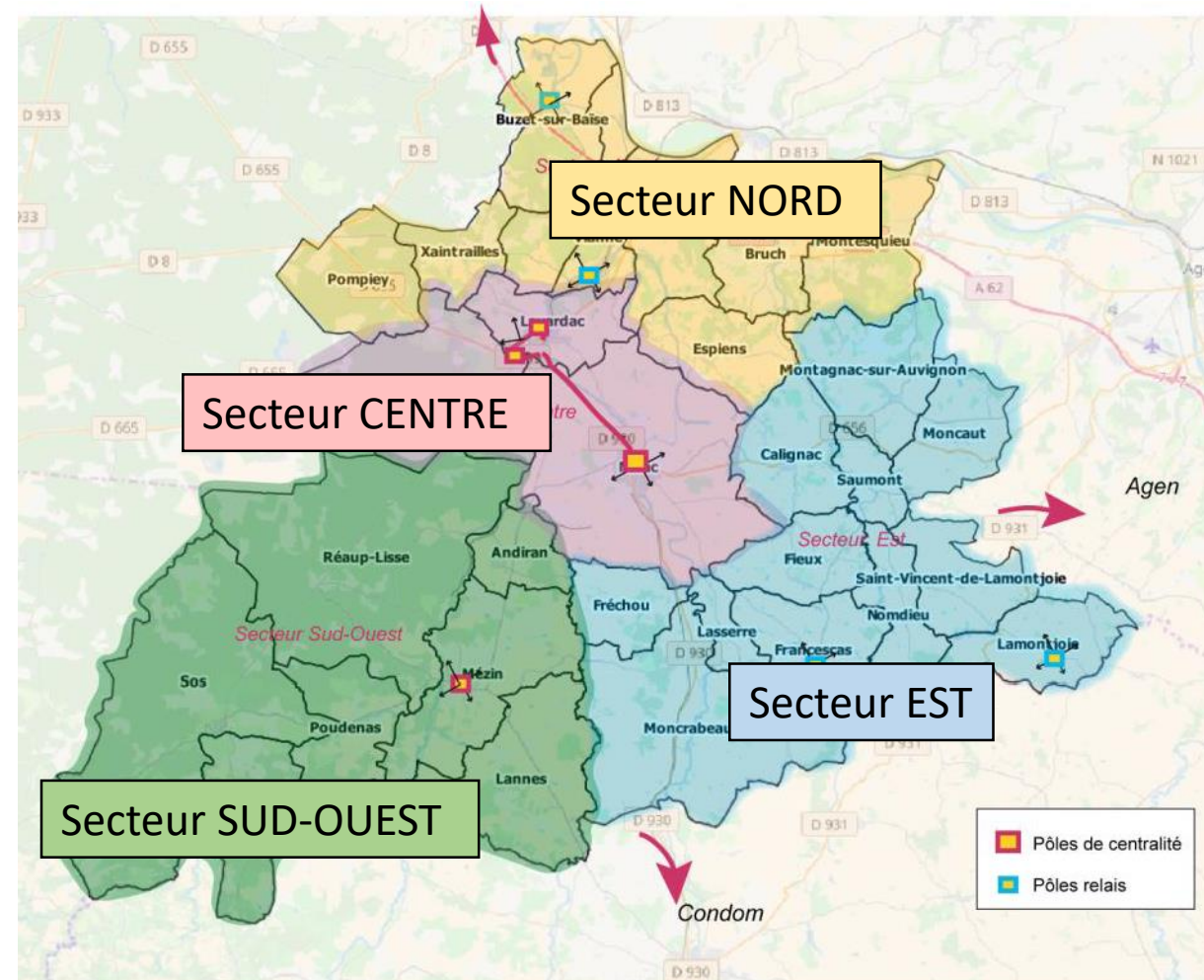




# 4 / LA REFERENCE AU PADD DU SCOT D'ALBRET

- **POUR L'ECHEANCE à 2035,**
- **POUR L'ARMATURE DU TERRITOIRE**
  - ✓ 4 secteurs Centre/Nord/Est/Sud-Ouest comme base d'organisation du projet,
  - ✓ structuré autour des 4 pôles de centralité, des 5 pôles relais et un maillage de villages
- **POUR LE CALIBRAGE DU PROJET D'ACCUEIL :**
  - ✓ + 4 000 habitants/+2 000 à 2 100 logements
- **POUR LA PROGRAMMATION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :**
  - ✓ le technopole AGRINOVE
  - ✓ 2 zones industrielles (1 secteur Nord/1 secteur Sud-ouest)
  - ✓ 3 à 4 zones artisanales (1 par secteur)
- **POUR LA CONSOMMATION FONCIERE :**
  - ✓ **Habitat** → 123 ha d'ici 2035
  - ✓ **Économie** → 30 ha Agrinove +37 ha ZAE

Les 4 secteurs du SCOT d'ALBRET



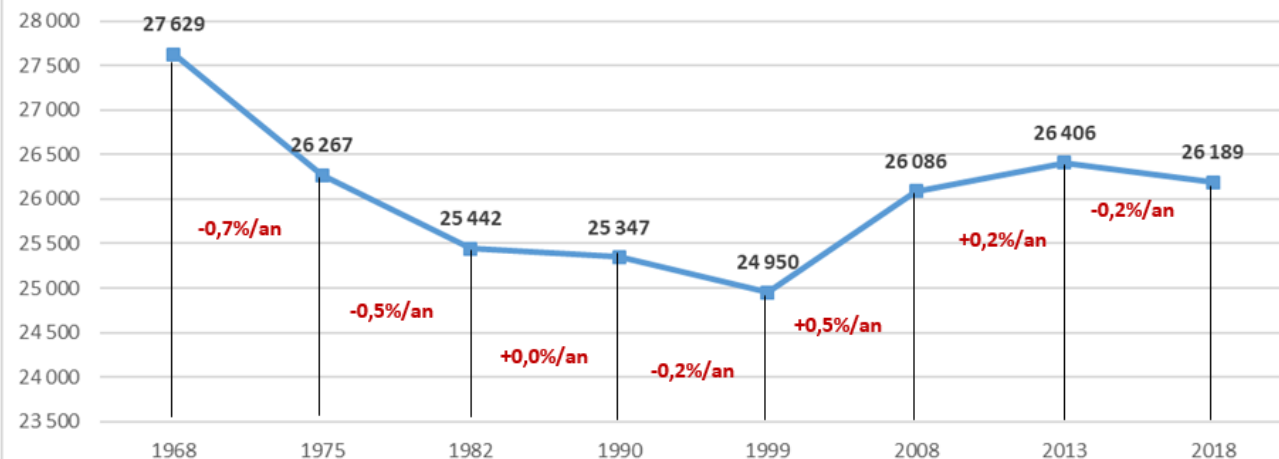
# 5 / DIMENSIONNEMENT DU PROJET D'ACCUEIL

## ☐ RAPPEL DES INDICATEURS DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DE LA POPULATION D'ALBRET COMMUNAUTE  
ENTRE 1982 ET 2018

	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population communale	25 442	25 347	24 950	26 086	26 406	26 189

EVOLUTION DE LA POPULATION D'ALBRET COMMUNAUTE  
ENTRE 1968 ET 2018



Source : INSEE, RGP 2018

## ☐ HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE

HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUES 2018-2035

	HYPOTHÈSE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENVISAGEE + 0,8%/an
Croissance démographique 2018-2035	+ 3 800 habitants
Croissance annuelle	+ 225 habitants/an
Population en 2035	30 000 habitants

# 5 / DIMENSIONNEMENT DU PROJET D'ACCUEIL

## ❑ TRADUCTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

### → DEFINITION DU BESOIN TOTAL DE LOGEMENTS

(besoin en logements pour répondre aux hypothèses de croissance démographique envisagées + point d'équilibre)

Le besoin total de logements correspond à la somme du besoin en logements nécessaire pour répondre à l'hypothèse de croissance démographique envisagée (1 850 logements) et du besoin en logement liés à la prise en compte du point d'équilibre (12 logements/an soit 200 logements pour la période 2018-2035).

Besoins en logements pour la période 2018-2035

	HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE +0,8%/an
Besoins en logements liés à la croissance démographique	1 850 logements
Besoins en logements liés à la prise en compte du point d'équilibre	200 logements
<b>BESOINS TOTAUX</b>	<b>2 050 logements</b>
<b>BESOINS ANNUELS</b>	<b>120 logements/an</b>
Part des besoins en logements dans le parc de logement total	13%

### → OBJECTIF DE RECUPERATION DE LA VACANCE

La réponse aux besoins en logements ne doit pas uniquement correspondre à de la construction neuve, mais doit aussi prendre en compte le potentiel de remise sur le marché de logements vacants.

Ainsi, afin de respecter l'objectif du SCoT qui vise à atteindre un taux de vacance maximum de 10% (prescription n°16 du DOO), le PLUi fixe un objectif de récupération de vacance de 500 logements pour la période 2018-2035.

Dès lors, sur la base de cet objectif, l'hypothèse de production totale de logements pourrait se décomposer de la manière suivante :

	HYPOTHESE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ENVISAGEE + 0,8%/an
Objectif récupération vacance	500 logements
Constructions neuves	1 550 logements
<b>Total logements</b>	<b>2 050 logements</b>

## 6 / LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Un document synthétique de quelques pages qui expose le projet de développement de la commune pour les années à venir en *définissant des orientations générales liées aux politiques .....* :

- D'AMÉNAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME,
- DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS,
- DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- D'HABITAT,
- DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS,
- DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, RÉSEAUX D'ÉNERGIE
- D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, ..

**POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, IL FIXE DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.**

**L'OUVERTURE À L'URBANISATION D'ESPACES NATURELS N'EST POSSIBLE QUE SI LES CAPACITÉS DE DENSIFICATION SONT DÉMONTRÉES INSUFFISANTES**

## 6/ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

→ Guide stratégique et politique, le PADD est la clé de voûte du PLU,

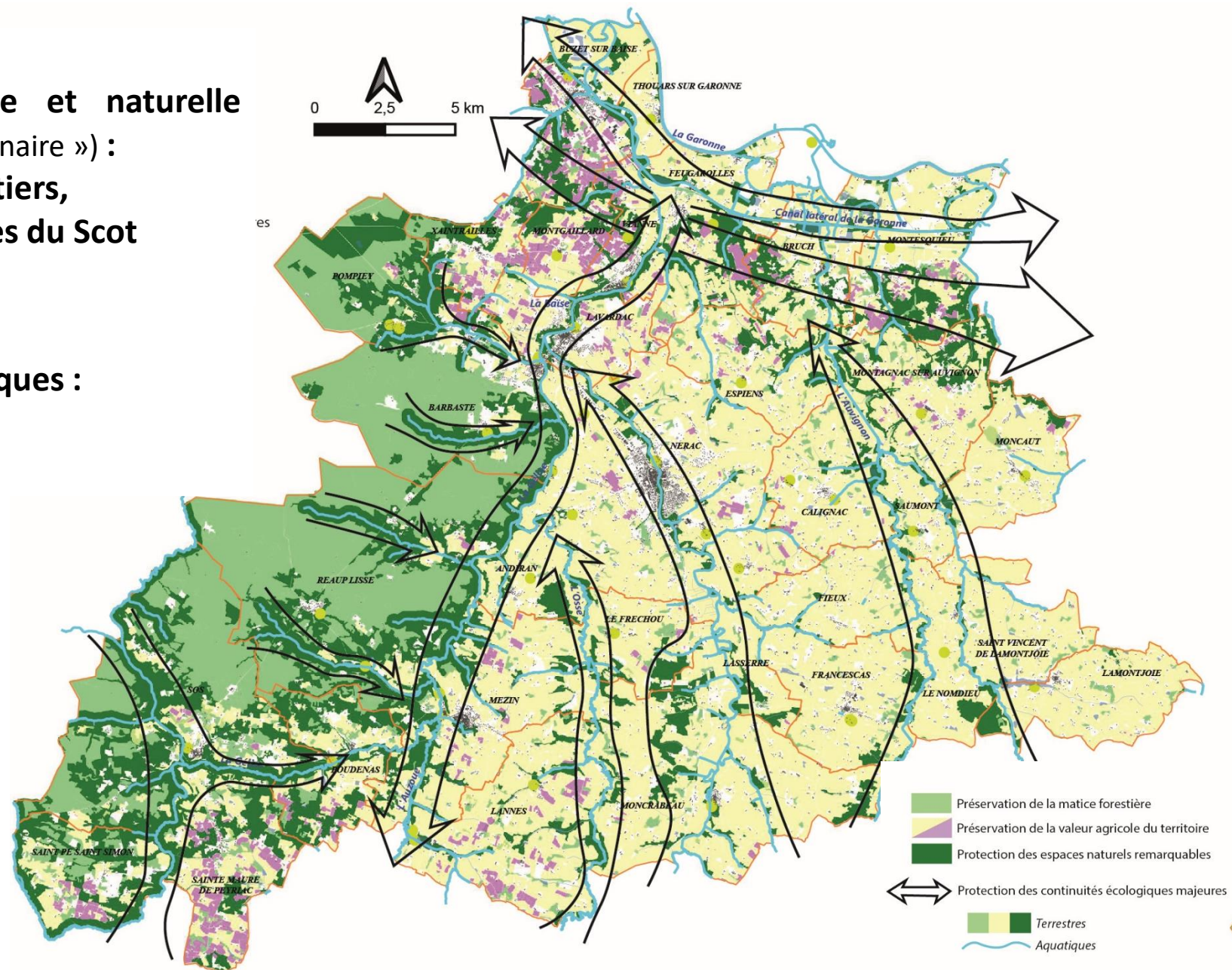
→ des principes d'aménagement organisés en 3 volets :

1. Protection des espaces naturels, agricoles et des paysages
2. Principes de développement et de renouvellement urbains
3. Principes de fonctionnement et de déplacements urbains

→ illustrés par des schémas

# 7 / LES PRINCIPES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET DE LA TVB

- **Préservation de l'armature agricole et naturelle** (réservoirs de biodiversité majeure et « ordinaire »):
  - ✓ Les espaces agri-viticoles et forestiers,
  - ✓ Les espaces naturels remarquables du Scot
- **Préservation des continuités écologiques :**
  - ✓ Terrestres
  - ✓ aquatiques
- **Prise en compte de la qualité des paysages lors des extensions urbaines**
- **Prise en compte des risques naturels et technologiques, des nuisances,**
- **Prise en compte d'une gestion économe des ressources naturelles (ressource en eau,..)**



# 8 / LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

## ▪ CONSOMMATION FONCIERE :

- ✓ **HABITAT** : Une consommation foncière à 2035 qui répond à l'objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols par rapport à 2011/2021, soit 48 ha
- ✓ **ECONOMIE et ENR** : Une consommation foncière globalisée (ECO + ENR) à 2035 qui répond à l'objectif de réduction de 50 % de l'artificialisation des sols par rapport à 2011/2021

## ▪ RAPPEL DE L'ARMATURE DU SCOT qui donne la priorité aux pôles de centralité et pôles relais pour porter le projet de développement,

## ▪ PRIORITE DONNEE AU CONFORTMENT DES ESPACES DENSIFICATION :

- ✓ les espaces d'accueil à mobiliser à l'intérieur ou en continuité des enveloppes urbaines,
- ✓ Mobilisation du parc des logements vacants (500 LV)

## ▪ LIMITATION DE L'ETALEMENT URBAIN :

- ✓ maîtriser le développement des quartiers excentrés vis-à-vis des centre-ville et centre-bourg,
- ✓ Privilégier un développement urbain en épaisseur et exclure les développements urbains le long des routes
- ✓ Promouvoir des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces (individuel groupé type maisons accolées,..) et un objectif de 13 lgts/ha en moyenne

# 8 / LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

## ▪ POLITIQUE DE L'HABITAT :

En articulation avec le SCOT (2 000 logts) et avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), le PADD décline les actions prioritaires sur le logement:

- ✓ **DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT**, pour accompagner le parcours résidentiel sur l'Albret (jeunes, personnes âgées, ..) en s'appuyant sur une programmation partagée
  - L'offre locative dans le parc privé et public
  - L'offre en accession à coût abordable en centre-bourg,
  
- ✓ **RENOUVELLER L'OFFRE D'HABITAT EN CENTRE-BOURG** en renforçant les volets incitatif, coercitif et foncier
  - La remobilisation de la vacance
  - Le traitement des secteurs dégradés prioritaires
  - Le renforcement de la lutte contre habitat indigne et/ou insalubre



# 8/ LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- **POLITIQUE EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, les grands principes :**
  - ✓ **développer une certaine autonomie économique afin de lutter contre les effets de la métropolisation de l'agglomération agenaise,**
  
  - ✓ **Un projet économique en cohérence avec le projet d'accueil de + 4 000 hab/2 000 logts :**
    - ✓ **Objectif de Création de 1 000 emplois**
  
    - ✓ **dans les différents pans de l'économie locale,**
  
    - ✓ **avec une priorité aux activités productives liées à l'agriculture, l'industrie agroalimentaire, le tourisme**

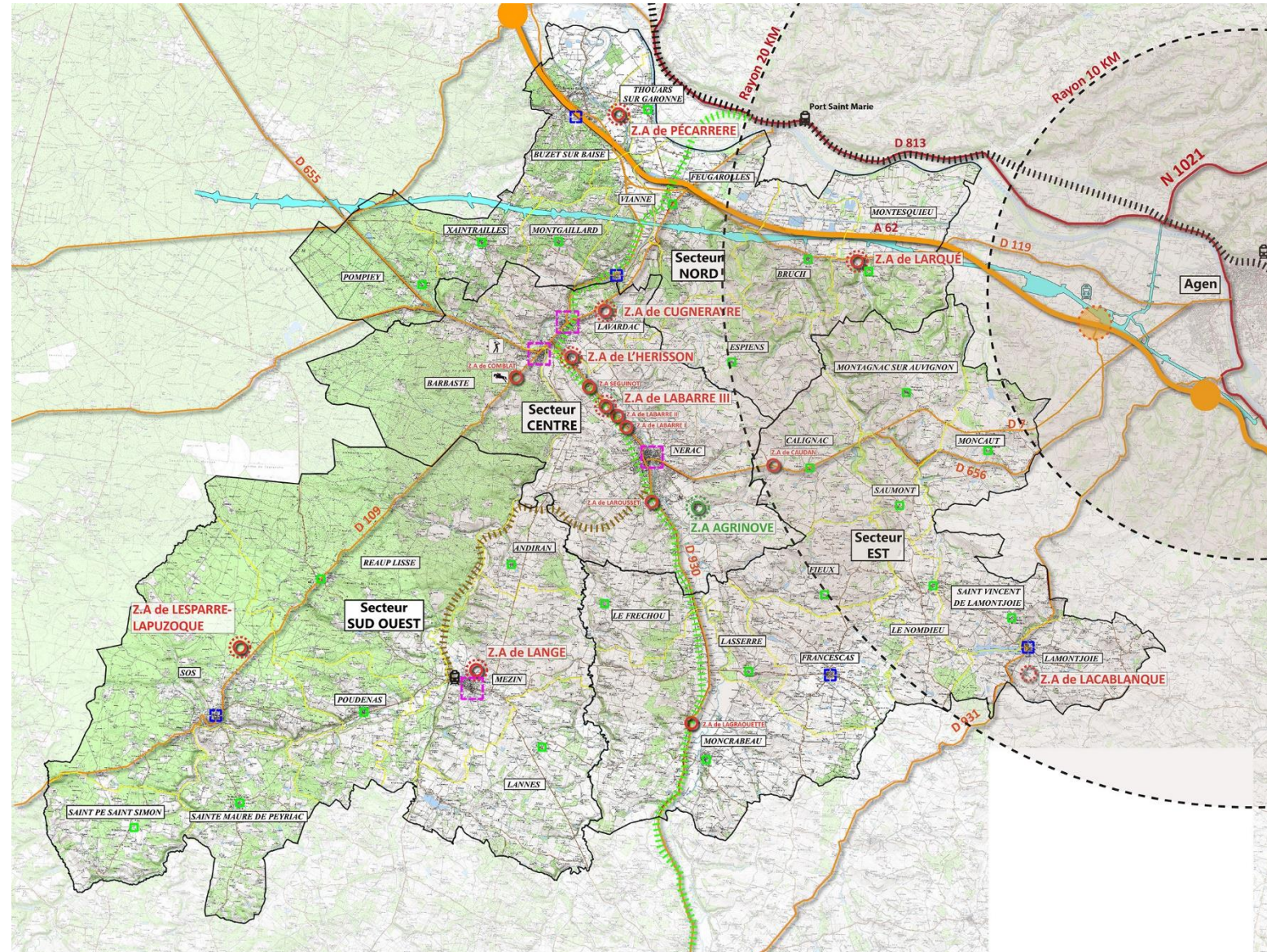
# 8/ LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- **LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN VUE DE LA « REINDUSTRIALISATION » DU TERRITOIRE:**
  - ✓ **En articulation avec le Scot qui déclinent :**
    - 1) **Le Projet AGRINOVE à Nérac,**
    - 2) **2 zones industrielles (1 au nord / 1 au sud-ouest)**
    - 3) **Un maillage de 3 à 4 zones artisanales (ZA) de 1 sur chacun des 4 secteurs**
  
  - ✓ **Sur la base du principe d'extension des zones déjà existantes, afin de profiter des réseaux déjà existants (en évitement de création de nouvelles zones ex-nihilo)**
  
  - ✓ **Une proposition de maillage de ZA à renforcer/étendre, en fonction de l'armature géographique déclinée dans le scot qui vise à RE-EQUILIBRER l'offre économique sur le territoire,**

# 8/ LES PRINCIPES DE PROTECTION DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

## La spatialisation de la stratégie de développement économique

PROGRAMMATION SCOT	SECTEUR	COMMUNE	ZONE
AGRINOVE	Centre	Nérac	Agrinove
2 ZONES INDUSTRIELLES (1 au Sud-Ouest + 1 au Nord-Est)	Sud-Ouest	non defini	
	Nord ou Est (proche Ouest agglomération ageoise)	Buzet	ZA Pécarrère
3 à 4 ZONES ARTISANALES (1 par secteur)	Centre	Nérac	ZA Labarre 3
		Lavardac	ZA Cugnerayre
			ZA Lhérisson
	Est	Lamontjoie	ZA Lacablanque
		Calignac	ZA Caudan
	Nord	Montesquieu	ZA Larque 2
Sud-Ouest	Mézin	ZA Lange	



## 8/ LES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT/RENOUVELLEMENT URBAINS ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- **LE TOURISME**, une économie présente basée sur des atouts culturels, patrimoniaux, une qualité d'espaces et de paysages, ..
  - ✓ Une attention particulière lors des extensions urbaines pour ne pas porter atteinte à ces atouts patrimoniaux (aux abords des bastides, châteaux,.. ) et paysagers
  - ✓ Permettre la diversification de l'offre en activités sportives et de loisirs (golf de Barbaste), et de l'offre en hébergement (œnotourisme, agritourisme..),

# 9/ LES PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

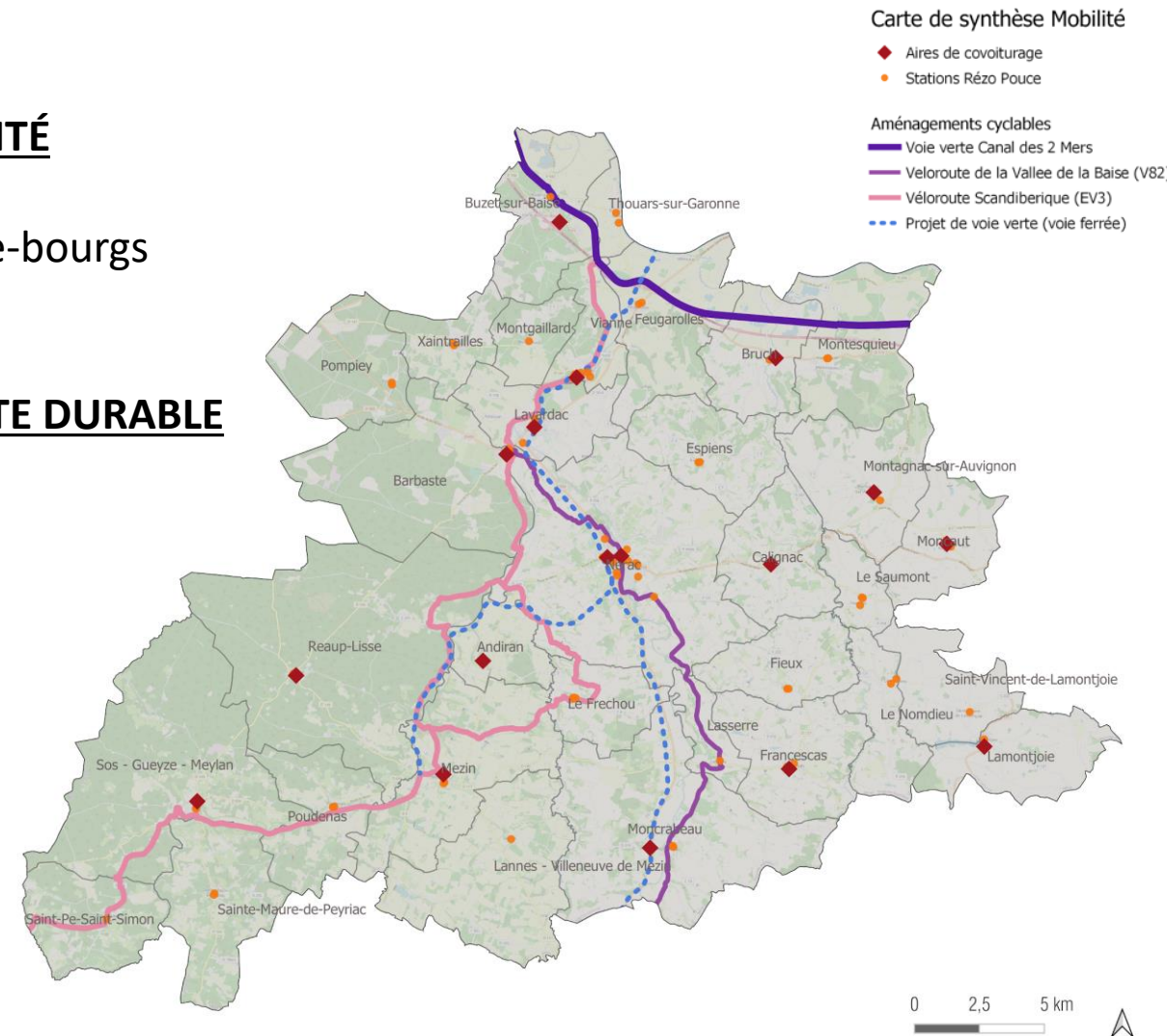
En articulation avec les différentes réflexions déjà engagées sur le territoire (démarche TEPOS, Schéma modes doux, Plan de Mobilité Durable), le PADD décline les principes suivants pour la **mobilité** :

## ■ DÉVELOPPER UN MAILLAGE DE LIAISONS DOUCES DE PROXIMITÉ

- Cheminements piétons et cyclables
- Développement des infrastructures cyclables dans les centre-bourgs

## ■ DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENT VERS UNE MOBILITE DURABLE

- Transport à la Demande
- Covoiturage
- Mobilité électrique
- Autopartage



# 9/ LES PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

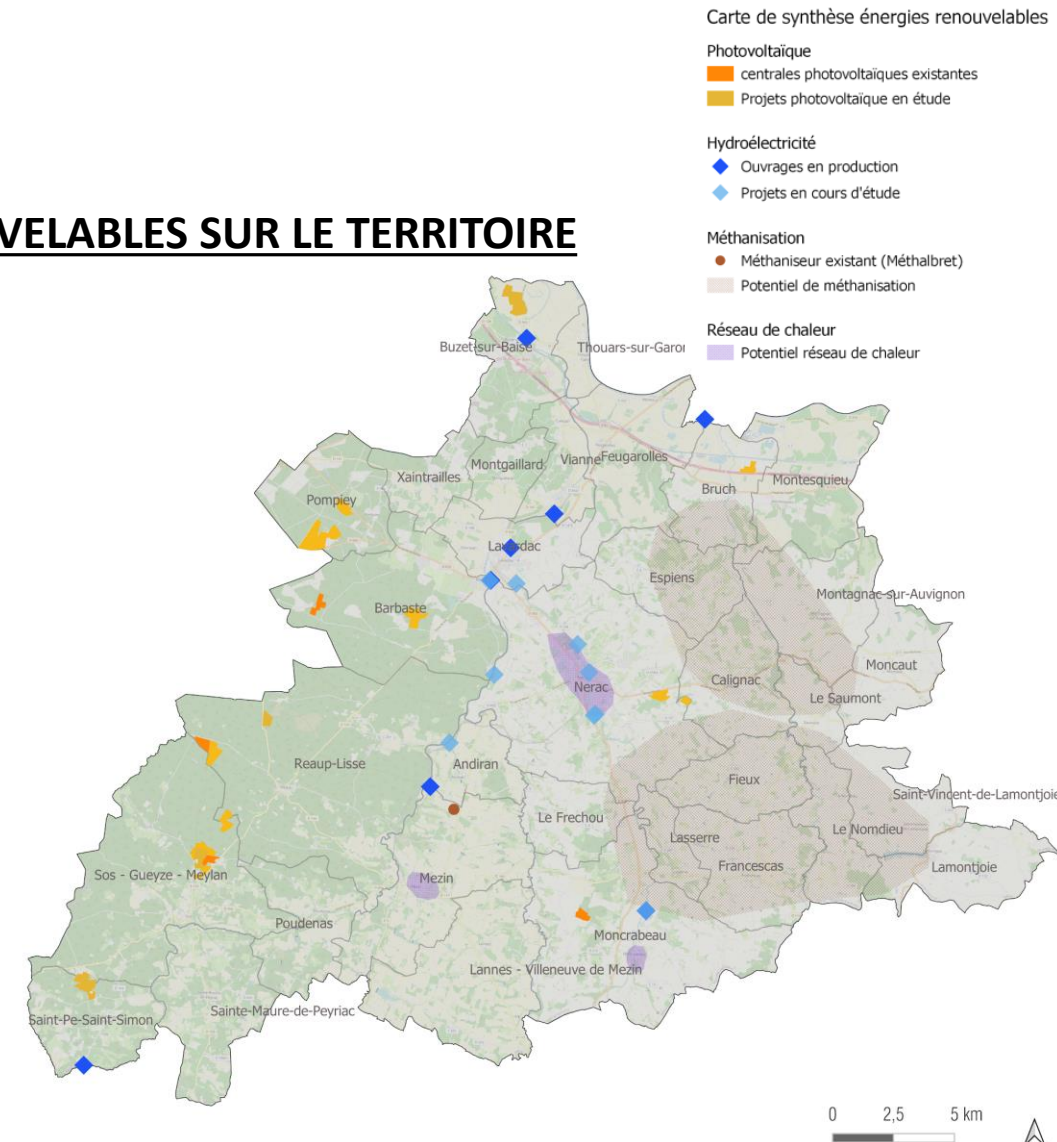
En articulation avec les différentes réflexions déjà engagées sur le territoire (démarche TEPOS), le PADD décline les principes suivants pour l'énergie:

## ■ FAVORISER LA REDUCTION DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

- **Sobriété et efficacité** énergétique des bâtiments

## ■ FAVORISER LA PRODUCTION ET LA DIVERSITÉ DES ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE

- La production d'énergies renouvelables à hauteur de + 229 GWh/an (objectif stratégie TEPOS 2),
- Le développement de **projets de méthanisation** (un projet est en cours d'étude à Mézin);
- Le **développement de réseaux de chaleur** avec un potentiel identifié sur les villes de Nérac, Mézin et Moncrabeau ;
- Le développement **d'énergie photovoltaïque** en donnant la priorité aux toitures des bâtiments (notamment des bâtiments agricoles), et en évitant de multiplier les projets au sol vecteurs de consommation foncière d'espaces naturels ou agricoles ;
- Le développement de **l'hydroélectricité** (projets en cours d'étude).

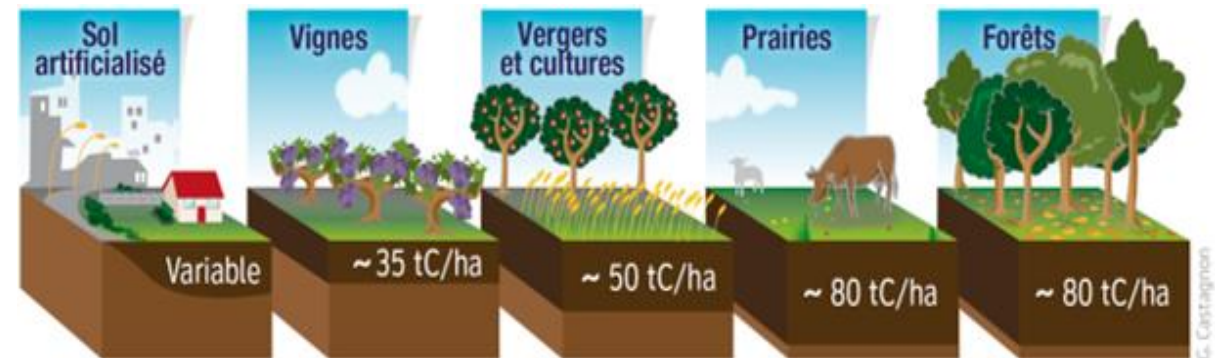


# 9/ LES PRINCIPES DE MOBILITÉ, DE TRANSITION ENERGETIQUE ET D'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

En articulation avec les différentes réflexions déjà engagées sur le territoire, le PADD décline les principes suivants :

- **MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ZONES PERMETTANT LA SÉQUESTRATION CARBONE**

- Espaces naturels, forêts, prairies...



*Stockage carbone des sols*

- **RENFORCER LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE AVEC LA PRISE EN COMPTE DE L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES**

- Episodes caniculaires et phénomène d'îlots de chaleur
- Ressource en eau et conflit d'usage
- Pluies intenses et inondations