

Communauté de communes des  
Portes de l'Entre-deux-Mers

# Commune de Baurech

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES

**Nouvelle version débattue le 23 mai 2023**



# Sommaire

---

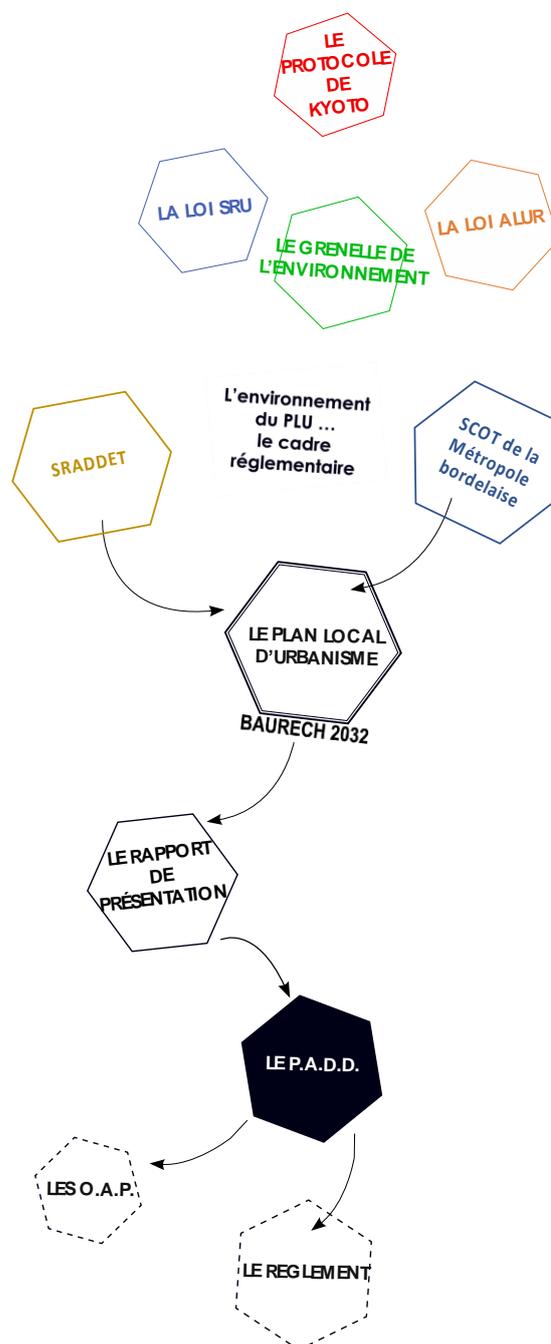
<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Rappel du contexte réglementaire</b> .....	<b>7</b>
<b>2. Les ambitions communales</b> .....	<b>10</b>
<b>3. Perspectives d'une croissance démographique de 1,2% en moyenne par an entre 2019 et 2030...</b>	<b>12</b>
3.1 Les grands impératifs à prendre en compte .....	12
3.2 Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité .....	12
3.3 Le respect des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 prochaines années, dans le respect du Code de l'urbanisme et de la loi « Climat et Résilience » .....	13
<b>4. Orientations politiques</b> .....	<b>14</b>
4.1 ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune	15
4.1.1 Axe 1 : Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles.....	16
4.1.2 Axe 2 : Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire .....	16
4.1.3 Axe 3 : Développer des formes d'activités de loisirs et de tourisme sur le territoire, en valorisant notamment le lac .....	16
4.2 ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants ....	17
4.2.1 Axe 1 : Garantir les conditions d'un cœur de bourg accueillant et attractif tout en affirmant la fonction d'équilibre des hameaux.....	17
4.2.2 Axe 2 : Favoriser l'accès au logement pour tous dans le respect du cadre paysager.....	18
4.2.3 Axe 3 : Faciliter l'accès aux équipements et à la mobilité pour tous .....	18
4.2.4 Axe 4 : Faciliter le développement des communications électroniques.....	18
4.3 ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif .....	19
4.3.1 Axe 1 : Préserver l'environnement et les paysages identitaires.....	19
4.3.2 Axe 2 : Limiter la banalisation du paysage.....	22
4.3.3 Axe 3 : Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale .....	24



# Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire à échelon de 10-15 ans (l'horizon 2032) capable d'intégrer un horizon plus lointain (2040) : la commune que nous voulons transmettre aux générations futures. Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. S'appuyant sur les éléments du rapport de présentation, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour arrêter de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modification. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions remettraient en cause l'économie générale du PADD.





### **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

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

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

*Article L.151-5 du Code de l'urbanisme*

**L**e projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été introduite par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000 et modifié par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003.

**L'écriture du PADD est un acte politique majeur pour les élus de la Commune de Baurech.**

Il constitue **le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme communal pour les dix années à venir**, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune. En d'autres termes, c'est le document cadre qui expose le projet urbain de la Commune de Baurech et fixe les objectifs à atteindre et les actions à mettre en place pour y parvenir.

C'est à partir de ces objectifs qu'est établi le règlement écrit et graphique du PLU, qui porte sur l'utilisation et la préservation des sols et les principes de constructions, dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme.

**Il constitue un cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.**

**Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme.**



# 1. Rappel du contexte réglementaire

---

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

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

1° *L'équilibre entre :*

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

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

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

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

6° bis *La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*



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

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

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

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

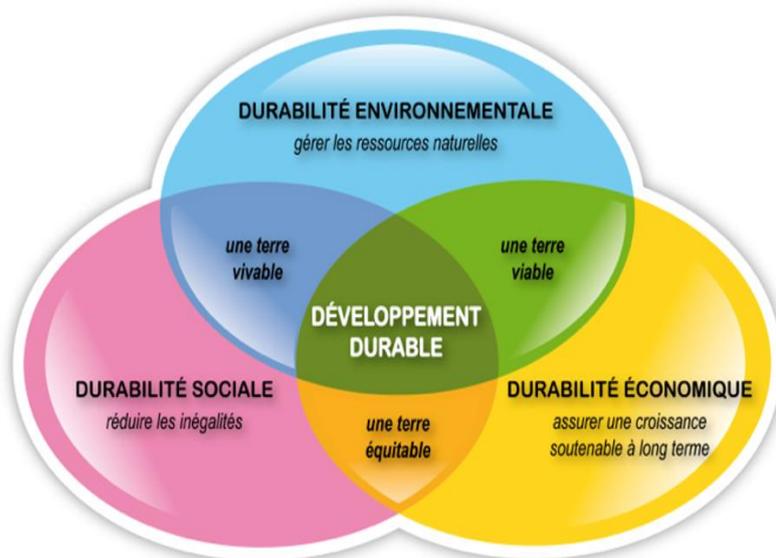
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...]

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

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

[...]



**Le projet d'aménagement et de développement durables de Baurech affirme les principes majeurs de la loi solidarité et renouvellement urbains :**

- > Le principe d'équilibre.
- > Le principe de diversité.
- > Le principe de respect de l'environnement.

**Il a pour objectif de « répondre aux besoins du présent sans compromettre les besoins des générations futures ».**

**Les orientations générales de ce PADD ont été soumises à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 23 septembre 2021, venant après celui du 23 mai 2023 conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Ce nouveau débat a été rendu nécessaire par la réorientation du projet d'aménagement initial par la nouvelle municipalité.**



## 2. Les ambitions communales

---

**La commune a souhaité se saisir de la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour lancer une réflexion sur le devenir de son territoire à échéance 2033.**

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

- > Le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- > La préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources ;
- > L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- > La cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations ;
- > La réorientation des activités vers des modes de production et de consommation responsables favorisant l'économie responsable ;
- > La prise en compte des enjeux du territoire face au dérèglement climatique ;
- > La participation à l'effort de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% d'ici à 2030 par rapport à 1990.

**Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime les objectifs d'une politique volontariste en matière de prise en compte de la préservation des terres agricoles, du respect des espaces naturels, de la gestion de la ressource en eau et des eaux usées et du bien vivre ensemble à Baurech.**



**Pour la commune, ces objectifs consistent principalement en :**

- > La maîtrise de la croissance démographique : l'hypothèse de croissance démographique par an est de 1,2% en moyenne, soit de l'ordre de 167 habitants supplémentaires d'ici 2033. Un rythme nettement plus bas qu'entre 2013 et 2019 (2,5%) ;
- > L'optimisation des enveloppes urbaines existantes, en privilégiant le renouvellement urbain au centre-bourg dans le respect de ses qualités architecturales et paysagères ;
- > La conservation d'un tissu pavillonnaire dans les hameaux en favorisant une cohérence paysagère entre les opérations,
- > Une exigence de qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles opérations d'urbanisme ;
- > Le renforcement de la part du locatif dans l'offre de logements ;
- > Une consommation limitée et justifiée des terres agricoles majeures situées en dehors des enveloppes urbaines existantes, pour préserver et accroître la séquestration carbone du territoire ;
- > Une protection des terres agricoles (tout particulièrement le terroir viticole), forestières et naturelles ;
- > Une prévention des risques, nuisances et pollutions ;
- > L'adaptation du territoire aux changements climatiques (notamment dans la zone inondable de la Garonne) ;
- > La confirmation du rôle de Baurech dans le soutien au développement économique local, notamment en faveur de l'artisanat et des services, grâce à l'extension de la zone d'activités artisanale de La Lande ;
- > La mise en œuvre de conditions favorables à l'accueil d'entreprises et à la sédentarisation des actifs locaux.



## 3. Perspectives d'une croissance démographique de 1,2% en moyenne par an entre 2019 et 2030

### 3.1 Les grands impératifs à prendre en compte

En matière de projection démographique et d'objectifs de production de logements, **Baurech table sur un taux de croissance démographique moyen de l'ordre de 1,2% par an entre 2019 (année de référence statistique) et 2033**. Celui-ci est compatible avec le taux de croissance démographique attribué par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise au secteur de Baurech.

Pour remplir ces objectifs tout en veillant à la qualité environnementale du territoire communal, il s'agira d'abord de privilégier l'implantation des nouveaux logements au sein du tissu urbain constitué avant de consommer des espaces naturels et agricoles, tout en maîtrisant la pression foncière et veillant au maintien du confort de vie des habitants. **Pour cela, un ensemble de dispositions et d'actions sera mis en œuvre par le biais du PLU :**

- > L'utilisation des « dents creuses » du tissu urbain constitué.
- > La densification maîtrisée des zones urbaines par renouvellement urbain (mutation de parcelles bâties).

Une réglementation fine s'emploiera à définir les niveaux de densification adaptés selon les secteurs.

### 3.2 Le choix des nouveaux secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité

De ce qui précède, la commune envisage comme objectif prévisible un accroissement de l'ordre de 170 habitants supplémentaires par rapport à 2019 et atteindre une population communale autour de 1 090 habitants à l'horizon 2033 (+12 nouveaux habitants par an en moyenne).

L'accroissement de la population de Baurech, due à sa proximité avec la Métropole bordelaise, entraînera des changements au sein de la commune qui demandent à être accompagnés et maîtrisés. En effet, le statut de village en périphérie de l'agglomération, dominé essentiellement par l'activité viticole hier, demande une gestion aujourd'hui plus fine des interactions avec la nouvelle demande résidentielle.



Pour répondre aux besoins qu'imposent ces évolutions démographiques, la commune se fixe les objectifs suivants :

- > Sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,56 personnes, il s'agit de produire 65 logements maximum de tous types à l'horizon 2033.
- > A ce premier chiffre s'ajoute la production de logements destinée à assurer le maintien de la population existante et le desserrement des ménages (« point mort ») égal à zéro.

**Au total, les objectifs que s'est fixée la municipalité se traduisent ainsi par la production de l'ordre de 65 logements à produire entre 2019 et 2033.**

Cette production se répartira de la manière suivante :

- > 30 à 20 logements produits en intensification urbaine (comblement de dents creuses ou renouvellement urbain).
- > 30 à 20 logements créés en extension de l'enveloppe urbaine existante.

**La mobilisation du foncier pour atteindre ces objectifs** tient compte des opportunités foncières au sein de l'enveloppe urbaine et en extension urbaine. Elle consommera au total **moins de 4 hectares**, dont 1,5 hectares consacrés aux logements créés en extension urbaine, soit moins de la moitié de la surface mobilisée, ce qui est conforme aux objectifs du SCoT.

### **3.3 Le respect des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 prochaines années, dans le respect du Code de l'urbanisme et de la loi « Climat et Résilience »**

---

On a vu ci-dessus que l'accueil de population entraînait la consommation de 1,49 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Quant à elle, l'extension des zones économiques sur ces mêmes espaces restera cantonnée à 2,37 ha.

- > **Le présent PLU projette donc, sur les 10 prochaines années, une consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers de 3,87 ha.**
- > Soit 50% de la consommation constatée entre 2011 et 2021 qui était de 7 ha et une diminution de 50% par rapport à la même période.
- > Le PLU respecte donc les impératifs réglementaires de réduction de moitié de consommation d'espaces naturels et agricoles dans les 10 prochaines années par rapport à la décennie écoulée.



## 4. Orientations politiques

---

La politique d'urbanisme et d'aménagement de son territoire conduite par la commune de Baurech se décline en plusieurs orientations, sans ordre de priorité. Toutefois, les thèmes abordés dans chacune de ces orientations sont hiérarchisés et intègrent pour chacune d'entre elles les enjeux du dérèglement climatique.

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



## 4.1 ORIENTATION POLITIQUE N°1 : Réduire la dépendance à la métropole en contribuant au dynamisme économique local par l'accueil de nouvelles activités et emplois sur la commune

L'accroissement de la population à Baurech, dû à sa proximité avec la Métropole bordelaise, entraîne des changements au sein de la commune qui demandent à être accompagnés. En effet, le statut de village en deuxième couronne de l'agglomération, dominé essentiellement par l'activité viticole hier, demande une gestion plus fine aujourd'hui des interactions avec la nouvelle demande résidentielle. Les indicateurs démographiques de l'INSEE affichent un solde migratoire annuel moyen de 1,9% entre 2013 et 2019 tandis qu'entre 2008 et 2013 il est de 0,1%, soit une demande d'installation 2,5 fois plus importante depuis 2012.

Ces nouveaux résidents, aux profils généralement urbains, arrivant le plus souvent en famille, habitués à des services citadins, n'en sont pas moins à la recherche d'un cadre de vie plus agréable, fondé sur une proximité avec la nature. C'est pourquoi, elle entend maîtriser ce développement résidentiel en veillant à ne pas nuire aux qualités du territoire recherchées par les nouveaux arrivants (espaces naturels, agricoles et forestiers).

Cette demande résidentielle tend toutefois à entraîner un déséquilibre habitat/emplois qui, progressivement, peut se montrer pénalisant pour le territoire. La Commune souhaiterait donc encourager ses habitants à rester sur le territoire, aussi bien durant leur temps de travail (notamment avec le développement actuel du télétravail) que durant leur temps libre pour faciliter le vivre ensemble (activités de loisirs, participation à la vie locale etc.).

Dans cette optique, la création d'un commerce de proximité et/ou d'un tiers lieu en centre-bourg dynamiserait ce dernier en favorisant les échanges entre les habitants, participant ainsi à son échelle à réduire autant que faire se peut la dépendance de sa population aux activités et emplois de la Métropole.

Par ailleurs, le lac de Baurech, situé sur l'ancienne gravière au Sud de la commune, est devenu depuis ces dernières années un site d'attraction pour les bordelais en quête d'activités nautiques. Même s'il s'agit d'activités privées, la Commune souhaite faciliter leur développement autour du lac tout en respectant strictement les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Enfin, la commune a la chance de posséder une zone d'activité au lieu-dit La Lande. elle a l'ambition de la développer afin d'accueillir des entrepreneurs désireux aussi d'habiter sur le territoire.

Pour autant, la mise en valeur agricole, et surtout viticole, restera l'activité dominante sur le territoire communal, porteuse de richesse, mais aussi d'identité et de qualité des paysages qu'elle a contribué à façonner. Elle doit être défendue et assurée de son avenir.

Pour ce faire, **trois axes** sont retenus :

- > **Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles.**
- > **Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire.**
- > **Développer des formes d'activités de loisirs et de tourisme sur le territoire, en valorisant notamment le lac.**



#### 4.1.1 Axe 1 : Poursuivre et valoriser les activités agricoles et viticoles

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

#### 4.1.2 Axe 2 : Inviter des entreprises à s'implanter sur le territoire

- > **Structurer la zone d'activités économiques de La Lande** en accueillant une offre diversifiée et en étendant son périmètre à l'Ouest de la RD 240,
- > **Accueillir les artisans** sur l'ensemble du territoire en facilitant leurs conditions d'installation au sein du tissu urbain et de la zone d'activité économique de La Lande,
- > **Conforter la centralité du bourg** par l'accueil d'activités économiques mixtes le long de la RD 10 (commerces de proximité, tiers lieux etc.)

#### 4.1.3 Axe 3 : Développer des formes d'activités de loisirs et de tourisme sur le territoire, en valorisant notamment le lac

- > **Accompagner les porteurs de projets touristiques** soucieux d'offrir des activités de loisirs de qualité,
- > **Favoriser l'augmentation de la capacité d'accueil** en permettant les changements de destination des constructions dans l'espace agricole.
- > Développer le tourisme en s'appuyant sur **les spécificités territoriales telles** que les espaces naturels, agricoles et forestier et les bâtiments d'intérêt patrimonial.
- > **Privilégier le secteur autour du lac** pour le développement d'activités de loisirs sans hébergements. dans le respect de la réglementation de la zone rouge du PPRI,
- > **Valoriser les produits du terroir viticole** en misant sur l'**accueil des visiteurs** (vente directe, visites de chais, route des vins, hébergements touristiques etc.),
- > **Valoriser les sentiers de randonnée et les cheminements doux** pour la découverte du terroir viticole,



## 4.2 ORIENTATION POLITIQUE N°2 : Organiser un maillage des pôles de vie en promouvant la mobilité douce, la maîtrise d'un développement urbain et la valorisation des équipements existants

Les évolutions récentes du parc de logements de Baurech se caractérisent par le développement de zones pavillonnaires peu denses au gré des opportunités foncières, sans réelle intégration paysagère de ces opérations entre elles, notamment au Nord dans les hameaux des Augustins et du Mougnon.

En revanche, la qualité architecturale et paysagère, toujours bien présente dans le bourg ancien, doit y être préservée afin qu'il continue de porter l'identité de la commune et qu'il reste attirant pour la population et les visiteurs.

A l'avenir, hors du bourg, les hameaux conserveront principalement une vocation résidentielle. La maîtrise et la structuration du développement urbain au sein d'« enveloppes urbaines » clairement définies, par comblement des parcelles encore disponibles (« dents creuses »), ou le cas échéant, en extension de celles-ci, viseront à garantir le respect de l'environnement et des paysages et à protéger les intérêts agricoles. La prise en compte des risques sera également primordiale, autant du fait des inondations que des mouvements de terrains qui obèrent une large partie du territoire communal.

Le choix des sites à urbaniser s'assurera également du bon dimensionnement des réseaux (électricité, gaz, eau, voirie etc.) afin de limiter les investissements communaux.

Pour ce faire, **quatre axes** de mise en œuvre sont retenus :

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

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

- > Valoriser le centre ancien et les hameaux en favorisant **la remise sur le marché des logements vacants** et en mettant en valeur le patrimoine bâti remarquable,
- > Développer le **potentiel d'accueil d'une structure commerciale de proximité assurant** un lieu de convivialité, avec la création d'un commerce au centre-bourg,
- > Privilégier **la performance énergétique des opérations de réhabilitation** et l'intégration des **dispositifs d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable** sur les toits,
- > Poursuivre le traitement qualitatif **des espaces publics** afin de mettre en évidence des « **marqueurs** » de **l'identité communale**, notamment en entrées et sorties de bourg,
- > **Soutenir l'animation** du centre-bourg et ainsi son attractivité.



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

- > **Permettre** une production de logements dans le cadre prioritairement des enveloppes urbaines existantes et le cas échéant en extension urbaine, soit un **maximum d'une vingtaine de logements à l'horizon 2033**, dans le respect de la mixité sociale et de la diversité des fonctions urbaines,
- > **Encourager une offre de logements diversifiée en accession et en location** permettant de répondre aux divers besoins en logements des habitants (taille des logements, coûts...) : développement d'opérations de constructions relativement denses dans le centre-bourg et le comblement des dents creuses dans les hameaux respectant le tissu pavillonnaire,
- > Prévoir la création de logements au centre-bourg en faveur des personnes les plus dépendantes afin de faciliter leur accès aux besoins de première nécessité mais aussi de lutter contre l'isolement (proximité de l'arrêt de bus, de la mairie, de l'école, du futur commerce de proximité),
- > Imposer **des objectifs d'intégration paysagère** pour favoriser la nature et la biodiversité en milieu urbain (aménagement d'espaces verts, promotion d'un coefficient d'espace vert à la parcelle, préservation de la végétation en place, traitement des clôtures par la plantation de haies végétales...).

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

- > Faciliter **les liaisons entre les hameaux**, notamment ceux du Nord de la commune avec le bourg, les hameaux avec la commune voisine de Saint-Caprais et les hameaux entre eux, en assurant une accessibilité par tous (personnes à mobilité réduite, piétons, cycles et véhicules motorisés),
- > Garantir les conditions d'une **bonne accessibilité** (schéma de voirie, stationnement et cheminements doux à l'intérieur du bourg) rendant **plaisant et sécurisé** l'accès aux commerces, à l'école et aux services.
- > Affirmer prioritairement le **Pey de Bos dans sa vocation d'équipements sportifs et récréatifs**, en lien avec le sentier de randonnée, en valorisant des équipements sportifs aujourd'hui sous exploités,

#### 4.2.4 Axe 4 : Faciliter le développement des communications électroniques

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



### 4.3 ORIENTATION POLITIQUE N°3 : Renforcer l'identité baurechaise actuelle à travers ses paysages, son environnement, son patrimoine et un cadre de vie qualitatif

Baurech, commune de l'Entre-deux-Mers, offre des caractéristiques identitaires riches et diversifiées : des ambiances paysagères variées où le vignoble occupe une place privilégiée, une situation remarquable en bord de Garonne ouvrant sur un vaste panorama, la présence d'un paysage bâti historique avec un bourg pittoresque, des domaines viticoles typiques et des boisements et vallons intimes, une topographie marquée offrant des vues dégagées, etc.

Toutefois, ce cadre originel rural de grande qualité, subit l'influence de l'aire métropolitaine et une certaine pression du développement résidentiel (développement pavillonnaire, augmentation du trafic routier intra et extra-communal, cohabitation d'usages et de modes de vie, etc.).

Quoi qu'il en soit, le territoire communal, relativement peu étendu et doté d'un bourg resserré, jouit de « protections » naturelles (zones inondables, relief du coteau, mouvements de terrain et cavités souterraines, zones d'intérêt écologique réglementaires, protection AOC du vignoble), limitant fortement les incidences d'une urbanisation trop importantes comme ont pu le connaître certaines communes voisines.

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

Pour ce faire, **trois axes** sont retenus :

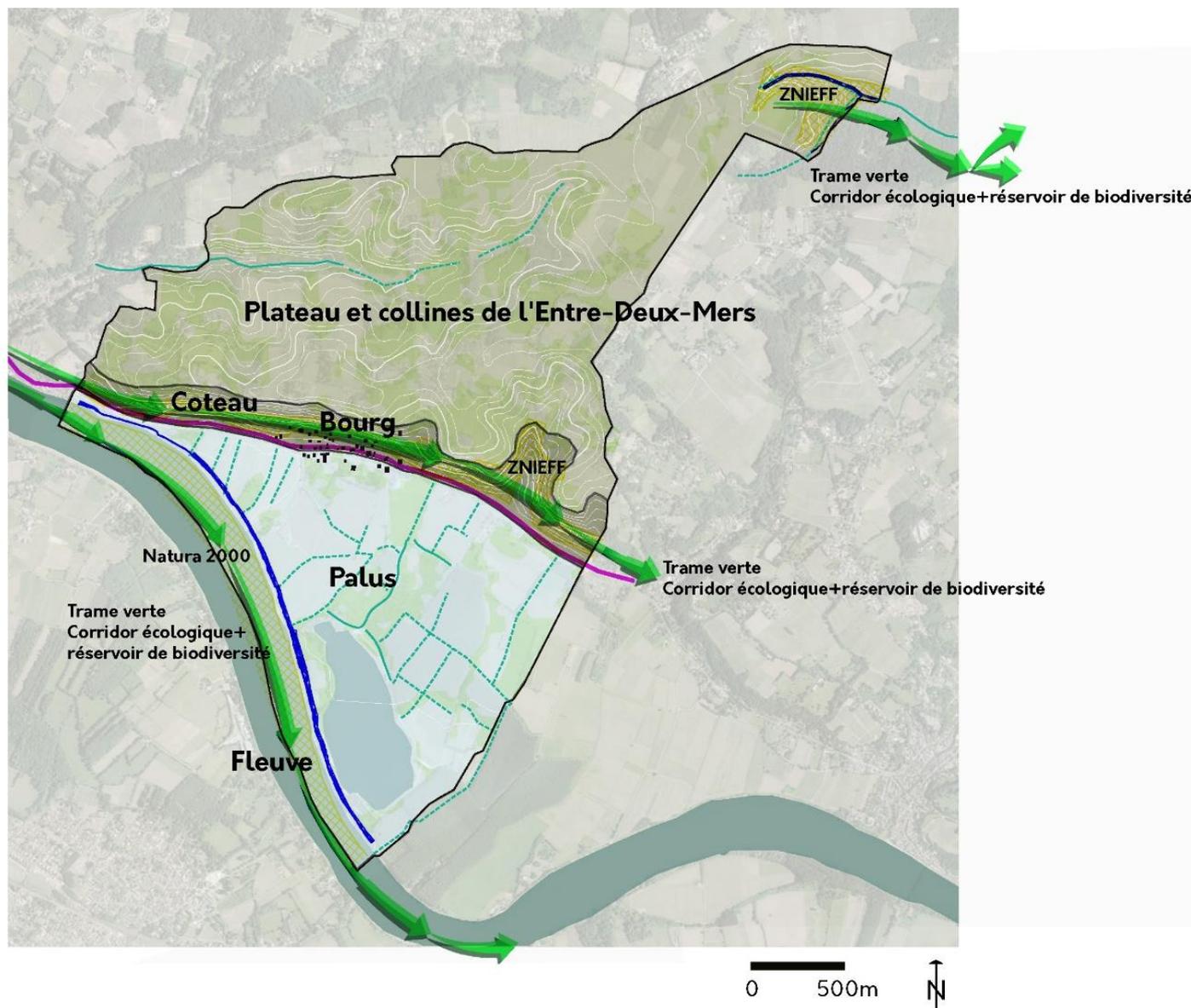
- > **Préserver l'environnement et les paysages identitaires.**
- > **Limitier la banalisation du paysage.**
- > **Valoriser le cadre de vie et développer le territoire à travers la dimension environnementale.**

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

- > Assurer la **pérennité des milieux d'intérêt écologique** identifiés par les espaces réglementaires (site Natura 2000) et d'inventaires (ZNIEFF) par un règlement écrit et graphique adapté.
- > Identifier, préserver et conforter les **corridors écologiques et réservoirs de biodiversité**, garants d'une richesse faunistique et floristique.
- > Protéger strictement **le réseau hydrographique** de tout impact issu de l'urbanisation, en préservant son espace de liberté et de fonctionnalité par l'instauration d'une **bande tampon** inconstructible de part et d'autre.
- > Préserver **les zones humides** en interdisant les aménagements ne respectant pas les fonctionnalités de ces écosystèmes.
- > Préserver **les milieux ouverts et semi-ouverts relictuels**, supports de biodiversité remarquable et commune au sein d'un territoire fortement exploité.



- > **Prise en compte des risques** qui couvrent une part importante du territoire communal et **qui figent quasi complètement l'urbanisation** :
  - le **risque d'inondation dans la zone du palus**, au Sud de la commune, dans le strict respect du **Plan de Prévention des Risque d'Inondation (PPRI)** de la Garonne qui s'impose au PLU. Autour de l'ancienne gravière reconvertie en site de loisirs, certains types d'aménagements légers pourront être permis, sans pour autant comporter de logements ou d'hébergements.
  - le **risque d'effondrement de carrières souterraines** abandonnées, notamment dans les secteurs de « Canteloup », « Saint-James », « Pey de Bos » ou « Pouliot », dans la partie Ouest du territoire.
  - le **risque d'éboulement de falaise** localisé sur le coteau boisé. Le danger est particulièrement important au niveau de « Montastruc », « Canteloup » ou « Pouliot ».
- > Préserver les secteurs paysagers emblématiques et structurants **du fleuve, du coteau, des domaines viticoles et du bourg patrimonial** :
  - **en protégeant ces secteurs** ou abords à travers le règlement (zones N et A, classement en éléments à préserver en application des articles 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme, EBC, règlement écrit adapté, etc.),
  - en renforçant **la fonctionnalité écologique et la lecture paysagère du coteau** : protection du cordon boisé, limitation de l'étalement de l'urbanisation, promotion des chemins de randonnée et mise en valeur de certains points de vue ;
  - en protégeant par un outil réglementaire adapté (classement en éléments à préserver en application des articles 151-19 et 151-23 du Code de l'urbanisme, EBC) une partie du **patrimoine naturel végétal** de ces secteurs comme des boisements à enjeu environnemental, ripisylves et haies (haies bocagères, chemins creux, bosquets, etc.),
  - en protégeant **certains marqueurs identitaires comme du bâti ancien ou du petit patrimoine** à travers un classement ou en permettant la rénovation du bâti ancien ou le changement de destination.
- > **Affirmer la présence du fleuve et des palus** : recherche de connexions plus marquées avec les autres entités paysagères, valorisation de vues, renforcement du lien avec le bourg, développement de déplacements doux, intégration progressive du projet de voie verte.
- > **Valoriser les parcours du paysage et les perspectives** en développant un réseau de déplacements doux cohérent.



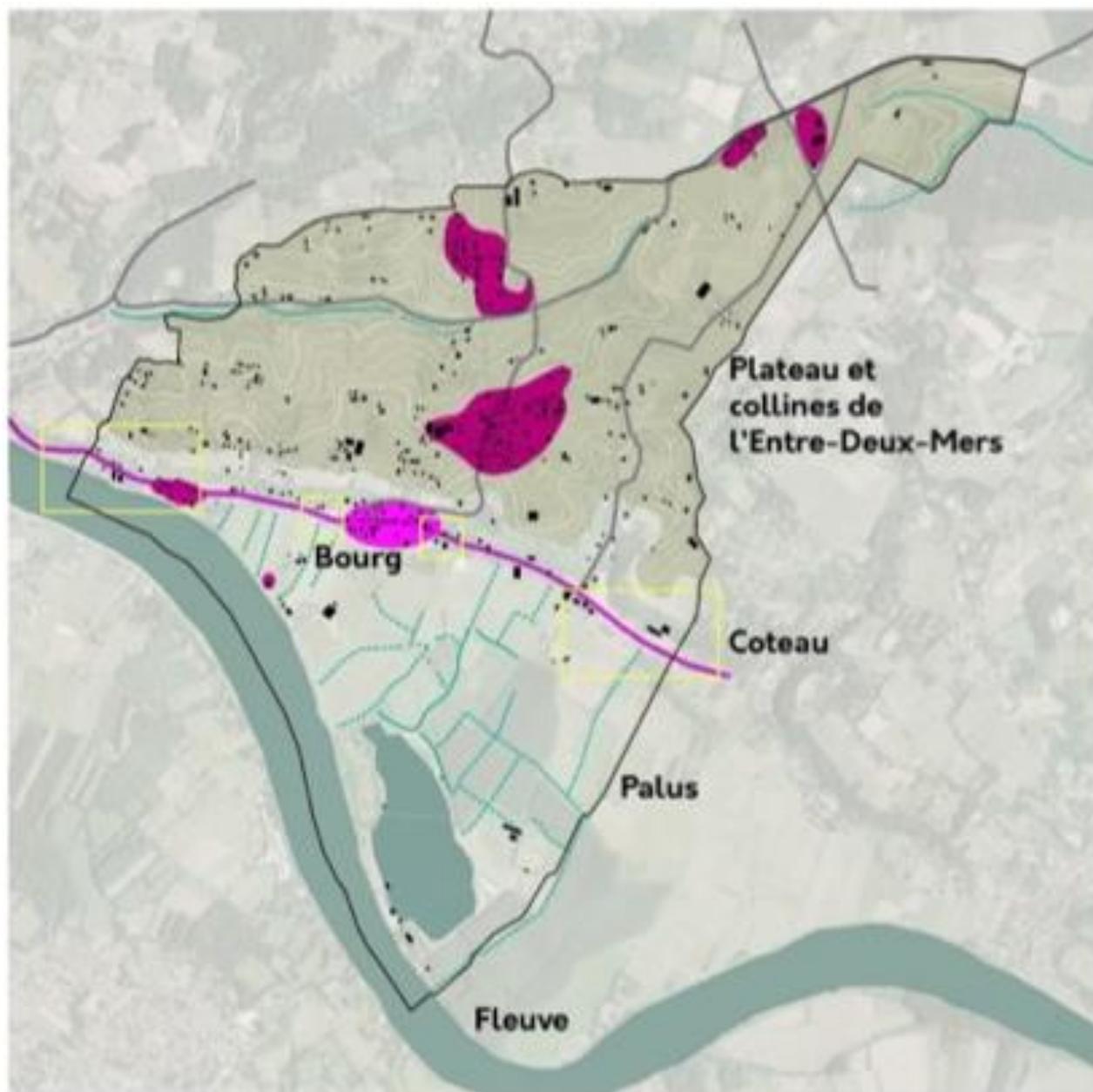
### Préserver l'environnement et les paysages identitaires

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



#### 4.3.2 Axe 2 : Limiter la banalisation du paysage

- > **Intégrer la dimension paysagère et environnementale très en amont des projets** à quelque échelle qu'ils soient : bonnes conditions d'implantation, pertinence et adéquation du site de projet et de la nature du projet, appui sur la géomorphologie, sur les unités paysagères, les singularités locales, les traces historiques, détection de zones humides, de milieux naturels d'intérêt, de la faune et de la flore locales, limitation des terrassements, règles d'alignements, de recul, protections, etc. Les outils du **plan de paysage Communauté de communes des Portes de l'Entre-Deux-Mers** guideront la démarche.
- > Maîtriser la **qualité des entrées de commune et de bourg** en renforçant les perceptions des paysages emblématiques traversés, en préservant et valorisant les perspectives sur le bourg et en aménageant une traversée du bourg qualitative.
- > Par le règlement, **limiter et encadrer la division parcellaire** qui a tendance à banaliser le territoire, à appauvrir le paysage, à supprimer parfois du patrimoine végétal et à rendre trop complexe la lecture du territoire.
- > Sur le zonage, **affirmer les limites de l'enveloppe urbaine** et contenir l'étalement de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles et noyaux anciens identitaires, maintenir leur existence dans le paysage et limiter la fragmentation des habitats naturels.
- > Considérer la **qualité paysagère des collines de l'Entre-Deux-Mers** en évitant de banaliser les espaces qui permettraient de se développer car moins contraints par le relief ou les risques.
- > Renforcer la lisibilité de certains quartiers à travers la **valorisation des espaces publics, la mise en réseau des itinéraires piétons, et la maîtrise des interfaces avec les espaces naturels et agricoles.**
- > Encourager l'utilisation d'une **palette végétale** locale, adaptée et contextualisée dans les aménagements publics et privés.



0 500m N

### Limiter la banalisation du paysage

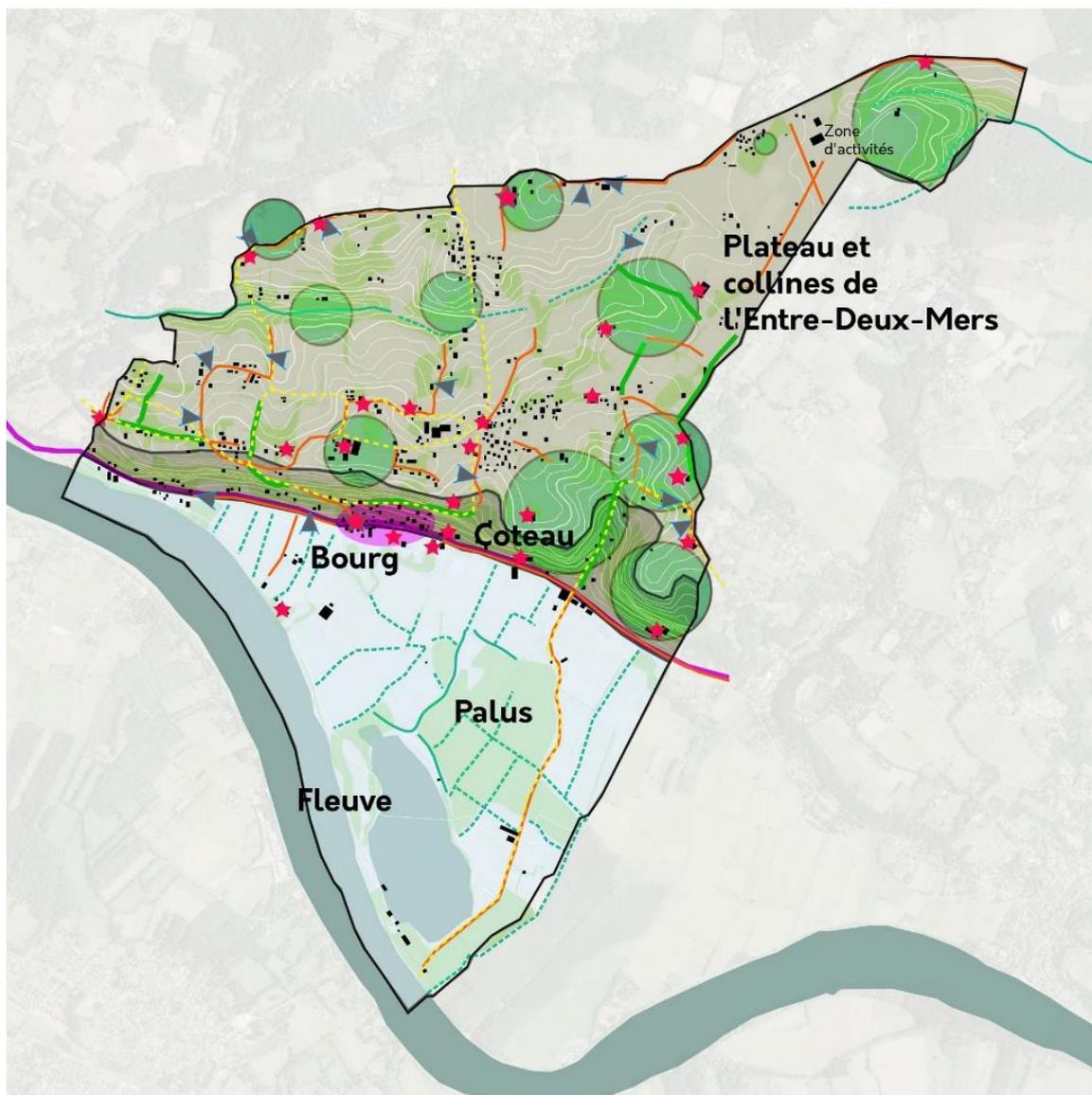
- maîtriser la qualité des entrées de ville et de bourg le long de la RD10,
- affirmer les limites de l'enveloppe urbaine et encadrer la division parcellaire,
- considérer la qualité paysagère des collines de l'Entre-Deux-Mers,
- renforcer la lisibilité de certains quartiers.





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

- > Avoir une **gestion qualitative et quantitative des ressources en eau**, en conditionnant l'accueil d'une population supplémentaire sur les capacités du territoire (alimentation en eau potable et traitement des eaux usées), et privilégier les zones de développement sur les sites pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.
- > Améliorer la fonctionnalité écologique du territoire communal en préservant ou renforçant les **secteurs de perméabilité des espèces**, et en limitant **l'effet barrière de l'urbanisation**.
- > Intégrer et gérer **les eaux pluviales** à l'échelle des projets et de leur environnement. Adopter une logique de gestion amont/aval, en favorisant au maximum l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- > Permettre et encourager le développement des **énergies renouvelables** dans un souci d'intégration paysagère et de préservation des enjeux écologiques.
- > **Valoriser la zone d'activité existante** par une meilleure intégration paysagère et le cadrage des futures constructions (teintes, gabarits, implantation).
- > Valoriser le **potentiel touristique de la commune** (vin, fleuve, grands espaces de nature, environnement, etc.) en le considérant au sein d'une offre territoriale plus globale et en faire un vecteur de développement local et de maintien de l'identité paysagère territoriale.
- > Promouvoir **l'identité viticole en AOC** pour le maintien des paysages viticoles.
- > **Préserver l'agriculture et encourager de nouvelles pratiques** permettant de maintenir l'identité rurale du paysage. Protéger la ressource agricole et ne pas créer de conflits d'usage potentiels. Instaurer ici le principe de la zone tampon. Dans le cas de la création d'une nouvelle zone urbaine en contact avec un secteur en vignes, une bande tampon devra être intégrée au sein de l'opération.



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

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

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