COMMUNE DE MONTIGNAC-TOUPINERIE
PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D)

Pièce 2

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

Adasea du Gers

Françoise FAISSAT
Maison de l'agriculture
Chemin de la Caillouère
32003 Auch
francoise.faissat@adasea.net

Sire Conseil

Chef de projet : Thomas SIRE
14, rue de la Fontaine
ZAC de la Confluence
47160 DAMAZAN
Tél. : 06 12 83 69 35
contact@sire-conseil.fr

UrbaDoc Badiane

Chef de projet : Etienne BADIANE
Chargée d'études : Pauline Leroux
1 rue des Lavandes
32220 LOMBEZ
contact@urbadocbadiane.fr

PRESCRIPTION DU PLU	28 juillet 2022
DEBAT SUR LE PADD	28 avril 2025
ARRET DU PLU	21 juillet 2025
ENQUETE PUBLIQUE	Du 26 janvier au 25 février 2026
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 3
FORME ET OPPOSABILITE DU PADD 4
LE TERRITOIRE EN 2025 6
LE TERRITOIRE EN 2035 9
AXE 1 : PROJETER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE TOUT EN ORGANISANT L'URBANISATION DU TERRITOIRE 11
AXE 2 : PREVOIR UNE URBANISATION SOUCIEUSE DE LA PRESERVAION DU CADRE DE VIE 14
AXE 3 : AGRICULTURE 16
AXE 4 : ENVIRONNEMENT 19

AVERTISSEMENT

Elus, citoyens, techniciens, hommes politiques, chacun de ces acteurs a une vision du territoire. Concordantes ou différentes, leurs analyses personnalisées sont toujours très justes, alors qu'elles peuvent être fondées sur des arguments et idées contradictoires.

Chaque vision propre est façonnée par les pratiques et attendus individuels : pratiques spatiales, aspirations sociales ou sociétales, fibre culturelle, convictions économiques, attentes environnementales.

Chacun pose et dispose de ses attendus souhaitables ou optionnels pour la vision du territoire qu'il vit, imagine, devine, dessine…

Après plus de 20 ans de pratique des métiers de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, une des conclusions majeures de nos expériences, c'est que les meilleurs projets urbains et ruraux ne peuvent découler que d'une confluence de ces visions.

Le projet de territoire doit répondre aux objectifs de ceux qui le pratiquent mais aussi se nourrir d'une vision nouvelle pour pouvoir construire une société où le travail sera source de développement et de liberté pour Tous.

Les orientations que nous présentons dans ce document traduisent la vision de l'équipe municipale qui ambitionne de faire de son territoire, à l'horizon 2035, une commune dotée d'une bonne qualité de vie.

FORME ET OPPOSABILITE DU PADD

1. Les objectifs du PADD

Élaboré à partir du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les orientations générales d'aménagement choisies par le conseil municipal, en se conformant aux objectifs de développement fixés par la commune.
Le projet politique de la commune a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois ci-dessus. Ce moment de réflexion est l'occasion pour les élus, les personnes publiques associées et les citoyens, de définir les contours et les contenus du projet communal pour les prochaines années.

Le rôle et le contenu du PADD sont règlementés à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme :
(version en vigueur depuis le 12 mars 2023)

« 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 énergies renouvelables, 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.*

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

2. Appliquer la loi et la confronter aux attentes du territoire

Le présent projet décrit à l'échelle communale les orientations de développement retenues par une commission composée d'élus.
Dans le respect des lois et de l'article susvisé, il définit le projet urbain retenu pour les années à venir.

3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par une commission composée d'élus. Cette instance s'est réunie avec les 3 bureaux d'études pour définir et proposer un projet politique qui devra être débattu au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU. L'appréhension du territoire dans son ensemble, présentée et discutée dans le diagnostic a ainsi précédé la construction d'un projet global et précis à l'horizon 2035.

4. Avertissement

4.1 Forme et lecture du document

Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Cependant, aucun cadre légal ne définit la forme du document.
Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant de prendre connaissance du projet selon plusieurs lectures :

- Une lecture graphique (cartes, schémas, croquis, photographies) ;
- Une lecture narrative.

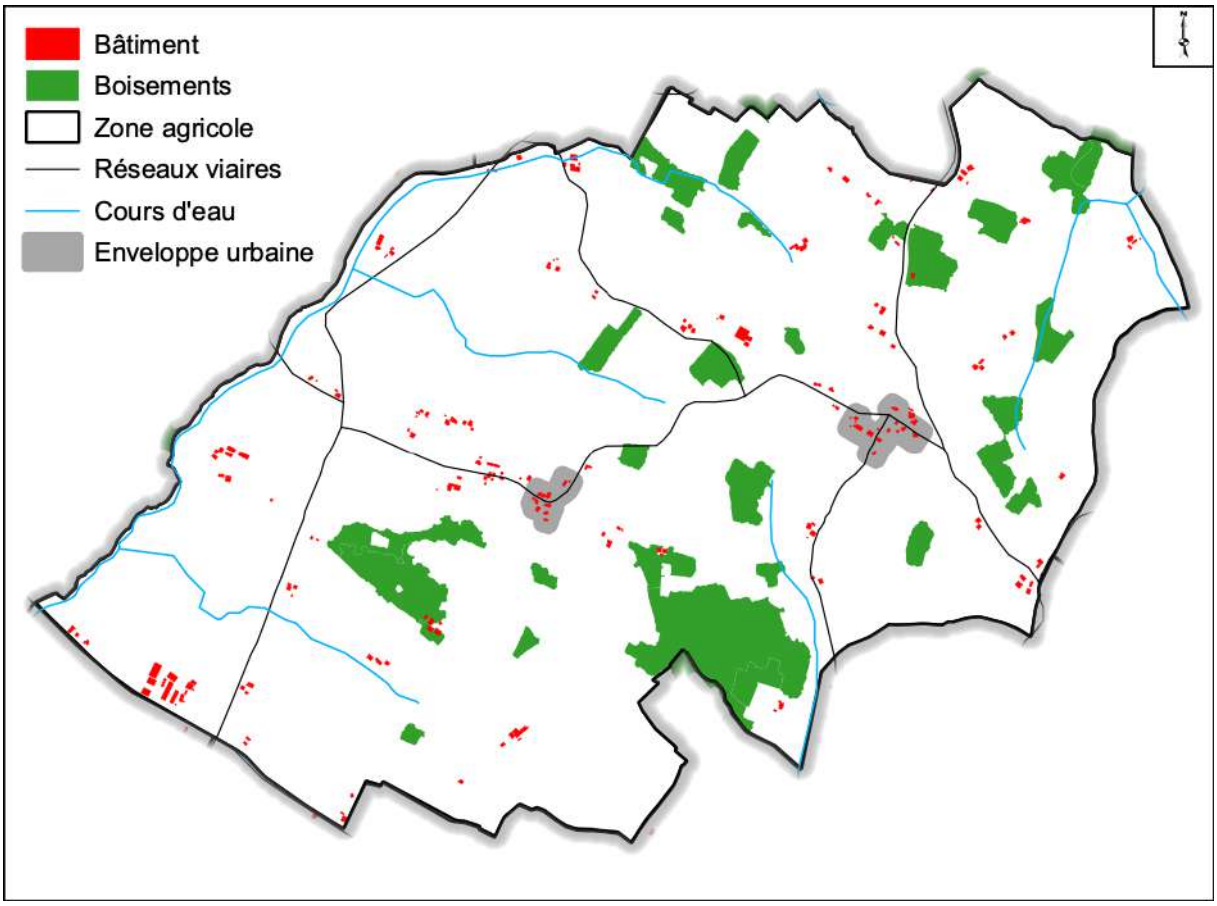
5. Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le règlement qui découle de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, est compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.
Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

6. Compatibilité avec le SCOT

Les orientations du PADD devront s'inscrire dans les objectifs du SCOT Garonne Guyenne Gascogne.

LE TERRITOIRE EN 2025



L'occupation des sols en 2025, UrbaDoc Badiane

1. Un territoire rural au sein du Pays de Lauzun, proche du pôle de Marmande et inscrit au sein du SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne

La commune Montignac-Toupinerie est située dans le département de Lot-et-Garonne, en région Nouvelle Aquitaine.
Elle est rattachée administrativement à l'arrondissement de Marmande, à la communauté de communes du Pays de Lauzun et font partie du SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne qui comporte 107 communes pour une population d'environ 89 000 habitants
Le territoire du SCoT couvre près d'un tiers du département de Lot-et-Garonne.
Ce territoire est essentiellement rural. Il est marqué par 4 pôles urbains et un pôle rural :

- 63% des communes ont moins de 500 habitants (67 communes sur 107) ;
- 4 pôles urbaines dominent ce territoire : Marmande, Tonneins, Miramont de Guyenne et Casteljaloux qui regroupent 43% de la population ;
- On note également un pôle rural, Duras.

La Communauté de Communes du Pays de Lauzun dont dépendent la commune regroupe 20 communes et couvre un peu moins de 250 km2 pour une population de 10 330 habitants en 2021.
Le Pays de Lauzun est à dominante rurale ; il est composé majoritairement de petites communes, dont le seuil de population n'excède les 1000 habitants, à l'exception de Miramont de Guyenne et Saint-Pardoux-Isaac.
A l'image du Pays de Lauzun, les communes ne font pas partie d'une aire urbaine :

- Marmande est située à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest d'un peu plus de près de 40 000 habitants ;
- Bergerac, aire urbaine d'un plus de 80 000 habitants au Nord du territoire ;

- et à un degré moindre à l'Est l'aire urbaine de Villeneuve sur Lot et ses 56 000 habitants.

Bien que n'appartenant à aucune des trois aires urbaines, le Pays de Lauzun est fortement influencé par celles- ci.

2. Une évolution démographique hétérogène au niveau du territoire

La population de Montignac-Toupinerie a globalement diminué entre 1968 et 2022, passant de 180 à 139 habitants, soit une baisse de 22,7%.
La commune reste attractive et continue en raison de son identité d'attirer aujourd'hui de nouveaux habitants et permet au marché immobilier d'afficher, en fonction du type de biens, un certain dynamisme.

3. Un parc de logements en augmentation constante

Concomitamment au développement démographique, le parc de logement a évolué positivement.
Entre 1968-2022, le parc de logements de Montignac-Toupinerie a augmenté de 22 logements supplémentaires, soit une hausse de 38,5%.
Cette évolution témoigne en partie de l'attractivité du territoire et du desserrement des ménages à l'œuvre sur la commune.

4. Des contraintes présentes sur le territoire

Le territoire est concerné par un certain nombre de servitudes et de prescriptions qui ont directement participé à l'élaboration du projet de PLU.
Parmi celles-ci, les risques naturels inondation et mouvements de terrain, plan de prévention des risques prévisibles – argile, servitudes de halage et marchepied, , risque feu de forêt etc.
La présence de risques sur le territoire ne signifie pas pour autant l'inconstructibilité systématique des terrains concernés.
Toute l'équipe municipale a pour rôle de déterminer ainsi une véritable politique communale de prévention des risques

5. Une absence de véritable pôle économique

Le Pays de Lauzun appartient à la Zone d'Emploi de Marmande. En 2017, le taux de chômage était de 10,1% dans la zone d'emploi de Marmande, taux restant plus élevé que la moyenne régionale.
En 2017, près de 750 demandeurs d'emploi de catégories A, B et C sont inscrits à Pôle emploi dans le Pays de Lauzun.
Parmi eux, 11% sont des jeunes de moins de 25 ans, une part relativement peu élevée de la région. Cependant, les jeunes restent les plus touchés par le chômage : 32% des personnes âgées de 15 à 24 ans le sont, soit une proportion un peu plus forte qu'au niveau régional.
Cet indicateur est de 79,2 pour la Communauté de Communes. Le territoire offre moins d'emplois qu'il ne compte d'actifs occupés.
Seulement deux communes, Lauzun (96,1) et Miramont-de-Guyenne (152,2) ont un indicateur d'emploi relativement important.
Toutes les autres communes du Pays de Lauzun ont des chiffres relativement bas.
Dans ces communes, les résidents travaillent majoritairement hors de leur commune. On peut qualifier ces territoires de résidentiel.
L'économie territoriale apparaît essentiellement présentielle. 70% des emplois du territoire font partie de celle-ci.
Le tertiaire est majoritaire : 38 % des salariés de la Communauté de Communes travaillent dans le commerce, les transports et les services divers. On y retrouve aussi les emplois liés au tourisme
Si on y ajoute les 33% de salariés de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, on dénombre plus de 70% de l'emploi du territoire.
En ce qui concerne l'activité touristique, les territoires ne sont pas identifiés comme des zones touristiques, bien que situés à proximité de sites touristiques majeurs : Bordeaux, la Vallée de la Dordogne, Saint-Emilion etc.

L’offre d’équipements, de commerces et de services diversifiée que l’on observe représente également un atout pour l’accueil de nouvelles populations.

6. Une cadre de vie préservé

Le paysage représente un élément clé du bien-être des habitants et contribue ainsi à leur épanouissement individuel et collectif.
De plus, le paysage est l’une des composantes essentielles dans la constitution de l’identité d’un territoire.
En plus d’être un véritable moteur de l’activité économique, il participe à l’intérêt général sur les plans culturel, écologique, environnemental et social.
Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun1.
Le paysage est la conséquence du site, de sa géologie et de l’occupation humaine, c’est donc un héritage naturel et patrimonial.
Le département du Lot-et-Garonne détient des bâtisses traditionnelles implantées en fonction du relief offrant ainsi bon nombre de points de vue majeurs sur l’horizon.
En revanche, les nouvelles constructions brouillent parfois la lecture paysagère.
La commune est concernée par les paysages du Pays de Lauzun.
Comme pour ses environs, ses paysages sont largement influencés par la dynamique fluviale du bassin versant Adour- Garonne.
Le territoire se décline en deux unités paysagères sensiblement différentes :

- L’unité paysagère de la "Vallée du Dropt" ;
- L’unité des "Collines de Guyenne".

La commune dispose également d’un cadre bâti qui correspond essentiellement à un bâti rural dont la qualité et les valeurs identitaires constituent une signature qu'il convient de préserver.
En ce sens, les interventions sur l’existant et les modalités d'évolution de ce bâti traditionnel devront être encadrées.
Plusieurs éléments de patrimoine ponctuent le territoire communal : châteaux, manoirs, églises, bâtiments remarquables, écluses, le moulin, croix, lavoirs.

[1] *Source : conférence européenne du paysage.*

LE TERRITOIRE EN 2035

1. Prendre en compte les enjeux agricoles, environnementaux et contraintes dans le processus d'urbanisation du territoire

Le PLU tient compte des modifications réglementaires apportées au cours des dernières années.
La redéfinition des limites des zones constructibles, l'élaboration d'orientations d'aménagement de programmation opérationnelles ainsi que l'intégration des exigences réglementaires.
Le développement futur des zones a été pensé dans la continuité du bâti existant.
Les extensions des zones constructibles sont prévues sur des terrains sans véritable enjeu sur l'agriculture et l'environnement.
L'extension de l'urbanisation se fera sur un modèle planifié, global et programmé et qui peu à peu gommera les stigmates de l'urbanisme d'opportunisme.
Une réflexion sur les enjeux posés par les risques devra être menée et tenir compte à la fois de la nature du risque et des dangers qu'il sous-entend, des risques induits par l'urbanisation, des dangers directs ou indirects pour la population.

2. Tenir compte de la présence des réseaux dans le processus de développement du territoire

Réduire la consommation de l'espace, comme prévu par les différents textes réglementaires passe obligatoirement par une double capacité à densifier l'urbanisme dans les secteurs qui concentrent les atouts nécessaires à l'affirmation d'un tel projet (réseaux, multimodalités des déplacements…). Cette approche permettra d'une part de recentrer l'urbanisation.
Cette logique trouvera son sens dans tout le projet d'aménagement de la ville où la transition écologique, celle des mobilités, des formes urbaines et la réalisation des projets spéciaux (accessibilité, équipements publics) devront toujours s'opérer par insertion fine dans les aménagements existants, sans jamais déstructurer le territoire.

3. Soutenir l'évolution démographique

La population communale s'élève à 139 habitants en 2022.
La volonté est de promouvoir un renouvellement naturel de la population pour lutter contre le vieillissement et favoriser un dynamisme démographique.
La volonté des élus est de soutenir ce dynamisme afin d'accueillir au total 148 habitants.
L'évolution démographique envisagée par la commune se porte sur un taux de croissance de 0,5% par an prévu par le SCoT de Val de Garonne-Guyenne-Gascogne en cours de révision, ce qui donne 9 habitants supplémentaires.
Pour assurer l'accueil de ces nouvelles populations, en tenant compte de la baisse de la taille des ménages en 2035, le nombre de nouvelles constructions à créer sur le territoire serait de 12 logements (prenant en compte la remise sur le marché de logements vacants).
Le desserrement a été pris en compte dans le calcul des besoins des logements.
Le besoin en foncier et la densité correspondront aux objectifs déterminés par le SCoT.

4. Revitaliser le territoire

La gestion économe de l'espace, ne revient pas seulement à moins artificialiser les sols. Cette notion correspond également à aussi promouvoir un modèle de développement urbain certes moins consommateur d'espace, mais aussi économe quant à son impact environnemental, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. Cela revient à penser une ville pour tous et dont l'avenir se pose dans un cycle vertueux. Mais au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés.

Le PLU de la commune s'établit dans ce principe premier en programmant à long terme un processus de densification urbaine planifié en lieu et place d'une politique de diffusion jusque-là plutôt basée sur l'opportunité.
A l'instar de la commune, le Pays de Lauzun a connu dans les dernières décennies un développement qui a permis à de nombreuses communes de proposer une offre de logements abordables dans un cadre recherché.
Les communes proches des axes ont été le théâtre d'un développement urbain, souvent en diffus, le long des principaux axes de communication.
La revitalisation des centres s'inscrit dans l'évolution du développement urbain, qui suppose aujourd'hui de réinvestir les centralités, et de conforter à la fois les différentes fonctions qu'elles remplissent, et l'accès de tous les habitants à ces fonctions.

5. Le renforcement des équipements

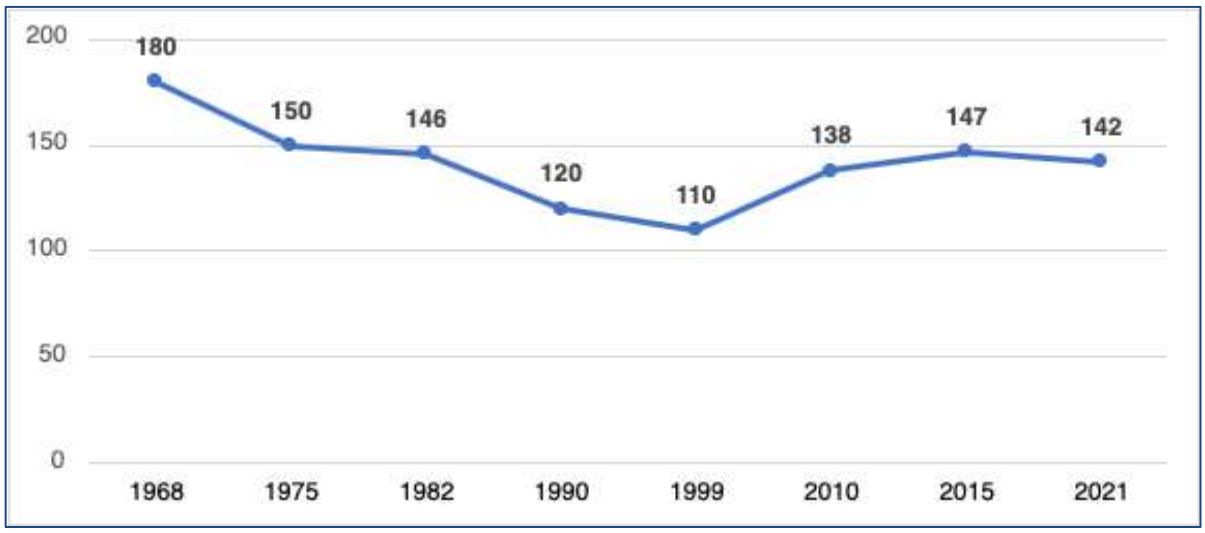
Le projet communal prévoit le renforcement des équipements afin de conforter et renforcer les liens sociaux à l'échelle du territoire.
L'accueil de nouveaux habitants doit être intimement corrélé à une mise à niveau de l'offre d'équipements et des services du quotidien, les possibilités de développement économique seront maintenues en veillant notamment à offrir une offre foncière adéquate pour les porteurs de projets au sein de zones d'activités artisanales et industrielles dédiées
En termes de mobilité, des connexions seront créées entre les zones déjà urbanisées et celles prévues à court, moyen et long terme, cela pour éviter de créer de nouveaux quartiers sans lien avec l'existant.

6. Un territoire pour tous et un cadre de vie à préserver

Le marqueur du territoire communal est représenté par la qualité de leur environnement. Non pas uniquement à travers ses dimensions écologiques et paysagères mais plutôt sur la propension qu'ont les sites à offrir un cadre de vie, de travail et de bien-être aux habitants. Les paysages, qu'ils soient naturels ou bâtis représentent un patrimoine constituant un facteur d'attractivité.
Ces paysages sont le fruit d'un patrimoine naturel remarquable et d'une activité agricole encore pérenne, qui permet l'alternance de vides et pleins, de milieux ouverts et fermés, de zones agricoles parsemées de boisements.
Plusieurs éléments de patrimoine qui ponctuent le territoire communal seront identifiés et préservés.

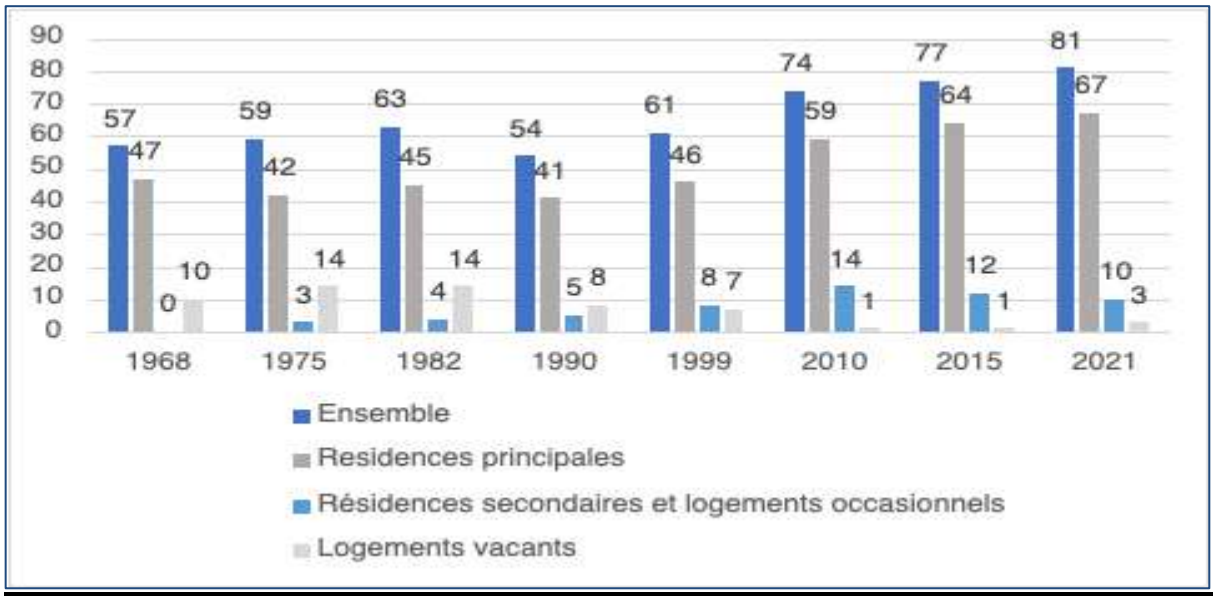
AXE 1 : PROJETER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE TOUT EN ORGANISANT L'URBANISATION DU TERRITOIRE

CONSTAT



Évolution de la population ; INSEE ; Urbadoc Badiane 2025

De 2015 à 2021 la population communale a baissé. Cette diminution démographique est le résultat des soldes naturels et migratoires déficitaires. Cette tendance se confirme, puisqu'en 2022, la commune enregistre 139 habitants.



Le parc de logements ; Urbadoc Badiane

L'évolution du parc de logements n'a pas suivi le même rythme d'évolution de la population communale, pour atteindre 81 logements en 2021.

OBJECTIFS

- Programmer une évolution démographique permettant d'optimiser le renouvellement de la population ;
- Prendre en compte le desserrement des ménages ;
- Prévoir un nombre de construction permettant de répondre aux objectifs démographiques ;
- Adapter l'offre foncière pour la production de nouveaux logements ;
- Prévoir une consommation foncière raisonnée ;
- Densifier la trame urbaine ;
- Préserver les hameaux présentant un caractère agricole, patrimonial ou présentant un enjeu sécuritaire ;
- Penser un urbanisme de greffe ;
- Penser un développement qui respecte la morphologie urbaine et l'architecture des unités bâties ;
- Favoriser la mixité sociale, en proposant des typologies urbaines variées sur les futurs secteurs voués à être urbanisés ;
- Développer prioritairement les secteurs desservis par les réseaux ;
- Conforter les équipements publics et de loisirs pour renforcer le lien social et la cohésion sociale ;
- Tenir compte des différentes servitudes et risques qui impactent les territoires.

LES ACTIONS POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

1. Prévoir une évolution démographique de 0,5%, conformément au SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne en cours de révision

Accueil de la population	Population en 2022	Population en 2035 selon un taux de variation de +0,5% par an	
		Gain de population	Population totale
	139	9	148

2. Prendre en compte une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,2

Desserrement des ménages	Ménages en 2021	Taille des ménages en 2021	Résidence principale en 2021	Taille des ménages en 2035 (-0,2 points)	Besoin en résidence principale pour le desserrement des ménages en 2035
	142	2,11	67	1,91	7

3. Produire 12 logements permettant de répondre au besoin démographique

Besoin en logements	Besoin en logement pour le desserrement des ménages	Besoin en logement pour l'accueil de la population +0,5%/an	Remise sur le marché des logements vacants	Besoin total en logements en 2035* +0,5%/an
	7	5	0	12

La commune enregistre un taux de logements vacants inférieur à 5%. Il n'est donc pas nécessaire d'afficher un objectif de réhabilitation.

4. Prévoir une urbanisation durable du territoire

- Tenir compte du besoin en foncier du SCoT, soit 1 hectare à l'horizon 2035 ;
- Appliquer les densités prévues par le SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne soit :
  - une densité de 20 à 30 logements à l'hectare dans le centre ;
  - une densité de 8 à 12 logements à l'hectare en périphérie.
- Déduire du besoin en logements, les logements réalisables en densification ;
- Déduire du besoin en logements 40% des changements de destination identifiés sur le règlement graphique ;
- Permettre le changement de destination, la réalisation d'annexes et d'extensions des habitations existantes dans les enveloppes urbaines fermées ;
- Adapter les réseaux aux projets de développement urbain ;
- Favoriser le développement des communications numériques ;
- Éviter l'urbanisation des secteurs exposés à des risques prévisibles.

5. Conforter et développer les équipements publics

- Conforter les équipements publics existants ;
- Permettre le développement d'équipements publics pour renforcer le lien social.

AXE 2 : PREVOIR UNE URBANISATION SOUCIEUSE DE LA PRESERVAION DU CADRE DE VIE

OBJECTIFS

Le patrimoine culturel et naturel est le bien commun de tous. Il convient de l'identifier, de le protéger, de le conserver, et de le mettre en valeur afin de le transmettre aux générations futures. D'autant plus que sa mise en valeur constitue une ressource favorable à l'attractivité du territoire.
Les paysages remarquables et ordinaires, qu'ils soient dans les milieux urbains ou dans les campagnes, sont soumis à diverses pressions comme l'aménagement du territoire, l'urbanisation, les évolutions des techniques de productions agricole, sylvicole et industrielle ainsi que le tourisme.

Tous ces changements participent à accélérer la transformation de notre environnement et influent donc directement sur les caractéristiques et l'attractivité du territoire. Il est, par conséquent, important de prendre conscience de la fragilité de nos paysages. Les acteurs des territoires doivent jouer un rôle actif visant à promouvoir un développement et une organisation territoriale basés sur les spécificités de leur cadre de vie pour en préserver la singularité.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) permet de prendre en compte différents enjeux, de partager une vision du territoire construite pour et avec les habitants, dont la consultation est essentielle, et permettant la mise en valeur du bâti existant et la préservation d'un paysage de qualité tout en veillant à l'intégration du projet urbain dans l'environnement.
Les mobilités jouent un rôle primordial dans l'atteinte des objectifs afférents à un urbanisme durable et à la lutte contre l'étalement urbain, notamment en développant les transports en commun et les aménagements favorisant les modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétonniers...), afin de développer l'attractivité et/ou le potentiel de reconversion/restructuration de l'existant.

En outre, il convient de veiller à densifier et développer (en services, équipements...) les lieux desservis par les transports en commun et, inversement, à desservir en transports en commun et aménagements spécifiques aux déplacements doux les lieux les plus denses et développés en services et équipements.

Projet économique et développement du territoire sont deux notions intimement liées.
Le développement économique doit être pensé de manière équilibrée, avec et en fonction du maintien des activités existantes, du projet de la commune et de ses capacités.
En outre, le développement économique doit être envisagé en lien étroit avec l'habitat et les transports : accessibilité des différents équipements et services, sécurité des accès, en particulier en termes de mobilités douces (à pied ou à vélo), mixité des usages et relations entre les différentes fonctions (habitat, commerce, etc.) ...
Par ailleurs, au vu des enjeux actuels de revitalisation des centralités et d'équilibre entre développement économique et maintien des activités existantes, il convient de veiller à l'adéquation du type d'activité économique avec sa localisation (industries et achats occasionnels en périphérie, commerces de proximité réservés aux centralités...) d'une part, et à mener une réflexion plus globale sur le foncier économique (acquisition, restructuration, mobilisation des friches... notamment en périphérie) d'autre part, en liant ces deux éléments de programmation aux réflexions sur de potentielles implantations nouvelles.

Enfin, le développement touristique doit être envisagé en lien avec la préservation du patrimoine bâti et paysager, les besoins et le projet du territoire, la mise en valeur de l'offre existante tant en matière d'hébergement que de services ou encore de mobilité (voie verte), et là-encore à une échelle intercommunale voire supérieure.

LES ACTIONS POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

1. Préserver l'identité du territoire en valorisant le patrimoine communal

- Requalifier le noyau villageois pour en faire des véritables lieux de vie et de centralité.
- Préserver la qualité architecturale des noyaux villageois :
  - Réhabiliter les bâtis anciens dans le respect de l'architecture vernaculaire ;
  - Maintenir les volumétries observées ;
  - Conserver les éléments architecturaux traditionnels et caractéristiques du bâti agreste.
  - Prévoir une réglementation adaptée aux caractéristiques architecturales pour garder l'identité du territoire : pente des toits affirmée, implantation par rapport aux voiries et aux limites séparatives, hauteur des constructions, aspect extérieur des constructions etc.
- Agir sur le bâti vacant :
  - Sauvegarder les bâtiments anciens (maisons et granges) caractéristiques de l'identité des villages et partie intégrante du patrimoine ;
  - Réaliser des logements sous forme de locatif par exemple ;
  - Reconquérir les terrains vacants au sein du bourg afin de les valoriser, d'y aménager des jardins ou de nouvelles constructions.
- Maintenir et mettre en valeur le paysage communal :
  - Valoriser le paysage communal ;
  - Préserver les différentes formes urbaines et l'aspect extérieur des constructions ;
  - Préserver le petit patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
  - Préserver et valoriser l'ensemble des points de vue.

2. Soutenir le tissu économique local

- Pérenniser les services de proximité sur le territoire communal ;
- Mettre en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre le maintien et le développement des activités présentes en zone agricole ou naturelle ;
- Mettre en place des zones touristiques pour soutenir les activités touristiques en place et permettre leur développement.

3. Conforter et développer l'offre d'équipements

- Favoriser le développement des équipements publics pour répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

4. Optimiser les déplacements des usagers

- Réaliser des aménagements pour relier les futures zones constructibles à l'existant ;
- Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser (OAP) ;
- Prévoir la mise en place d'emplacements réservés pour des aires de stationnement ;
- Développer les liaisons douces pour les piétons et les vélos ;
- Prévoir les travaux sur la voirie, notamment pour réduire la vitesse.
- Prévoir la mise en place d'une borne de recharge pour les véhicules électriques.

5. Favoriser le développement des énergies renouvelables

- Permettre l'installation de panneaux photovoltaïque sur les toitures ;
- Permettre sous conditions la réalisation de projet photovoltaïque.

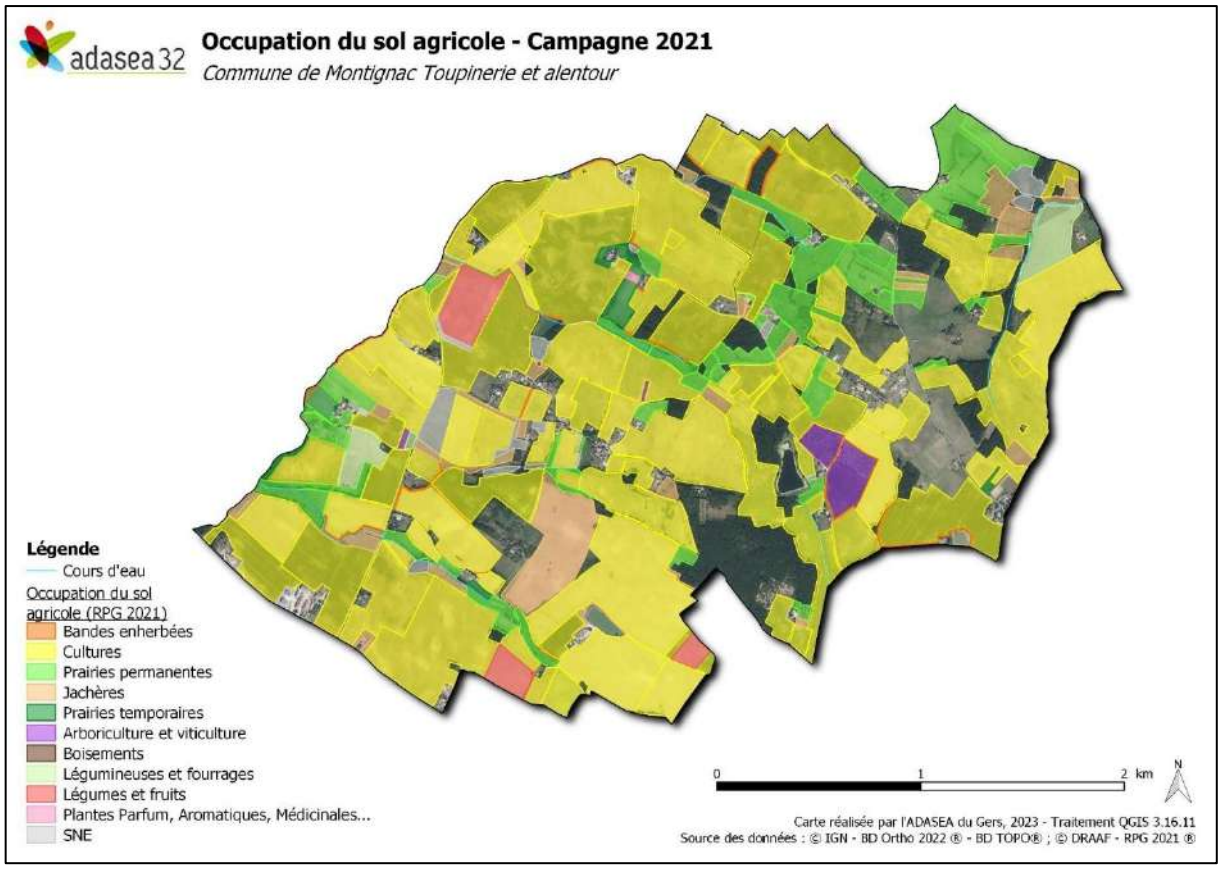
AXE 3 : AGRICULTURE

CONSTAT

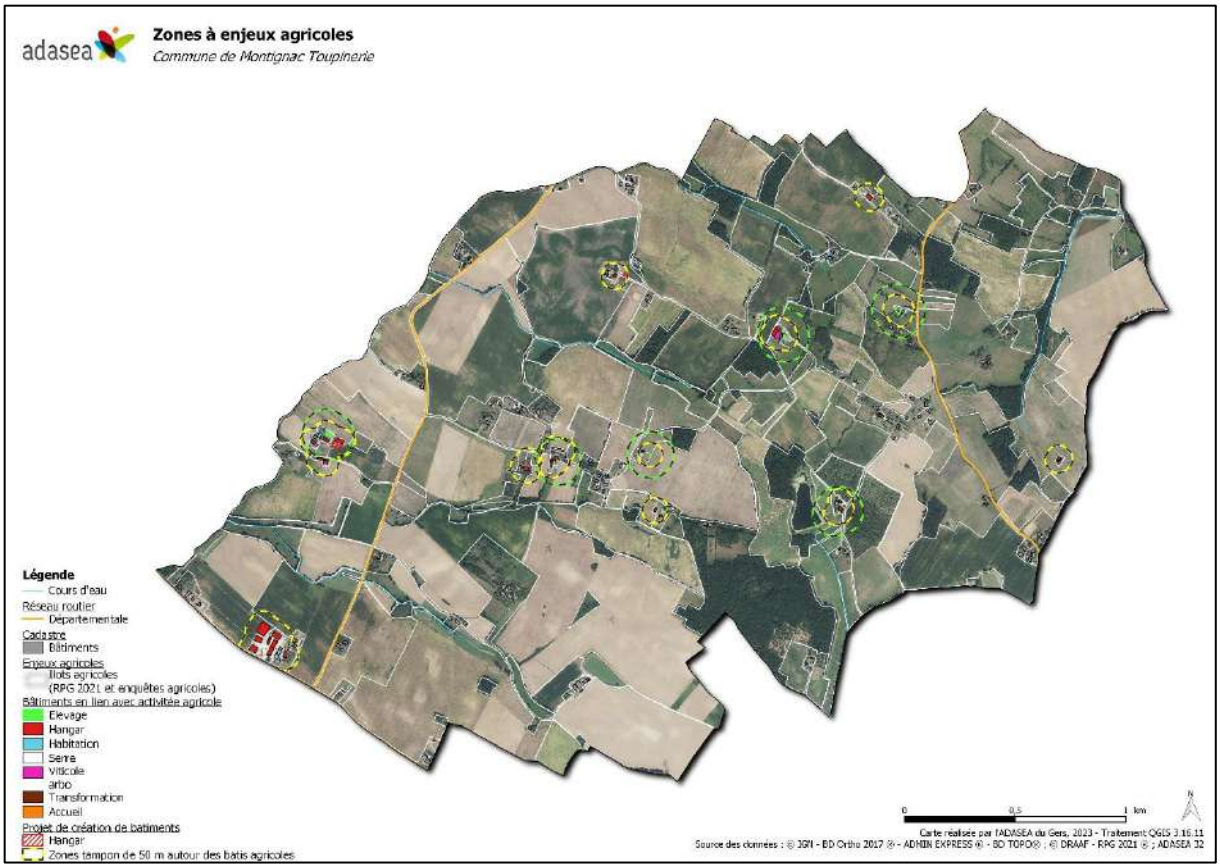
L'agriculture joue un rôle prioritaire au niveau économique mais aussi au niveau de l'espace rural et des milieux naturels du territoire, à un niveau social en représentant une assise sociale relativement stable.

Champ cultivé

Dans la commune, la surface agricole représentait 650 hectares en 2021 soit 78% de la superficie totale, avec 8 exploitations agricoles.



La commune dispose de structures de tailles diversifiées avec une SAU moyenne de 100 ha.
Les parcelles irriguées sont situées majoritairement au centre de la commune.
69 bâtiments agricoles sont présents sur le territoire (stockage, bâtiments d'élevage, locaux de vente, serres…).
La profession est vieillissante et il y a des difficultés de reprise.



Localisations des bâtiments agricoles et des zones à enjeux agricoles

OBJECTIFS

- Structurer les exploitations dans le territoire et préserver les activités agricoles ;
- Faciliter le maintien des espaces agricoles et des exploitations ;
- Prendre en compte les contraintes d'exploitations, contraintes réglementaires, nuisances liées aux installations ;
- Préserver les sites d'élevages existants et permettre leurs évolutions ;
- Accompagner le développement des productions agricoles ;
- Organiser et accompagner les projets de nouveaux bâtiments agricoles (localisation, accès…) ou de rénovation ;
- Limiter la consommation des surfaces agricoles et la dispersion des zones de développement urbain.

ACTIONS POUR ATTEINDRE CES OBJECTIFS

1. Préserver et accompagner l'activité agricole

- Préserver les espaces agricoles :
  - Préserver les espaces agricoles c'est-à-dire l'ensemble des surfaces identifiées comme exploitées ou potentiellement exploitables, les surfaces irrigables ainsi que les surfaces incluses dans les périmètres de protection et de vigilance des bâtiments d'élevage existants ou en projet ;
  - Limiter la création de nouvelles zones constructibles ou l'extension de zones urbanisées existantes dans les secteurs agricoles ;
  - Assurer une protection forte des espaces agricoles par la création d'une Zone Agricole Protégée, mettre en place un Périmètre de protection et des mises en valeur des espaces agricoles et naturels ;

- Accompagner les projets de développement agricole :
  - Permettre et accompagner le développement de bâtiments agricoles sur les sites des exploitations ainsi que dans les zones agricoles ;
  - Créer les conditions nécessaires pour associer projets agricoles et fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue dans les secteurs à enjeux environnementaux.
  - Favoriser une diversification de l'activité agricole (agro-tourisme, activités économiques, tourisme vert…)
  - Soutenir les reprises et transmissions des exploitations agricoles.

2. Concilier l'activité agricole et le développement urbain

- Limiter les situations de conflits potentiels :
  - Organiser la cohabitation entre l'espace agricole et les enveloppes urbaines/ zones bâties afin de limiter les conflits d'usage et de voisinage : limiter ou exclure le développement urbain sur un rayon de 50 à 100m autour des sites agricoles, à proximité des surfaces à usage spécifique (épandage, ilot semences…) et à proximité des élevages existants ou en projet ;
  - Favoriser la création ou le maintien des lisières agri-urbaines.

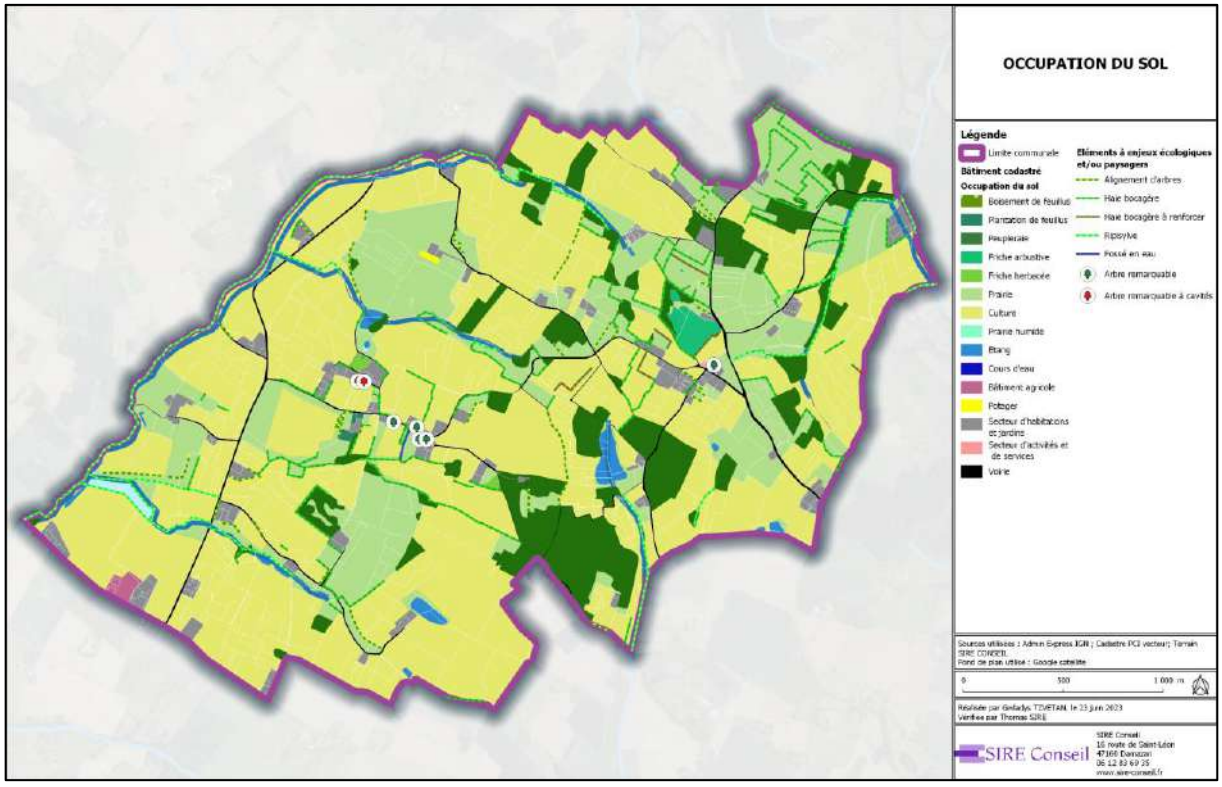
- Limiter la consommation d'espaces agricoles :
  - Ne pas développer l'urbanisation de manière dispersée dans l'espace agricole ;
  - Limiter la consommation de surfaces agricoles pour la construction d'habitations ;

- Favoriser sous condition le changement de destination des bâtiments agricoles :
  - Permettre le changement de destination lorsque le projet est réalisable (techniquement) et lorsqu'il ne remet pas en cause l'activité agricole aux alentours (bâti d'élevage, épandage…).

AXE 4 : ENVIRONNEMENT

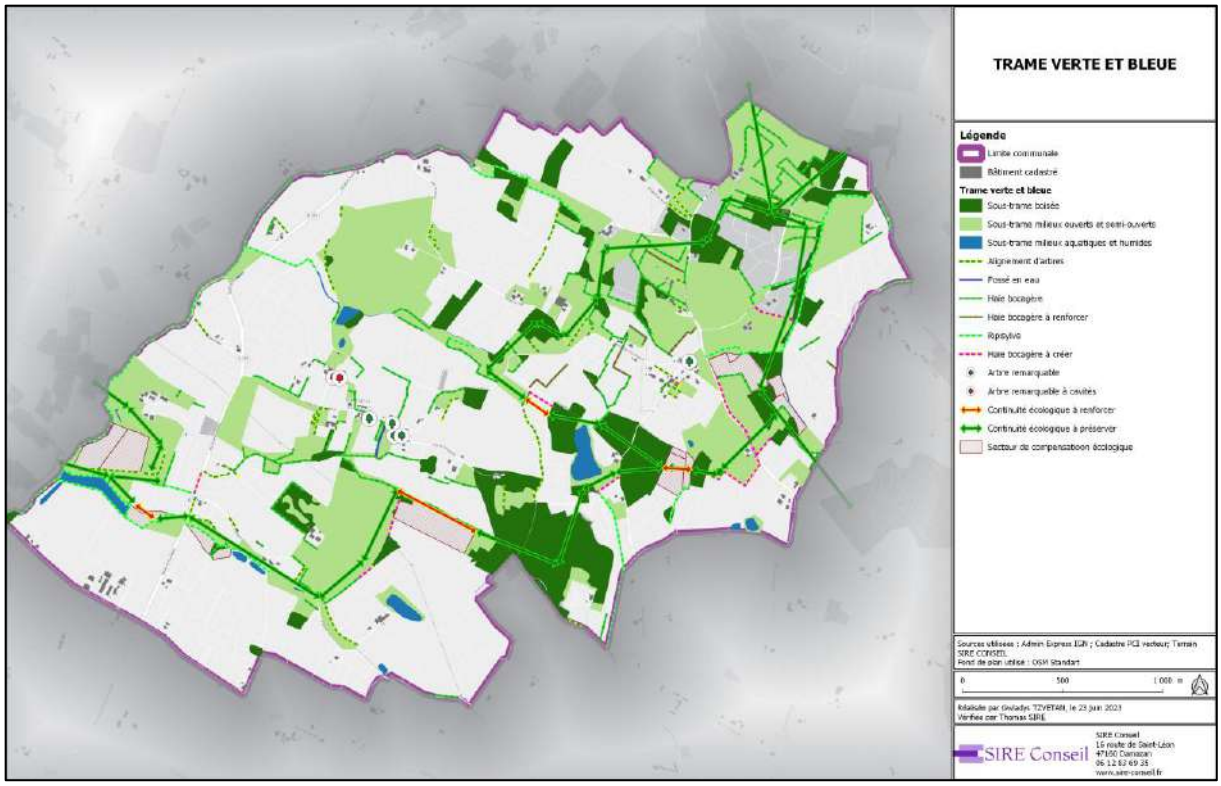
CONSTAT

Le territoire possède un patrimoine environnemental. Localement, ce patrimoine environnemental s'exprime à travers des boisements, des milieux bocagers, aquatiques et humides de grande qualité.
Ces éléments constituent l'identité de chaque territoire et contribuent à la qualité du cadre de vie et à la résilience des territoires face à une dérive climatique aujourd'hui inéluctable.
La diversité des modes d'occupation du sol, leur organisation selon une mosaïque éco-paysagère parfois complexe, la présence d'alignements d'arbres, de haies et d'arbres remarquables, la présence de boisements anciens font de ce territoire un atout.

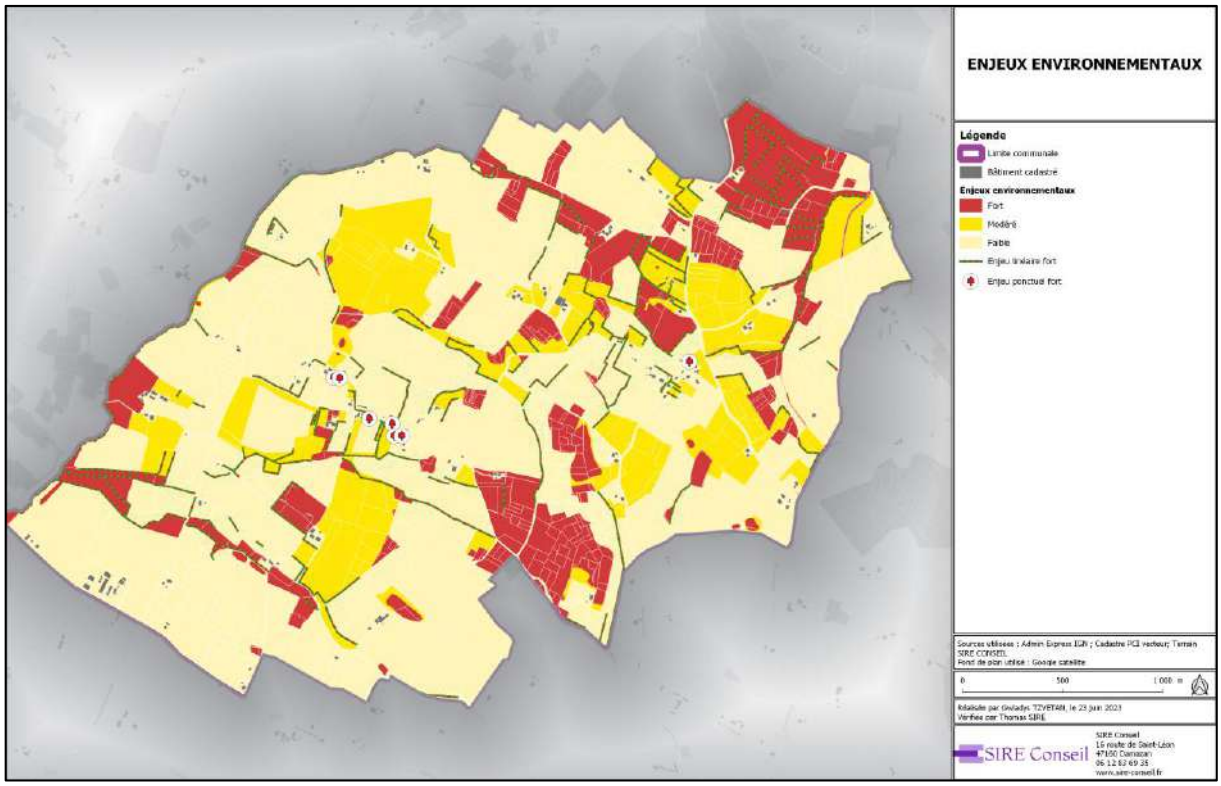


Occupation du sol

Paysage composé d'une mosaïque de milieux



Trame Verte et Bleue



Enjeux environnementaux

Le territoire est par ailleurs contraint par des risques et nuisances prévisibles liés à des phénomènes d'inondations, de fortes pentes et de retrait-gonflement des sols argileux.

OBJECTIFS

- Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et les changements climatiques ;
- Préserver les éléments naturels du territoire et les continuités écologiques ;
- Gérer de manière durable les ressources naturelles ;
- Promouvoir la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergie ;

LES ACTIONS POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS

1. Prendre en compte les risques naturels présents sur le territoire et les changements climatiques

- Éviter l'urbanisation des secteurs soumis à des risques naturels prévisibles et à proximité d'infrastructures sources de nuisances (sonores…) ;
- Éviter l'urbanisation des secteurs les plus pentus ;
- Lutter contre les phénomènes érosifs en préservant les formations végétales présentes sur les secteurs en pente et en favorisant la plantation de haies ;
- Favoriser la végétalisation des zones urbaines en préservant les éléments végétaux existants et en favorisant l'implantation d'arbres en ville pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur urbains ;
- Préserver les espaces boisés pour maintenir des îlots de fraicheur face aux changements climatiques ;
- Favoriser la végétalisation et la désimperméabilisation des sols dans les zones urbaines pour limiter le ruissellement, facteur aggravant des phénomènes d'inondation.

2. Préserver les éléments naturels du territoire et les continuités écologiques

- Éviter l'urbanisation des secteurs à forts enjeux écologiques et prioriser l'urbanisation des secteurs à faibles enjeux écologiques ;
- Tenir compte des enjeux écologiques lors de l'urbanisation de secteurs à enjeux modérés ;
- Permettre le maintien de la fonctionnalité des écosystèmes ;
- Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue et favoriser leur restauration :
    - Protéger les zones humides et les cours d'eau, en tant qu'éléments essentiels de la Trame Bleue ;
    - Préserver les arbres remarquables, les haies et les alignements d'arbres ;
    - Préserver les boisements, notamment les boisements anciens et massifs forestiers d'intérêt ;
    - Préserver les milieux ouverts faisant partie de la Trame Verte ;
    - Favoriser la perméabilité au passage de la faune dans les secteurs faisant partie de la Trame Verte et Bleue.

3. Gérer de manière durable les ressources naturelles

- Assurer un approvisionnement en eau potable de qualité pour tous ;
- Permettre une bonne gestion des eaux pluviales et favoriser l'utilisation de l'eau de pluie ou son infiltration, contribuant aux recharges des eaux souterraines ;
- Favoriser l'urbanisation des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

4. Promouvoir la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergie

- Favoriser les économies d'énergie en limitant l'étalement urbain et en améliorant les performances énergétiques des infrastructures publiques (éclairage et bâtiments publics…) ;
- Encourager l'amélioration des performances énergétiques du bâti (énergies renouvelables, isolation, consommation...) dans le respect du patrimoine architectural et paysager ;
- Favoriser la production d'énergies renouvelables en définissant des zones autorisant la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments existants, en tenant compte du paysage et des points de vue.