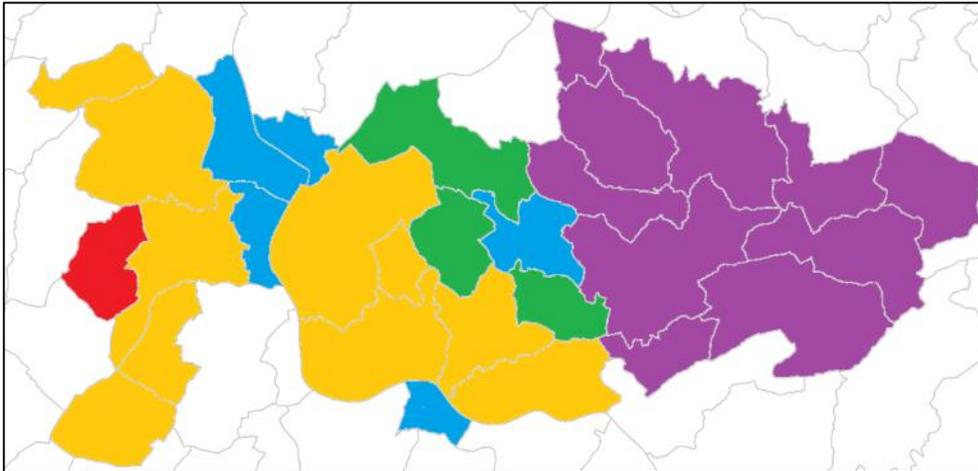




Communauté de Communes du Confluent et des Coteaux de Prayssas

Monsieur Alain MERLY – *1^{er} Vice Président de la Communauté de Communes - maire de Prayssas*

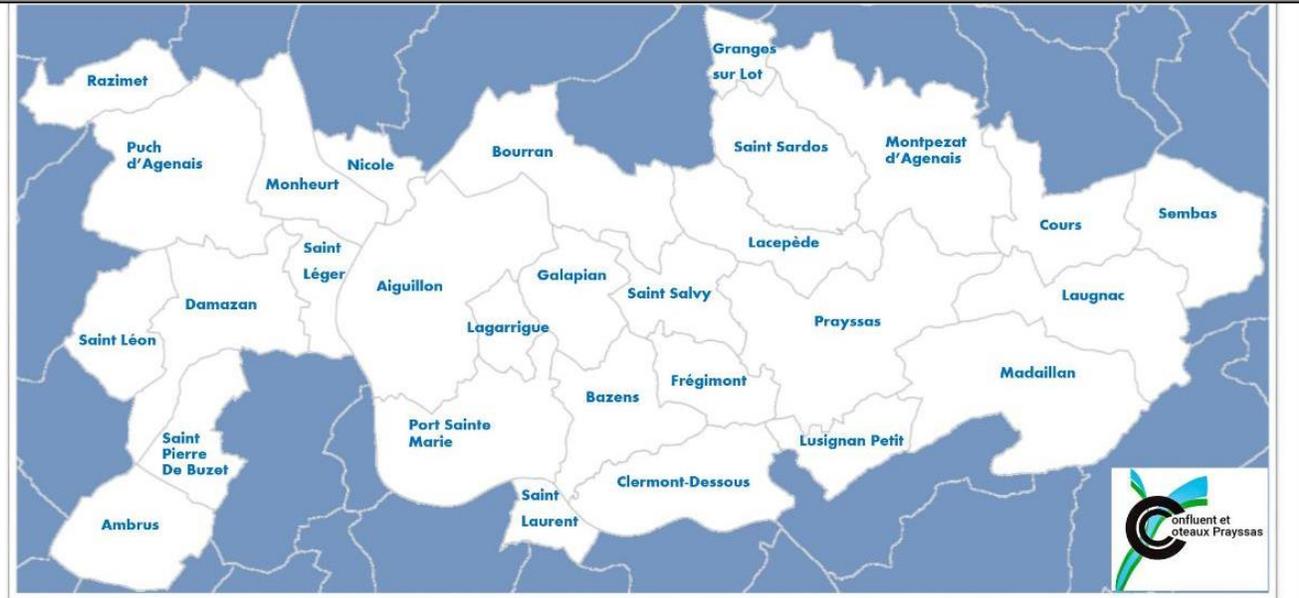
Madame Sarah DREUIL – *responsable du pôle aménagement du territoire*



Portrait du territoire :

Au centre du département de Lot-et-Garonne, le territoire est constitué par deux ensembles géographiques:

- Au Sud, la vallée de la Garonne et ses affluents;
- Au Nord les terrasses et coteaux bordés par le Lot.

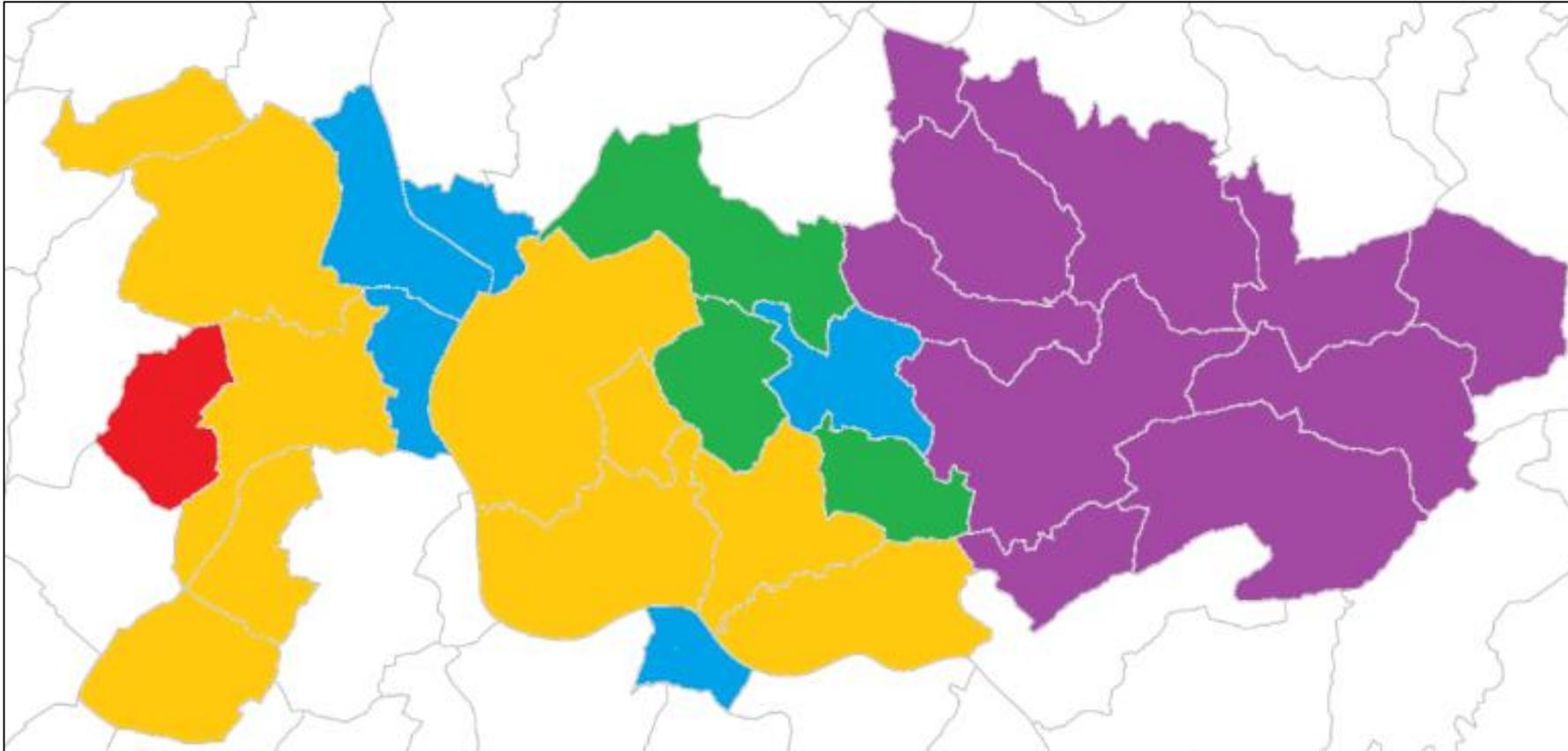


18 628 habitants répartis sur **29 communes**.

Les 4 communes les plus peuplées sont : Aiguillon (4 525 habitants), Port-Sainte-Marie (1 998 habitants), Damazan (1 352 habitants) et Prayssas (983 habitants).

Un territoire issu de la fusion de 2 communautés de communes au 1^{er} janvier 2016 :

- **La communauté de communes du Confluent** (18 communes : 10 procédures communales d'élaboration ou de révision de PLU – en jaune sur le plan);
 - **La communauté de communes du canton de Prayssas** (10 communes : PLUI en révision générale – en violet sur le plan).
-



Volonté politique de finaliser les procédures initiées avant la fusion.

Le PLUI des Coteaux de Prayssas, la richesse paysagère au cœur du projet :

Etude paysagère en 2006

Prescription du PLUI en juin 2006
Approbation en septembre 2010

Evaluation du PLUI en 2013

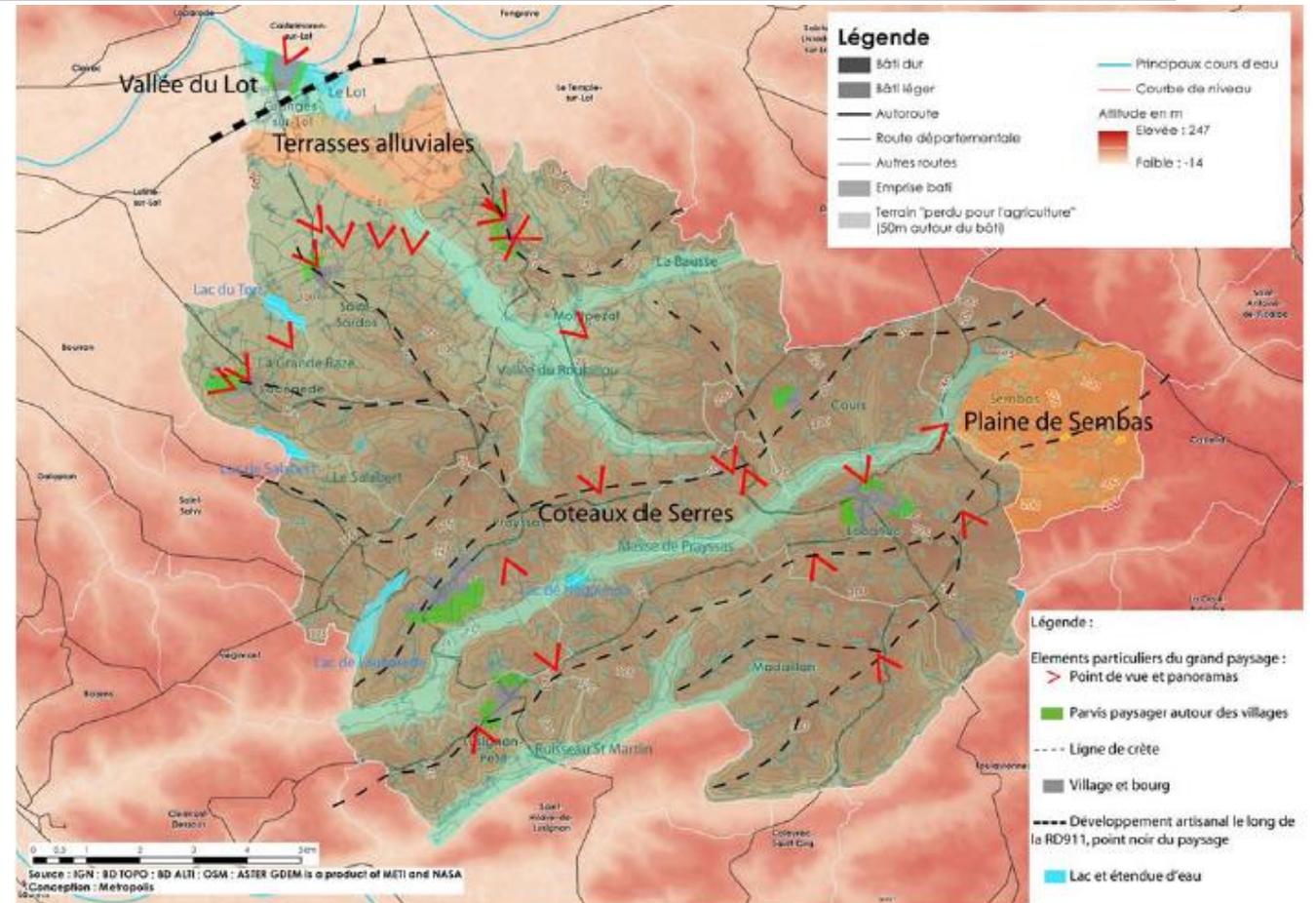
Modifications simplifiées en 2015

Prescription de la **révision générale** le 10 décembre 2015
avec volonté de maintenir les principaux objectifs du PADD
Approbation le 25 septembre 2019

Le diagnostic - S'appuyer sur ses atouts pour la construction du projet :

Le territoire est marqué par la vallée du Lot, mais aussi à moindre échelle par celles de la Masse et de la Bausse, vallées qui « sculptent » le relief et façonnent les paysages. De ce relief découle des grands ensembles paysagers, des vallées et des lignes de crêtes, desquelles découlent aussi des points de vue et panoramas remarquables.

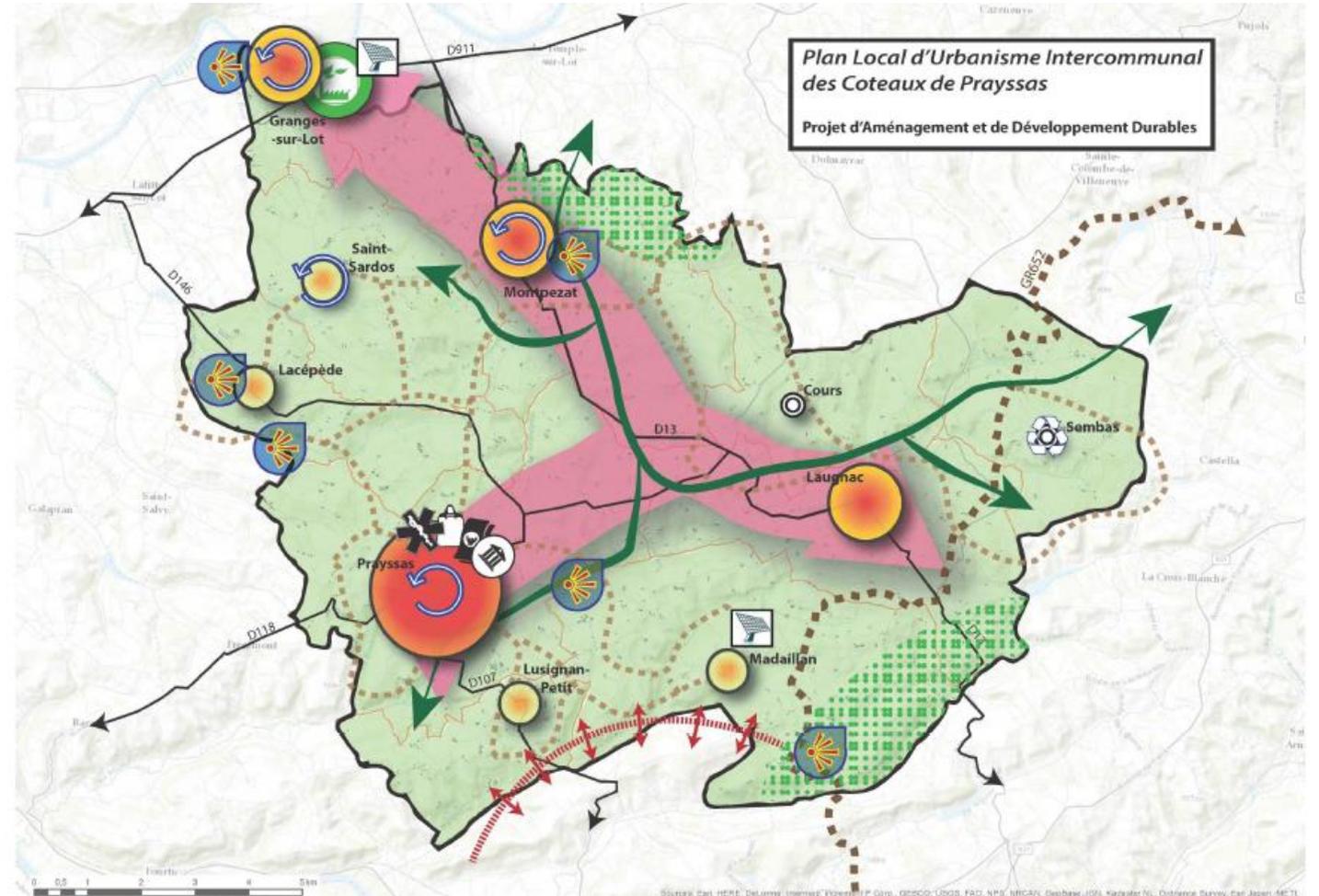
Une diversité remarquable de milieux naturels et agricoles.





La définition d'une armature territoriale :

4 niveaux de centralité identifiés selon leurs dynamiques, leurs poids historiques, leurs démographies, l'économie, etc.



	Centralités		Opérations de revitalisation des bourgs, lutte contre la vacance		Valorisation des lieux touristiques liés à la qualité des sites		Itinéraires supports de développement d'un tourisme durable
	Principales centralités de l'armature territoriale des Coteaux de Prayssas		Mise sur le marché de nouveaux logements par changements de destination		Développement de la zone d'activité agro-tertiaire		Préservation des corridors écologiques
	Prayssas, pôle d'équipements et de commerces à conforter		Interface avec l'agglomération agennaise		Mobilisation des potentialités en énergies renouvelables		Préservation des espaces à forts enjeux écologiques

La charte paysagère traduite sous forme de règles opposables

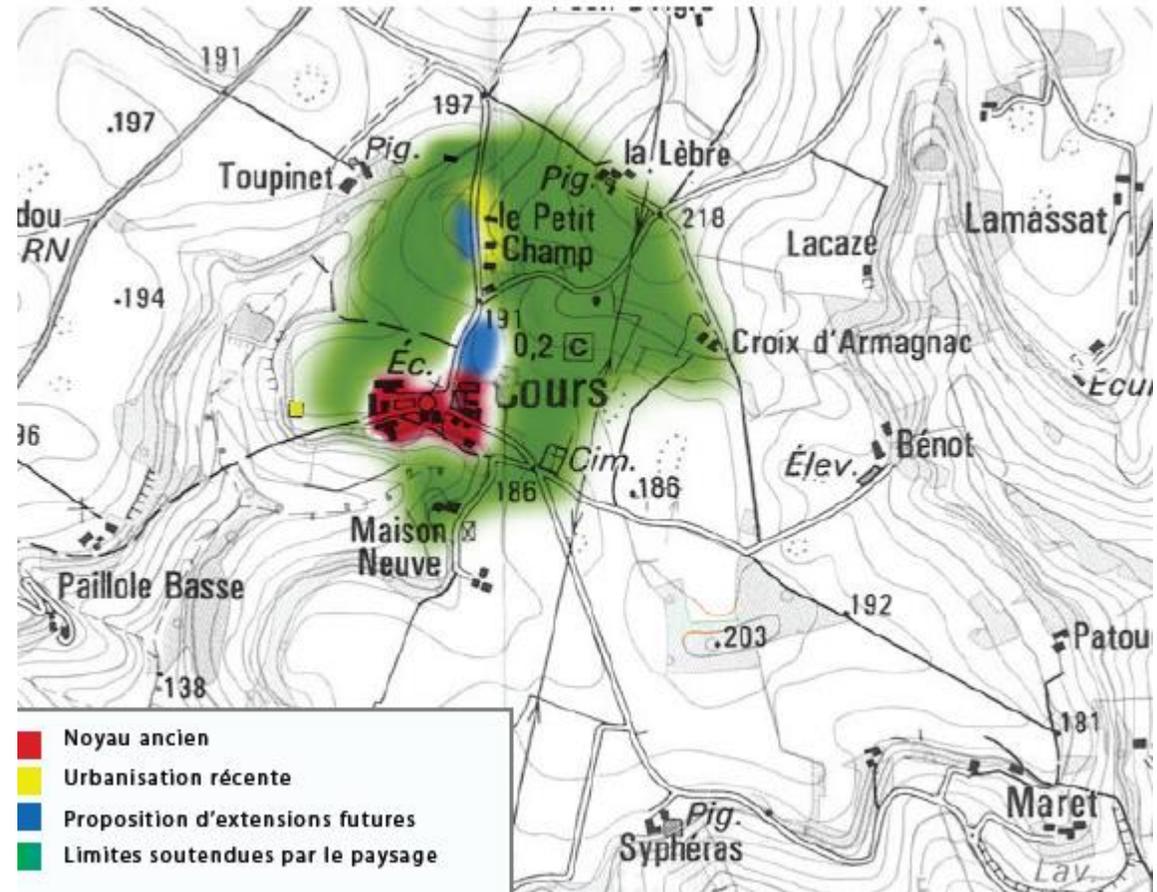
L'étude des formes urbaines et réflexions pour des extensions raisonnées.

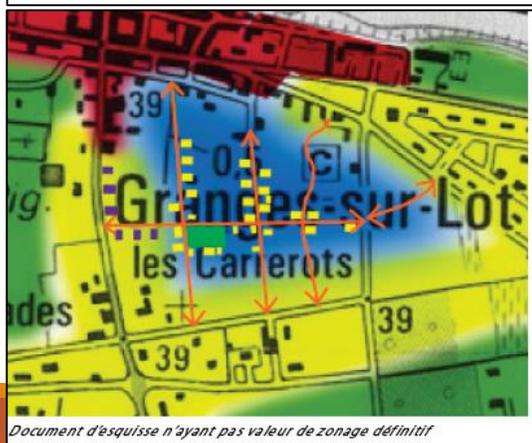
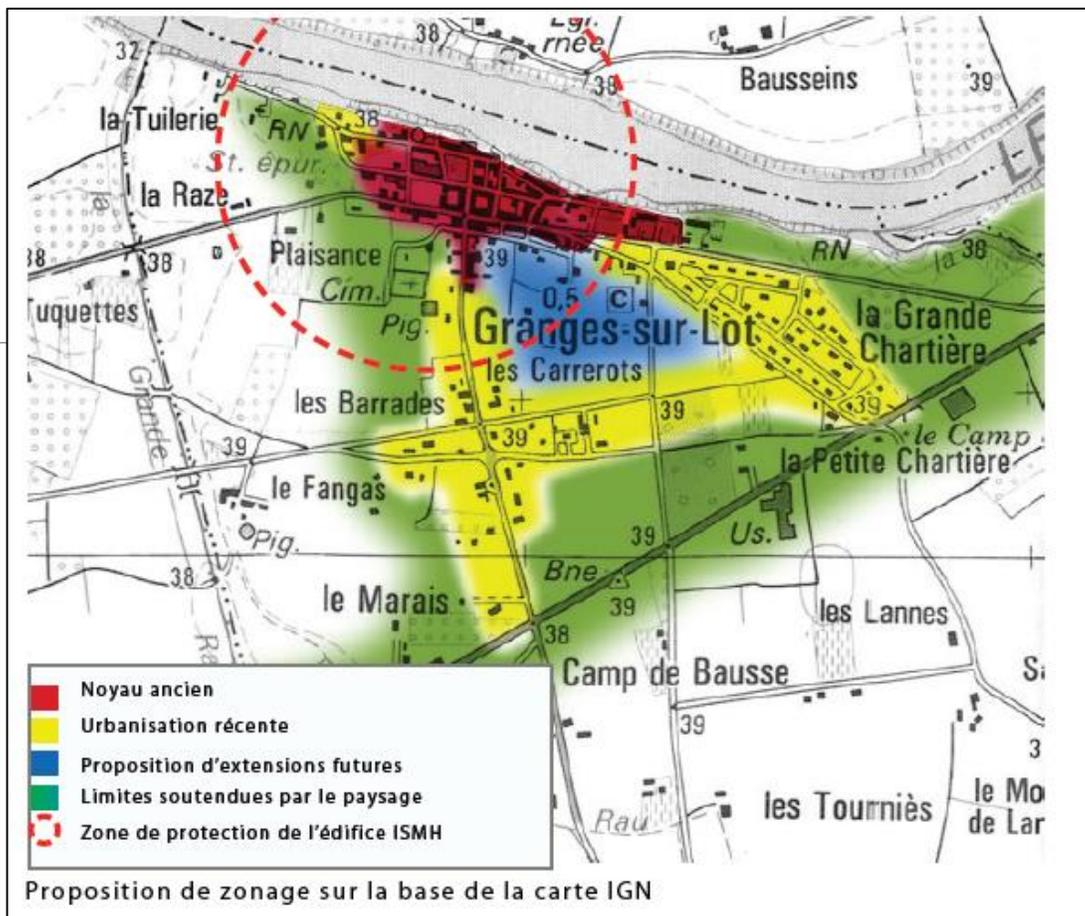
- Où habiter ?

Les extensions bâties

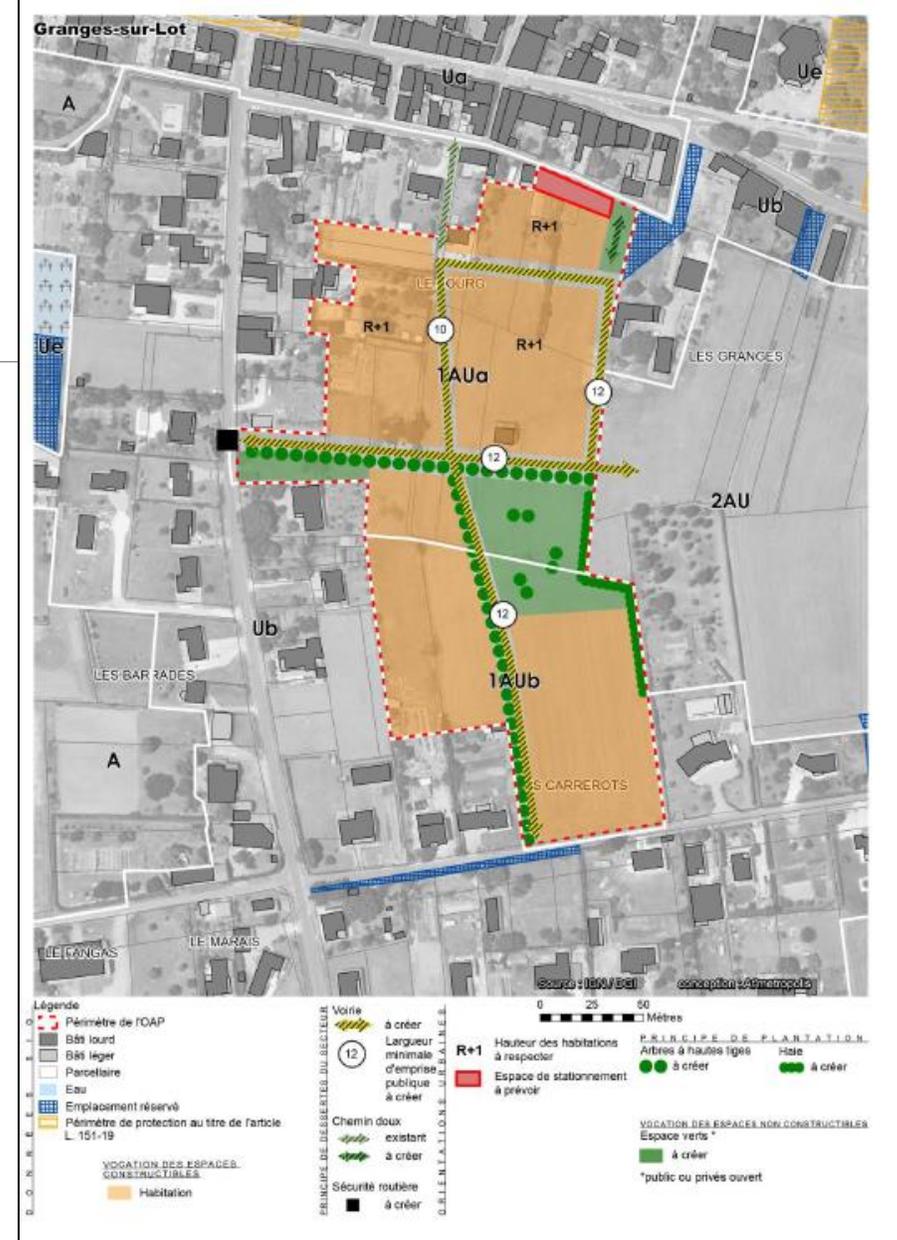
- Comment habiter ?

Les règles d'implantation et les OAP





Conclusions de l'étude paysagère (2010)



Extrait du PLUi approuvé en septembre 2019

La lecture paysagère :

Plusieurs phénomènes récurrents à analyser:

- Les extensions urbaines le long des voies;
- La relation paysage et agriculture;
- Les espaces de transitions entre zones agricoles et zones résidentielles;
- Les zones d'activités;
- L'impact du règlement sur les formes urbaines.

Des outils réglementaires au service de la préservation des paysages :

➤ Préservation des points de vues et panorama

Enjeux: ne pas obstruer, « privatiser » ces paysages par des constructions privées. Patrimoine commun immatériel des habitants du territoire.

Evolutions des nouveaux outils réglementaires: zones Ap et Np (agricole ou naturel protégé).

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle et thématique – protection L151-19

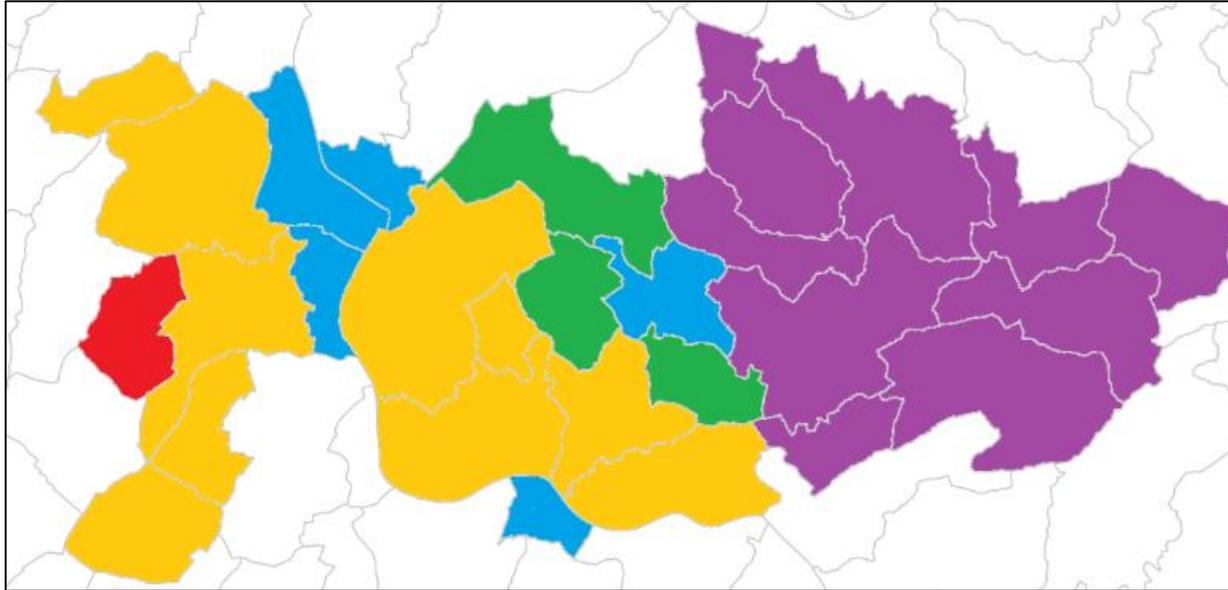


Schéma de principe

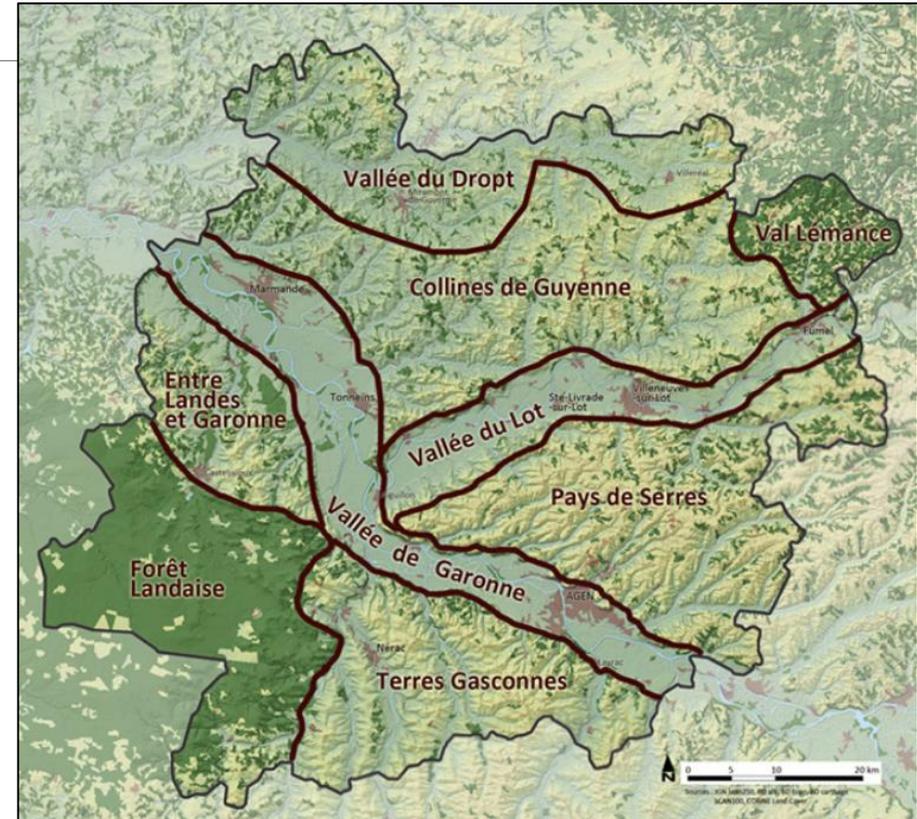
Exemple d'extension bâtie en épaisseur sur un replat ou sur un plateau:

- Préserver les entrées de villages qui caractérisent chacun: ouverture sur le paysage et lisibilité de la forme urbaine.
- Travailler en épaisseur mettant dos à dos des jardins anciens/ jardins nouveaux.
- Créer de voies de bouclage.
- Se tenir a distance des rebords de plateau pour éviter l'effet de silhouette mal maîtrisé.

Enjeu l'extension du PLUi sur un territoire comprenant des paysages hétérogènes



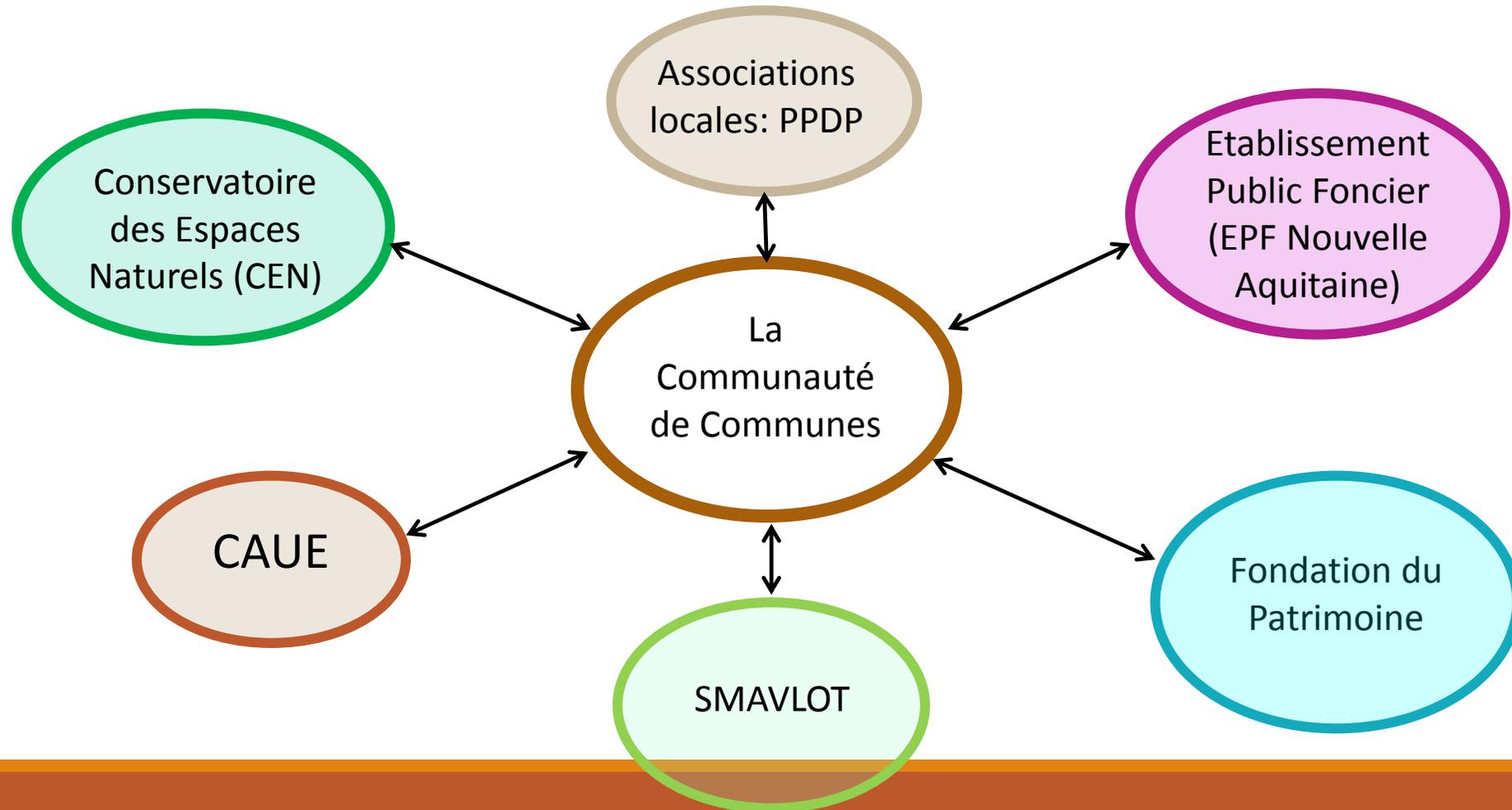
Une approche patrimoniale ?



Unités paysagères de Lot-et-Garonne (conseil départemental 47)

Notre réseau de partenaires

Objectif: Accompagner l'émergence de projet, d'aménagement, de construction ou de rénovation à hautes valeurs paysagère et architecturale, permettant la préservation de notre patrimoine naturel et bâti.



Merci de votre attention