



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

Antenne Bordeaux

16 Rue Pablo Picasso

33140 VILLENAVE-D'ORNON

Tél : 05- 61-73-70-50

E-mail : bordeaux@altereo.fr



COMMUNE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE DEPARTEMENT DU LOT ET GARONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE RAPPORT DE PRESENTATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE	8
--	---

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
---------------------------------	----

1.La description du contexte paysager 12

1.1	Un relief doux.....	12
1.2	Des sols à dominante argileux	12
1.3	Le climat.....	13
1.4	L'eau un élément structurant du territoire.....	14
1.3.1	Une qualité des eaux superficiels médiocre.....	14
1.3.2	Une ressource en eau souterraine dépendant de nappes profondes	16
1.5	Les risques naturels et technologiques	16
1.4.1	Un sensibilité aux mouvements de terrain à l'inondation	16
1.4.2	Un commune peu exposée au risque technologique mais sujette aux nuisances routières	17

2.Les perceptions paysagères 18

2.1	L'occupation du sol de la commune.....	18
2.2	Trois entités majeures qui structurent le territoire de Miramont de Guyenne.....	19
2.2.1	Les collines agricoles.....	20
2.2.2	La vallée de la Dourdène et de son affluent le Saut du Loup	21
2.2.3	Le Pôle urbain.....	22
2.2.4	Des éléments paysagers remarquables, structurants le territoire.....	27

3.Les milieux naturels supports aux continuités écologiques 29

2.3	Des milieux naturels aux potentialités écologiques variables.....	29
2.3.1	Les cours d'eau et les zones humides associées :.....	29

2.3.2	Les boisements de feuillus	30
2.3.3	Les espaces cultivées.....	31
2.4	...supports aux déplacements de la faune et de flore	31
DIAGNOSTIC URBAIN		33
1.L'Un pôle urbain sous la forme d'étoile : un cœur et des branches étirées		34
1.1	Une architecture de centre urbain fondée sur son histoire.....	35
1.1.1	Une centralité historique dense	35
1.1.2	L'architecture de la bastide	37
1.1.3	Les espaces publics	38
1.2	Les extensions	39
1.2.1	Un développement aéré et linéaire.....	39
1.2.2	Des opérations plus denses	41
1.2.3	Une architecture hétérogène	46
1.2.4	Les espaces publics	47
1.3	De nombreux écarts sur la commune	48
1.3.1	Un mitage de l'espace agricole.....	48
1.3.2	L'architecture des écarts, deux types d'architecture.....	49
2.Une dotation en équipements commerces et services de qualité		50
2.1	Une offre en diversifiée et polarisée aux abords du bourg.....	50
2.2	Une offre en équipements, qui rayonne sur toute l'intercommunalité	51
2.3	Une desserte numérique suffisante pour des usages courants	53
2.4	Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement	55
2.4.1	Un réseau d'alimentation en eau potable desservant l'intégralité des tissus bâtis.....	55
2.4.2	Des secteurs localement insuffisamment desservis contre le risque incendie.....	56

2.4.3	Un réseau d'assainissement collectif des eaux usées desservant les principales polarités du territoire	57
2.4.4	Un réseau de collecte des eaux pluviales peu développé	58
2.4.5	Une collecte des déchets en porte-à-porte	58
3.	Des modes de déplacements centrés sur la voiture	59
3.1.	Un réseau viaire favorable au tout automobile	59
	La commune possède un réseau principal de voiries départementales en étoile à partir de la bastide (RD933 vers Marmande, RD667, RD279, RD227, RD668)	59
	Peu de voies secondaires se terminent en impasse du fait de la linéarité de l'implantation de l'urbanisation. Les voies en impasse se retrouvent davantage dans la desserte des hameaux et des écarts.	59
3.2.	Des poches de stationnements aux abords de la Bastide.....	61
3.2.	Un maillage doux peu présent.....	62
	DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE	65
1.	L'évolution de la population et de l'habitat	66
1.1.	Un léger regain démographique sur la période récente... ..	66
1.2.	..principalement du à un accueil de populations extérieures depuis 1990	67
1.3.	Un vieillissement de la population de plus en plus marqué... ..	68
1.4.	...Qui a des conséquences sur le territoire de Miramont de Guyenne.....	69
1.4.1.	Une évolution de la taille des ménages	69
1.4.2.	Un besoin en logement supplémentaire	70
1.4.3.	Une diversification du parc vers des logements intermédiaires ou de petites tailles	72
1.4.4.	La consommation de près de 28 ha d'espaces naturelles et agricoles depuis 2004	73
2.	L'emploi et l'économie	74
2.1.	Des actifs résidents travaillant majoritairement.....	74
2.2.	Une économie communale portée par ses activités tertiaires.....	75
2.3.	Une offre commerciale qui se déplace de la bastide au long de la RD933.....	76
2.4.	Des associations et des commerces pour tout un bassin de vie.....	78

2.5. Une économie liée au tourisme en diminution	78
2.6. Un monde agricole à la baisse.....	80
LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	82
1.Les perspectives de développements de la commune de Miramont-de-Guyenne	83
1.1. Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population en nombre à horizon 2026	83
1.2. Projection démographique	83
1.3. Logements à produire et besoins en foncier	84
1.4. Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles	86
2.Le résiduel constructible au PLU	87
3.Le potentiel de densification des espaces bâtis	88
3.1. Repérage et caractérisation des espaces bâtis.....	88
3.2 Recensement de la capacité d'accueil en densification et mutation des espaces bâtis.....	89
3.3. Evaluation de l'opportunité de densification et de mutation du potentiel identifiée au sein des espaces bâtis	91
4.Les enjeux de développement dans les années à venir	93
4.1. Nourrir la vie locale et garantir le dynamisme du village	93
4.2. Valoriser et préserver les éléments clé du cadre de vie, tout limitant l'exposition des populations aux risques	94
EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	96
1.Explication des choix retenus dans le PADD	97
1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal	97
1.2. Les axes fondamentaux du PADD	98
1.2.1 –Axe 1 - cultiver la vie locale et garantir le dynamisme du village	99
1.2.2 Axe 2 - valoriser un cadre vie « à la campagne »	104
2.Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	110
2.1. Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps.....	110

2.2. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation	110
2.3. Les principes de composition et objectifs poursuivis.....	111
2.4. Complémentarité avec le règlement et dispositions édictées dans les OAP.....	117
2.4.1-Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement	117
2.4.2-Dispositions communes à tous les secteurs	117
2.4.3-Dispositions propres à chacun des secteurs	119
3.Explication des choix retenus pour le règlement 122	
3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N.....	122
3.1.1. Une division du territoire en 4 zones.....	122
3.1.2. Un règlement thématique en deux chapitres	123
3.1.3. Les dispositions générales applicables en toute zone	124
3.1.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones	131
3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations	163
3.3. Les bâtiments admis à changer de destinations	167
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR 170	
1.Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire 171	
2.Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques175	
3.Incidences sur les éléments de patrimoine architecturale, paysager et le cadre de vie 178	
4.Incidences sur le milieu humain 180	
LES INDICATEURS DE SUIVI 184	



LA SITUATION ADMINISTRATIVE DE MIRAMONT-DE-GUYENNE



La commune a déjà un PLU qui a été élaboré en 2006 et révisé en 2008. La commune souhaite réviser son PLU afin de le mettre à jour et d'élaborer un nouveau projet communal (projet touristique, d'habitat et économique).

La commune de Miramont-de-Guyenne se situe dans la région Aquitaine, dans le département du Lot et Garonne. Elle se situe sur la RD933, départementale principale entre Marmande et Bergerac. La commune est également à la croisée de plusieurs départementales (668, 667, 227, 279 et RD1).

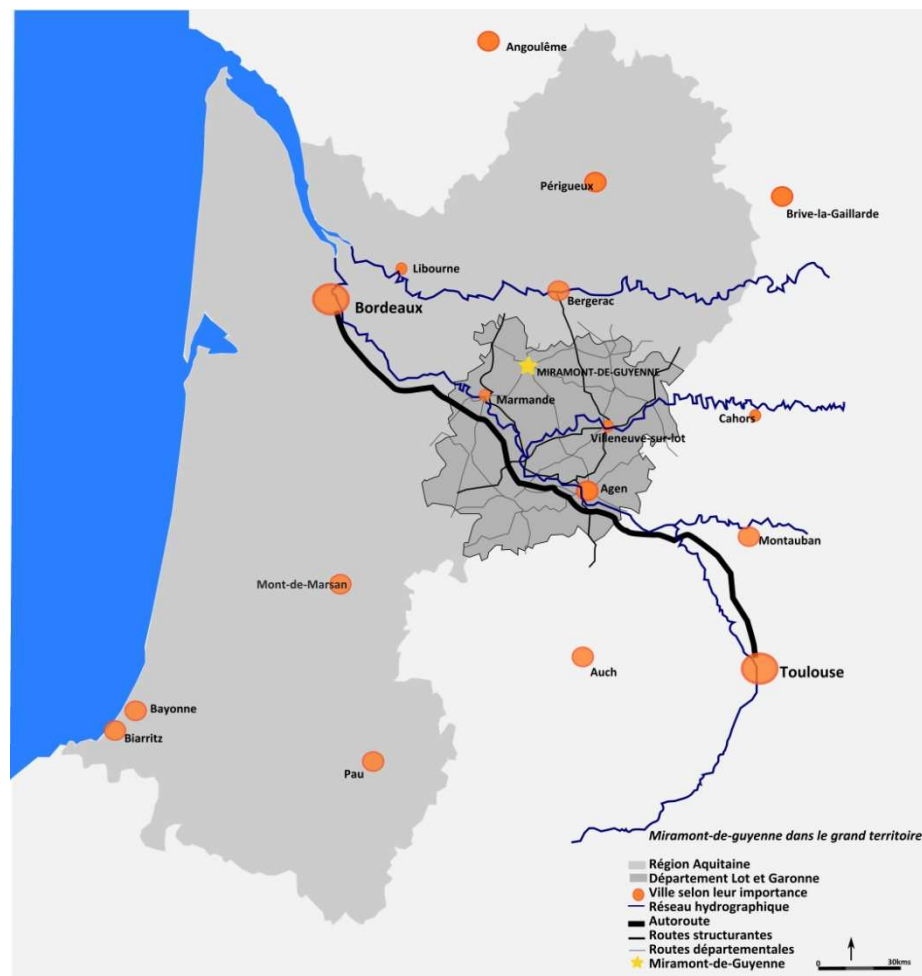
Desservi par la RD933 et bénéficiant de l'accès à l'A62 (31kms), Miramont-de-Guyenne est bien connecté à son territoire local.

Miramont-de-Guyenne est un territoire attractif de par son patrimoine et son site de détente (lac du saut du lac). Son ancienne bastide du XIII^{ème} siècle au cœur des ensembles paysagers du Périgord et de la Garonne, est la centralité historique de la commune. La commune connaît le phénomène d'étalement urbain ce qui décale la centralité de Miramont-de-Guyenne vers la RD933 en direction de Marmande.

La commune possède un PPRn mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement d'aléa moyen sur la commune. Le territoire communal est également soumis à l'atlas des zones inondables du Dropt et de la Gupie. Les prescriptions qui émanent de ces documents sont donc à respecter dans l'élaboration du PLU.

Miramont de Guyenne appartient à plusieurs formes de rassemblement administratif :

- le canton de Lauzun
- la communauté de communes du pays de Lauzun





La communauté de communes du pays de Lauzun a été créée en 1993, elle compte 10219 habitants sur 227,5km² (soit une densité de 44,9 hab/km², en Lot et Garonne la moyenne est de 60,9hab/km²). L'intercommunalité regroupait à l'origine 15 communes puis a intégré depuis 5 nouvelles communes de 1997 à 2013:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Agnac | Miramont-de-Guyenne |
| - Allemans du Dropt | Montignac de Lauzun |
| - Armillac | Montignac Toupinerie |
| - Bourgougnague | Moustier |
| - Cambes | Peyrières |
| - Laperche | Puysserampion |
| - La Sauvetat du Dropt | Roumagne |
| - Lauzun | Saint Pardoux Isaac |
| - La Chapelle | Saint Colomb de Lauzun |
| - Lavergne | Ségallas |

La commune de Miramont-de-Guyenne est de loin la plus peuplée avec 3221 habitants contre des moyenne de 500 à 600 habitants pour les autres communes.

Les compétences de la CCPL sont :

- Le développement de l'économie (aménagement des zones d'activité)
- L'aménagement de l'espace
- La protection et la mise en valeur de l'environnement
- La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie
- Le développement sportif, culturel et touristique
- La politique du logement et du cadre de vie.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. La description du contexte paysager

1.1 Un relief doux

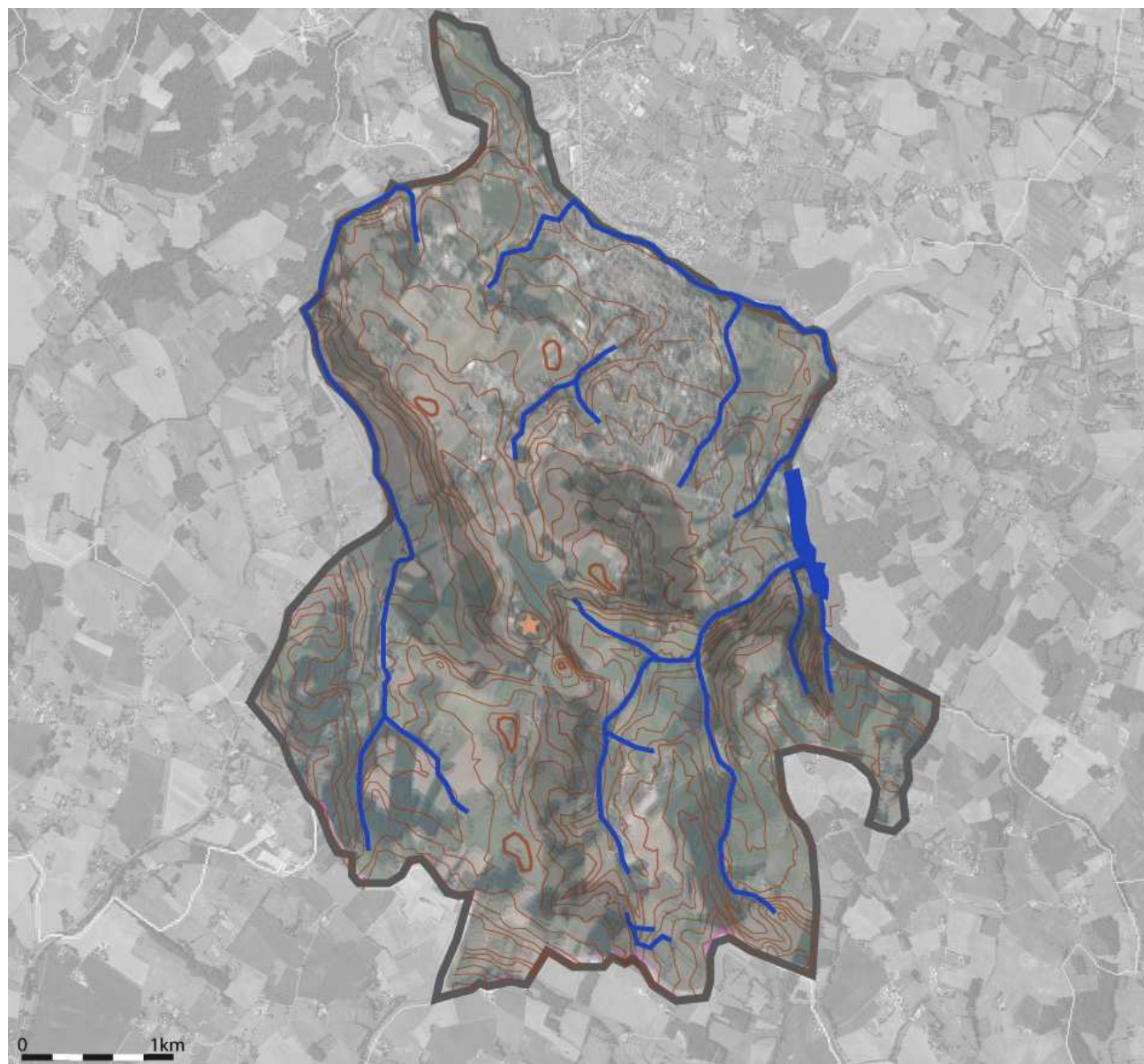
La commune de Miramont-de-Guyenne bénéficie d'une topographie douce, relativement plane aux abords de la bastide (moins de 42 m d'altitude), qui ondule de manière plus prononcée au sud du territoire.

En effet, au Sud du territoire se dessine des collines aux pentes douces, culminant à plus de 45m d'altitude pour les points les plus hauts. Des lignes de crêtes apparaissent alors ponctuellement, offrant ainsi des perspectives et vues lointaines sur le paysage..

1.2 Des sols à dominante argileux

Miramont-de-Guyenne est principalement établit sur des sols argileux composés de molasse, des substrats alluvionnaires apparaissent ponctuellement aux abords des cours d'eau et notamment de la Dourdanne.

Les sols argileux présentent des sensibilités à la variation du taux d'humidité dans le sol et sont peu perméables, **ce qui n'est pas sans conséquence sur les modes constructifs (retrait gonflement des argiles) et la gestion des eaux usées et pluviales.**

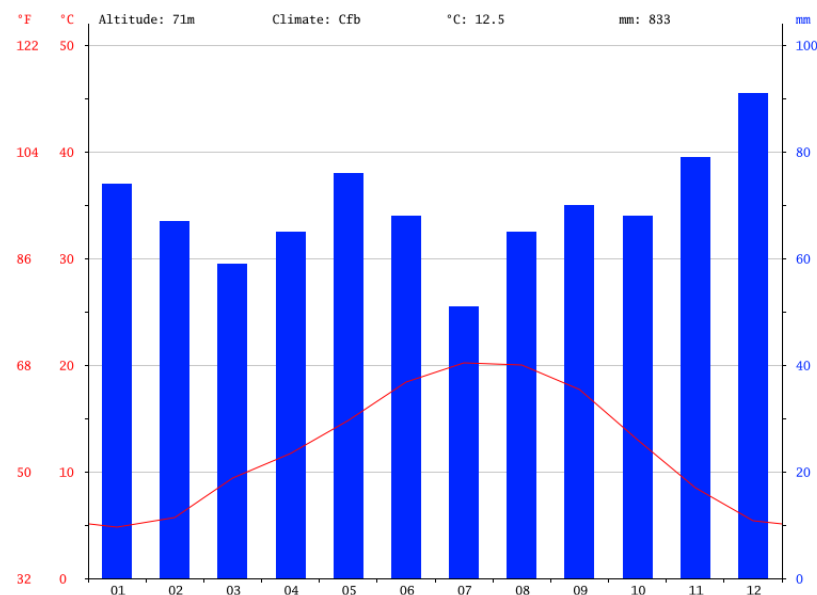




1.3 Le climat

Par son positionnement Miramont-de-Guyenne bénéficie d'un climat océanique tempéré, caractérisé par des hivers doux, des étés chaud et humides. Il présente un hiver doux, un été chaud et une belle arrière-saison. Les vents forts, comme d'ailleurs les journées sans ensoleillement, sont exceptionnellement rares.

Diagramme climatique de Miramont-de-Guyenne



Les écarts de températures entre l'été et l'hiver sont plutôt faibles. La température moyenne annuelle à Miramont-de-Guyenne est de 12,6 °C. Avec une température moyenne de 20.2 °C, le mois de Juillet est le plus chaud de l'année. Au mois de Janvier, la température moyenne est de 4.8 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année.

Les précipitations sont abondantes et bien réparties sur l'année, jusqu'à 833 mm en moyenne. Les précipitations record sont enregistrées en décembre, où elles approchent en moyenne 91 mm. En période estivale, même lors des mois les plus secs, les averses persistent et prennent souvent la forme d'orages localisés. La pluviométrie mensuelle sur la période estivale se situe en deçà des 51mm, le mois de juillet apparaissant comme le mois le plus sec.

Malgré des conditions climatiques peu rigoureuses, Miramont-de-Guyenne apparaît néanmoins sensible aux phénomènes climatiques particuliers tels les pluies orageuses estivales, les fortes gelées hivernales et les épais brouillards en automne. La conjonction de tous ces éléments peut participer à renforcer la vulnérabilité du territoire aux inondations en particulier aux abords de la Dourdanne.



1.4 L'eau un élément structurant du territoire

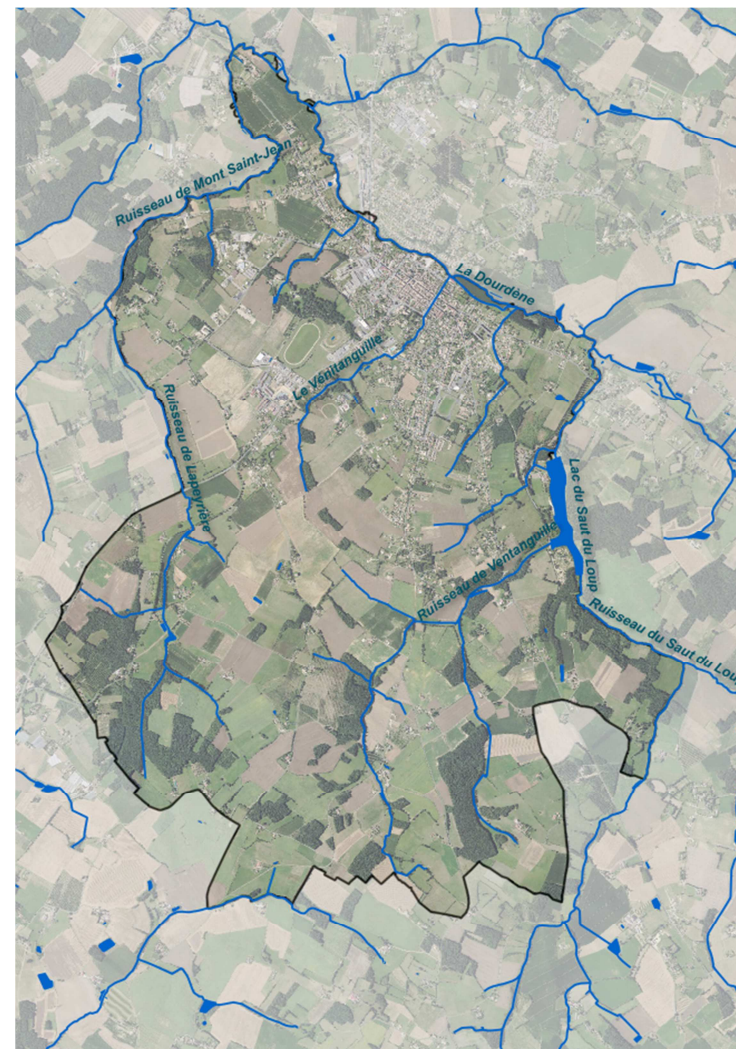
1.3.1 Une qualité des eaux superficiels médiocre

Miramont-de-Guyenne appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015. Par ailleurs, la commune est concernée par le SAGE du Dropt, en cours d'élaboration.

Le réseau hydrographique de Miramont-de-Guyenne est constitué de plusieurs ruisseaux et rivières, formant trois vallées distinctes :

- La vallée de la Dourdenne et ses ramifications, présente en limite communale avec Saint-Pardoux-Isaac : Sur son parcours, elle traverse des espaces naturels pour se rapprocher de la bastide. En période de crue, ce dernier expose sur son passage bon nombre d'habitation au risque inondation. A noter que le cours d'eau présente une qualité écologique médiocre, en raison d'un fort taux d'azote et de nitrate. A cet égard, le SDAGE 2016-2021 fixe un objectif d'atteinte de bonne qualité écologique à horizon 2027 ;
- La vallée du Mont-Saint-Jean et de son affluent le Lapeyrière établie à l'Ouest du territoire : Même si ces derniers semblent excentrés de toute pression urbaine, ils n'en sont pas moins préserver. A l'image de la vallée de la Dourdenne, ces cours d'eau sont particulièrement exposés aux pollutions d'origine agricole. Pour ses motifs, le SDAGE 2016-2021 fixe un objectif d'atteinte de bonne qualité à horizon 2027 ;
- La vallée du Saut du Loup et son affluent le Ventanguille, liée à la retenue du Lac du Saut du Loup : A l'exception du Lac du Saut du loup, cette vallée présente un caractère naturel prédominant, comme en témoigne son épaisse ripisylve. Toutefois, la faible qualité écologique du cours d'eau a justifié un objectif d'atteinte de bonne qualité à horizon 2027.

La commune est également traversée par le ruisseau Trec de la Greffière. Implanté en limite Sud du territoire, ce dernier est déconnecté de tout lien avec le réseau hydrographique de la Dourdenne et présente une diversité biologique certaine. En raison de la présence d'espèces migratrices d'intérêt communautaire ce dernier est référencé au SDAGE comme axe migrateur et classé cours d'eau - liste 1. A la différence du Trec, la richesse floristique et faunistique des cours d'eau miramontais et de leur affluent est limitée..





Les études de macro invertébrés benthiques réalisées à l'occasion du SAGE ont mis en évidence une faible biomasse et diversité biologique. Leur forte sensibilité à l'euthrophisation ainsi que la présence d'espèces envahissantes comme le ragondin, l'écrevisse de Californie ou le bivalve *Corbicula fluminea* y participe également

L'ensemble du territoire de Miramont-de-Guyenne est classé en **Zone sensible à l'eutrophisation**, ainsi qu'en **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole**. Il en résulte que la conciliation des usages et activités liés aux milieux aquatiques et le bon fonctionnement de l'ensemble des cours d'eau sont des enjeux majeurs afin de tendre vers une amélioration de la qualité bactériologique et écologique de l'ensemble des cours d'eau du territoire.



La Dourdenne, la végétation liée à l'eau, pièce d'eau



Le lac du saut du loup



Les fossés et bassins



1.3.2 Une ressource en eau souterraine dépendant de nappes profondes.

Si les écoulements superficiels sont particulièrement perceptibles, la commune connaît également d'importants écoulements souterrains via deux systèmes d'aquifères distincts : une aquifère libre et des aquifères profondes (Eocène et Crétacé supérieur).

Plusieurs masses d'eau souterraines ont été définies sur la commune, permettant ainsi de disposer d'une vision de l'état quantitatif et chimique des ressources souterraines :

- **Une masse d'eau libre**, « Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont (FRFG043) ».
- **Quatre masses d'eau captives** : la masse d'eau « Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord AG (FRFG071) », « Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif du littoral nord aquitain (FRFG072) », « Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain (FRFG073) » et « Calcaires, grès et sables de l'infra-cénomanién/cénomanién captif nord-aquitain (FRFG075) ».

Le SDAGE 2016-2021 fixe aussi des objectifs pour chacune d'elle, il s'agira d'atteindre un état quantitatif satisfaisant de la ressource à horizon 2021.

D'une manière générale, les nappes profondes sont peu vulnérables aux pollutions et présentent un faible risque de contamination, car extrêmement profondes. La nappe du crétacé supérieur, servant à l'alimentation en eau du territoire communal, est nourrie par un aquifère sous-jacent, peu vulnérable. Toutefois, cette nappe participe à l'alimentation d'un grand nombre de commune en aquitaine. A cet égard, la commune est également classée en **Zone de Répartition des Eaux (ZRE)**. En 2014, près de 156 228 m³ d'eau ont été prélevés et mis en distribution. Depuis 2011, ces prélèvements sont de moins en moins importants (- 6% sur la période), témoins d'une gestion rigoureuse de la ressource.

1.5 Les risques naturels et technologiques

1.5.1 Une sensibilité aux mouvements de terrain à l'inondation

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements plus ou moins brutaux du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Le Lot-et-Garonne est particulièrement touché par ce phénomène. Une grande partie du territoire communal présente des sols potentiellement sensibles aux retrait-gonflement des argiles.

Toutefois, l'analyse des sensibilités du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain – retrait-gonflement des argiles du Lot-et-Garonne, approuvé en 2006, a permis de souligner une sensibilité partielle du territoire à travers l'identification de zones d'aléa faible à moyen. A cet égard, le zonage réglementaire classe la majeure partie du territoire communal **en zone d'aléa moyennement exposé**. Dans ces secteurs, des possibilités constructives sont admises, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques et du respect de prescriptions spécifiques.

La commune est également couverte par l'atlas des zones inondables du Dropt et de la Gupie diffusée le 3 décembre 2001. Ce risque inondation s'étend sur la limite nord du territoire (la Dourdène). Il s'agira de veiller à ne pas renforcer le risque d'exposition des biens et des personnes dans les années à venir.



1.5.2 Un commune peu exposée au risque technologique mais sujette aux nuisances routières

Accueillant des activités à dominante résidentielle, la commune est peu exposée au risque technologique.

A noter toutefois la présence d'un risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) en raison du transit par voie routière de substance à risque, en particulier sur les routes départementales.

Une IPCE est également répertorié en limite communal Ouest, faisant référence au centre de traitement des déchets anciennement présents au lieu dit Bel Arbre. Par ailleurs, la commune se situe à proximité d'une ICPE implanté sur la commune de Saint-Pardoux-Isaac, mais celle-ci est suffisamment éloignée et dispose ainsi un faible risque sur le territoire communal.

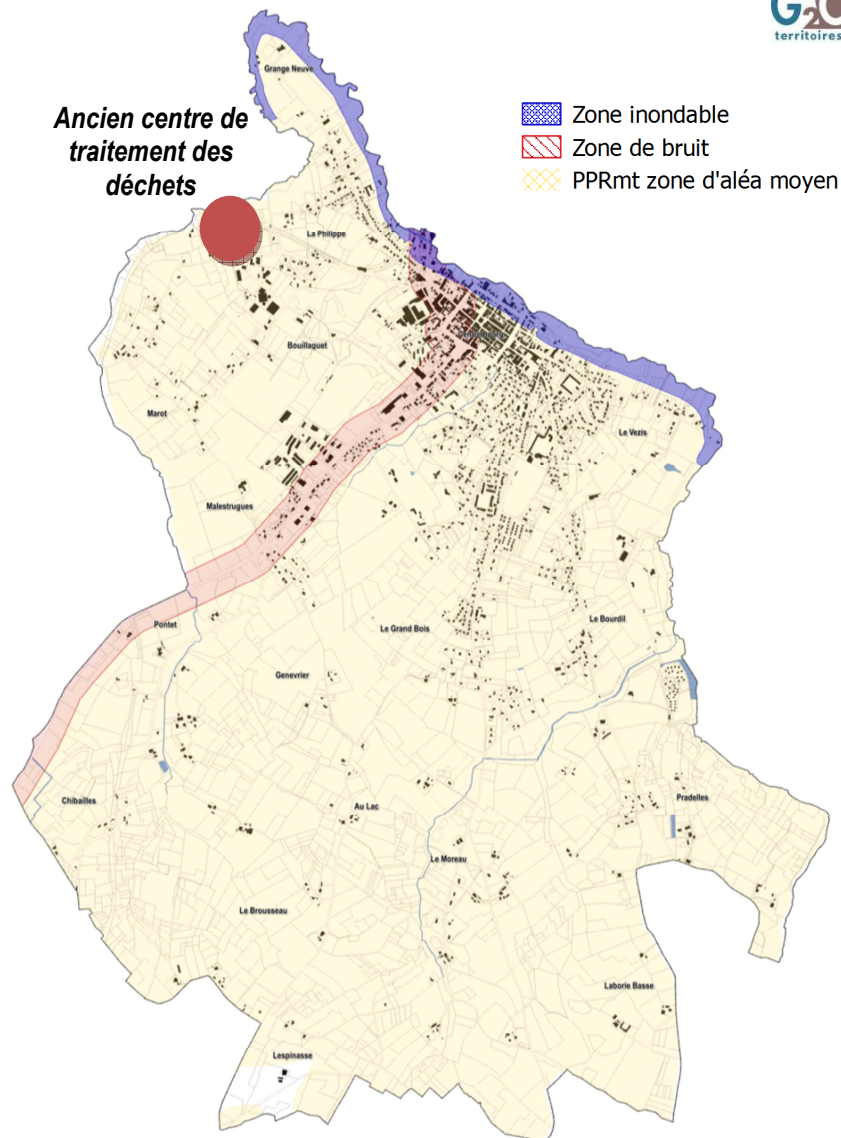
En l'absence d'entreprises industrielles de grande envergure et compte tenu de l'isolement des quelques activités artisanales vis-à-vis des espaces résidentiels, le trafic automobile apparaît être la principale source de nuisances sonores.

A cet égard, la RD933 a été classé en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 17 juillet 2003 portant classement au titre du bruit produit par les infrastructure. La largeur affectée par le bruit est estimées à 100mètres de part et d'autres de l'ouvrage, le profil urbain de la voie étant ouvert.



La RD 933

Risques naturels et nuisances



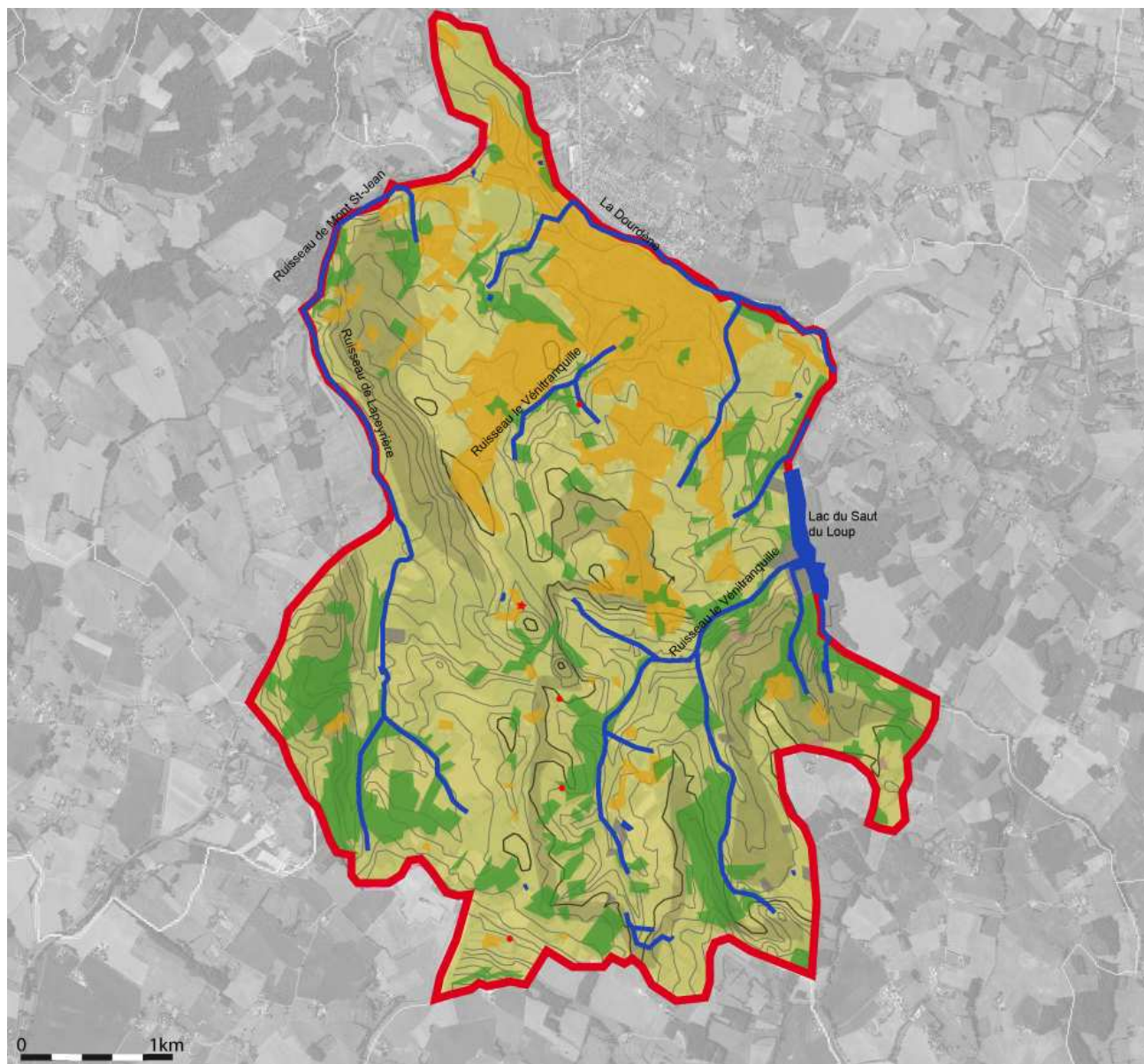


2. Les perceptions paysagères

2.1 L'occupation du sol de la commune

En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

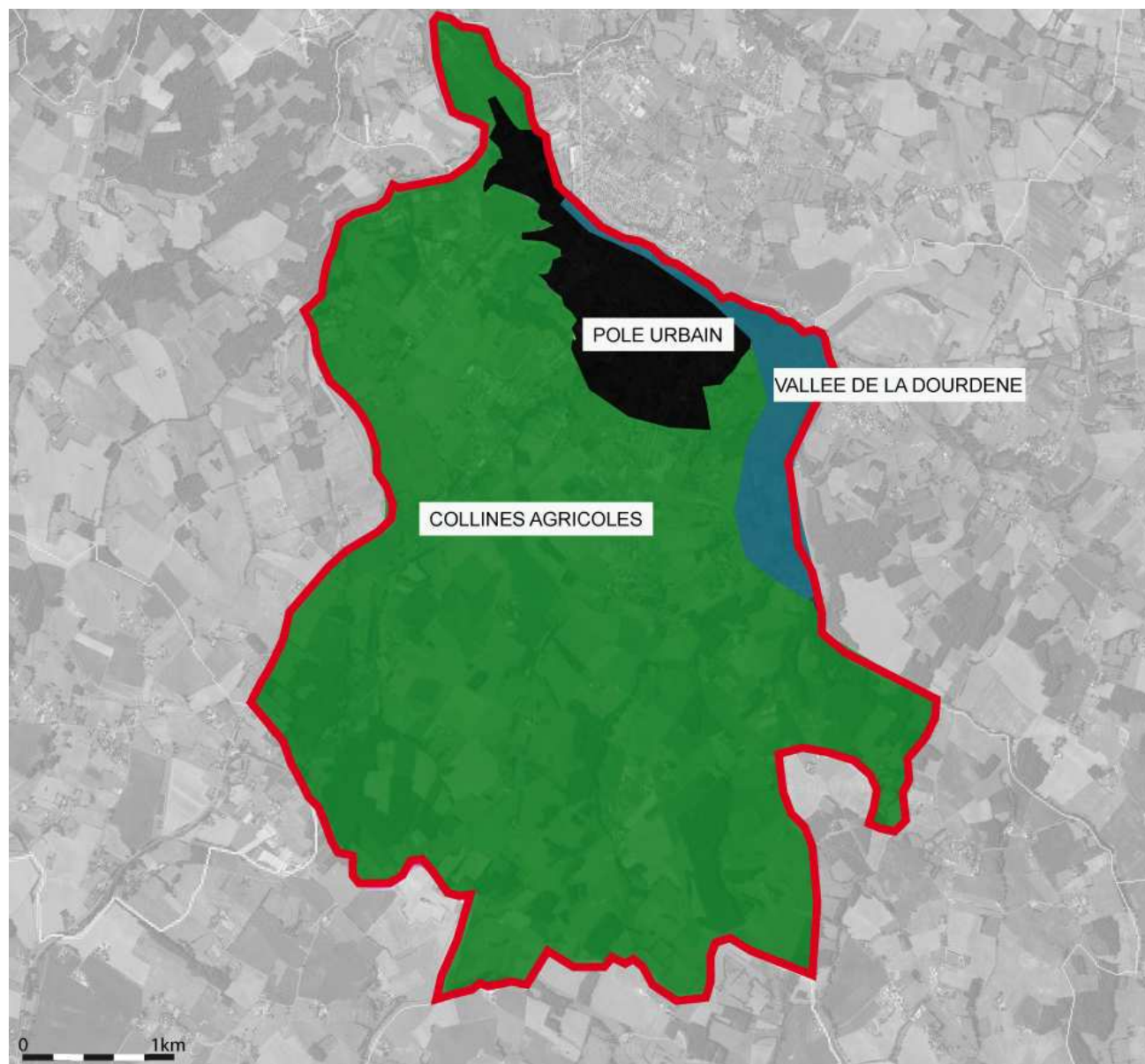
On remarque ainsi que la commune de Miramont de Guyenne est structurée par **trois entités paysagères remarquables**. La première est constituée par **la vallée de la Dourdène et le site du lac du saut du loup**, la deuxième est formée par les **collines agricoles et habitées** qui composent une grande partie du territoire communal et la troisième est constituée par le **pôle urbain de Miramont de Guyenne**.





2.2 Trois entités majeures qui structurent le territoire de Miramont de Guyenne

Il se dessine trois entités paysagères majeures sur le territoire de Miramont de Guyenne : les collines agricoles au sud, le pôle urbain et la vallée de la Dourdène intégrant le plan d'eau le plus important et structurant de la commune.



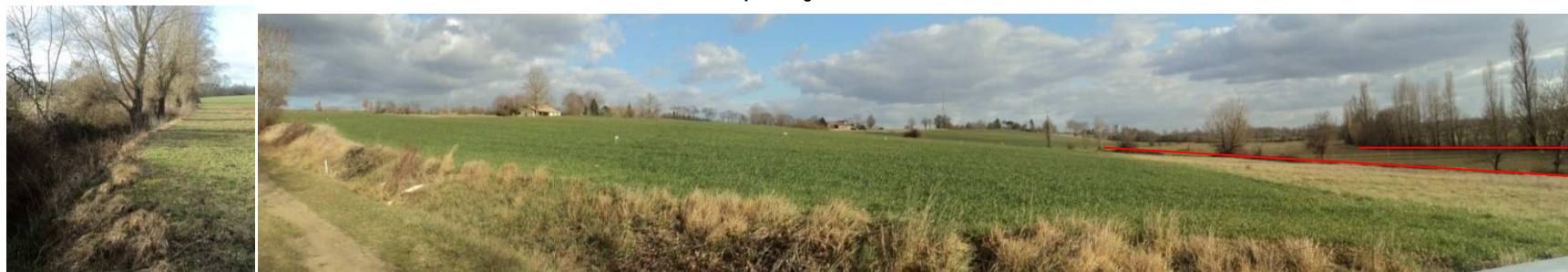


2.2.1 Les collines agricoles

Au sein des collines les paysages cultivés dominent. Ils prennent le pas sur les éléments naturels, qui forment une mosaïque de verdure, source de diversification des paysages. Les linéaires de feuillus, les bosquets, les points d'eau ou encore les zones humides, ponctuent cet espace aux ambiances rurales, et dessinent un maillage bocager hérité plus ou moins bien conservé. Les fermes et bâtis traditionnels, jalonnent régulièrement les pentes et ondulations et forment des hameaux isolés, identitaires. Préserver les vues et éléments structurants des collines agricoles sera indispensable au maintien du cadre de vie.



Espaces agricoles



Les ruisseaux



Les boisements

L'urbanisation des collines



2.2.2 La vallée de la Dourdène et de son affluent le Saut du Loup

La Dourdène est perceptible par l'épaisse rypisilve qui la borde sur son parcours. Peu accessible, ce cours d'eau s'inscrit en toile de fond et cotoie le bourg, sans réel lien. Différemment, le Saut du Loup est plus fortement fréquenté et visté. Le lac, support à des équipements sportifs et de loisirs est une vraie valeur ajoutée. Il permet la découverte des zones humides, éléments forts du paysage. Ce vaste espace dégagé offre des vues remarquables tant sur le territoire communal que sur Lavergne, la commune voisine.

Si la mise en valeur du Saut du Loup est assurée via la base de loisir, la valorisation des bords de la Dourdène reste un enjeu . Révéler cet espace et recréer un lien avec le bourg et ses habitants paraît opportun.



Les berges de la Dourdène



Le lac du saut du Loup

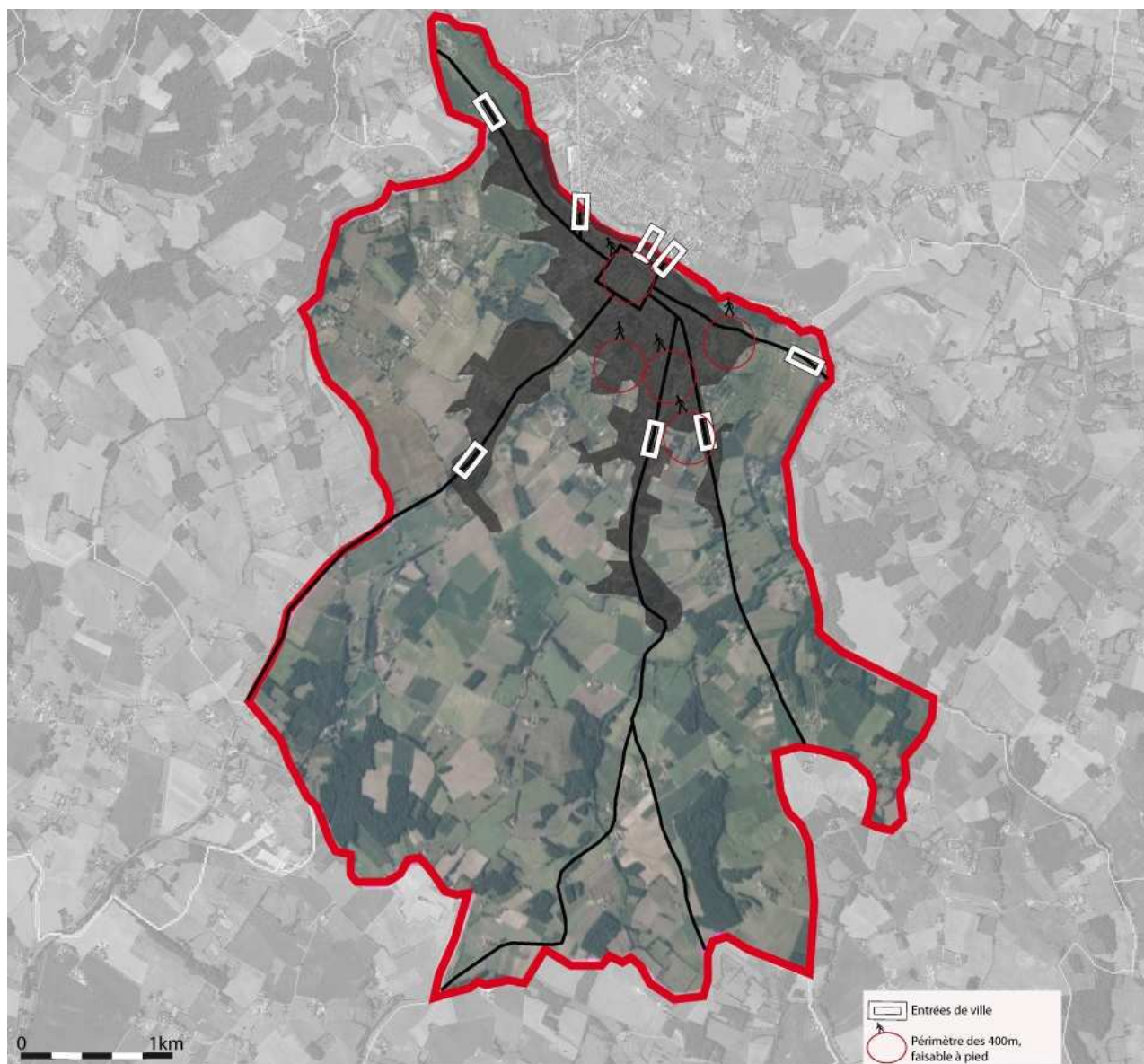


2.2.3 Le Pôle urbain

Le pôle urbain s'est constitué autour de l'ancienne bastide établie en bordure de la Dourdenne. Cette cité d'architecture remarquable, a connu des extensions, qui contrastent parfois avec son organisation originelle et ses formes bâties si caractéristique. En périphérie des tissus les plus anciens, alternent Aux masses et fronts bâtis, d'important jardins privés, plus ou moins perceptibles depuis la rue, et sujet à des opérations de densification. Cette extension marque ainsi une transition plus ou moins harmonieuse, entre la cité historique dense, et les espaces agricoles et naturels qui couvrent la majeure partie du territoire communal.

Face à l'importance du développement linéaire de l'urbanisation et à l'absence de transition entre les paysages bâtis et agricoles, l'intégration paysagère des futures constructions et opérations dans leur environnement naturel et architectural sera un enjeu.

Accessible par la RD668, RD1, RD227, RD667, la RD279, la RD933 et la rue du château d'eau, Miramont-de-Guyenne possède huit entrées de ville qui possèdent des caractéristiques différentes.





- **L'entrée par la RD279 : l'entrée dans la ville par un équipement**

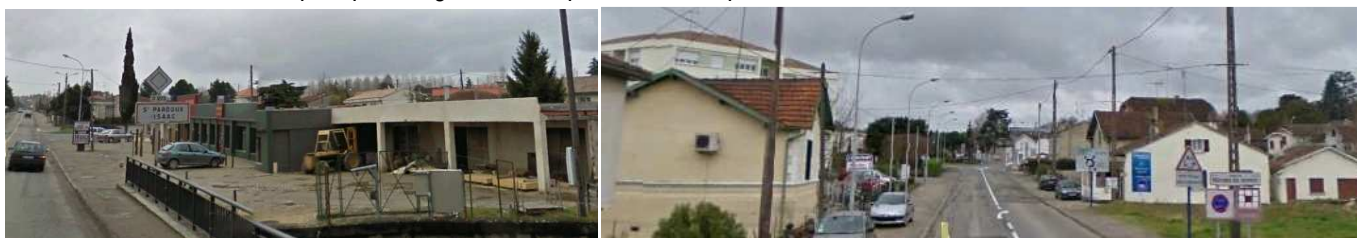


L'entrée de ville par la RD279 est marquée par le panneau de bienvenue de Miramont-de-Guyenne. Bien avant le panneau, l'usager sait qu'il rentre dans une zone urbaine car de l'habitat diffus linéaire parsème la voirie. On rentre dans la ville par un équipement : le stade, c'est pourquoi la zone est limitée à 30km/h. Toutefois, le caractère linéaire de la voirie ainsi que la largeur de la voie n'incite pas à ralentir.

- **Les entrées par la RD1 et la RD933 : des entrées urbaines en continuité de Saint Pardoux d'Isaac**



L'entrée par la RD1 en limite de Saint Pardoux d'Isaac est marquée par la Dourdène. C'est une entrée plus urbaine que les autres car elle forme une continuité urbaine avec la commune voisine. Cette entrée est lisible et visible puisqu'un alignement de platane la marque.



L'entrée par la RD933 vers Saint Pardoux Isaac forme une continuité urbaine qui est visible par le bâtiment collectif. La présence du rond point incite à ralentir en amont.

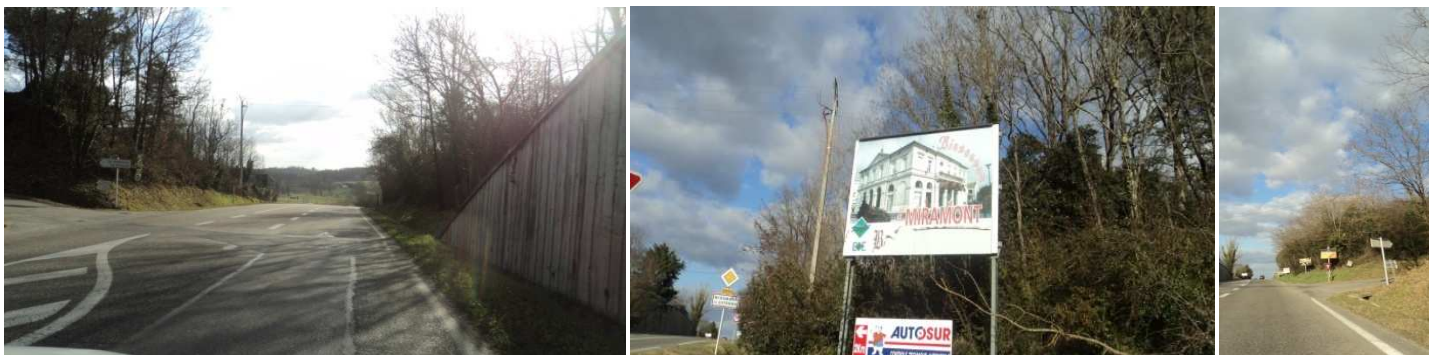


- **L'entrée par la RD668 : une entrée de ville nette**



L'entrée de ville par la RD668 est claire et nette puisque les trottoirs ne débutent qu'à hauteur du panneau d'entrée d'agglomération. La coupure entre le paysage naturel et le paysage urbain est clairement marquée. Toutefois, l'habitat diffus et linéaire ainsi que la ligne droite n'incitent pas l'automobiliste à ralentir.

- **Les entrées par la RD933, la RD667 et la RD227 : des entrées étirées**



L'entrée par la RD933 est l'entrée principale. Mise à part les panneaux de signalisation, ce sont les panneaux publicitaires qui marquent l'entrée. Il faut attendre quelques mètres plus loin pour traverser les ZA et enfin arriver sur la bastide. L'entrée stricte au sens du code de la route n'est pas réellement signifiée, rien n'incite l'automobiliste à ralentir. **En 2011, la commune a réalisé par le biais du cabinet BERCAT des études d'aménagement de la RD933, entrée sud de la ville de Miramont de Guyenne. Il faudra tenir compte de cette étude qui émet plusieurs objectifs : sécuriser les circulations, développer les déplacements doux, ...**



LES SÉQUENCES DE PROJET RD933

AVANT-PROJET

La traversée de l'entrée sud de MIRAMONT DE GUYENNE peut être divisée en 6 séquences :

La portion de la RD933 étudiée peut être divisée en 6 séquences opérationnelles :

SEQUENCE 1 : La place de Martignac, accroche de la RD933 avec la bastide et la ville ancienne.

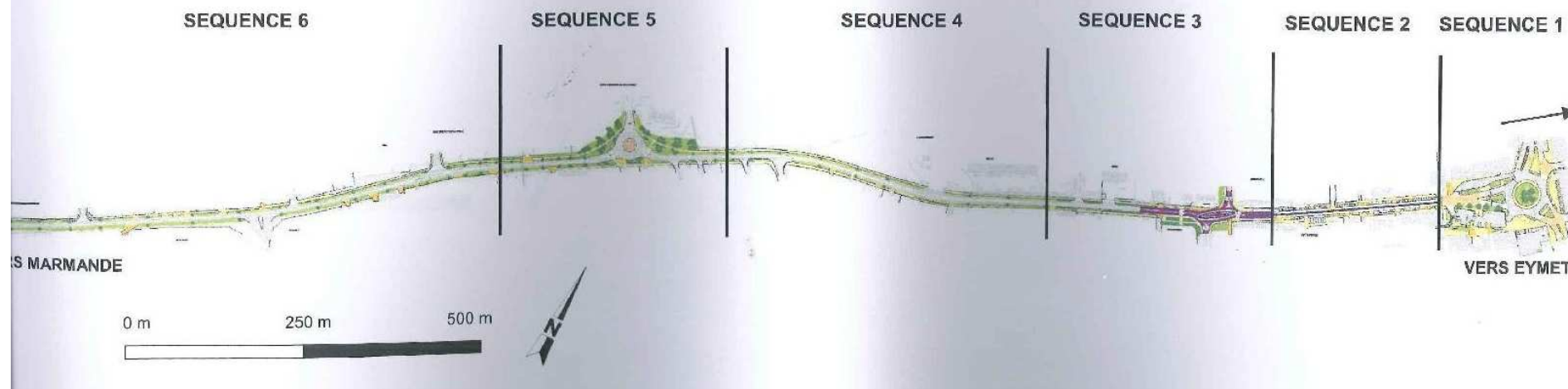
SEQUENCE 2 : Séquence résidentielle et urbaine faisant connexion avec la place de Martignac

SEQUENCE 3 : L'entrée de ville sud. Effet de porte souligné par le futur ovale-point.

SEQUENCE 4 : Zone résidentielle et espace ouvert devant l'hippodrome avec un tourne à gauche pour accéder aux commerces.

SEQUENCE 5 : Zone artisanale de Bouilhaguet. Première accroche urbaine forte avec la création d'un giratoire.

SEQUENCE 6 : Zone d'activités de la Brisse avec un tourne à gauche - Entrée d'agglomération sud de MIRAMONT





L'entrée de ville par la RD667 est progressive : quelques habitations ponctuent le bord de la voirie et la ligne droite permet de déceler le pôle urbain. Ainsi, l'usager rentre dans la zone urbaine par de l'habitat diffus linéaire qui parsème la voirie.



L'entrée par la RD227 est naturelle et paysagère, elle est marquée par des arbres en futaies régulières. Le terrain qui doit accueillir le projet du hameau du lac offre une vue dégagée sur la commune. Entre Lavergne et Miramont-de-Guyenne, tout le long de la RD227, des habitations viennent ponctuer le paysage. Le panneau entrée d'agglomération se retrouve plus en amont. Il marque le passage dans l'urbain avec la vue sur la résidence la tour. L'entrée par la rue du château d'eau : un entrée entre urbain et paysage



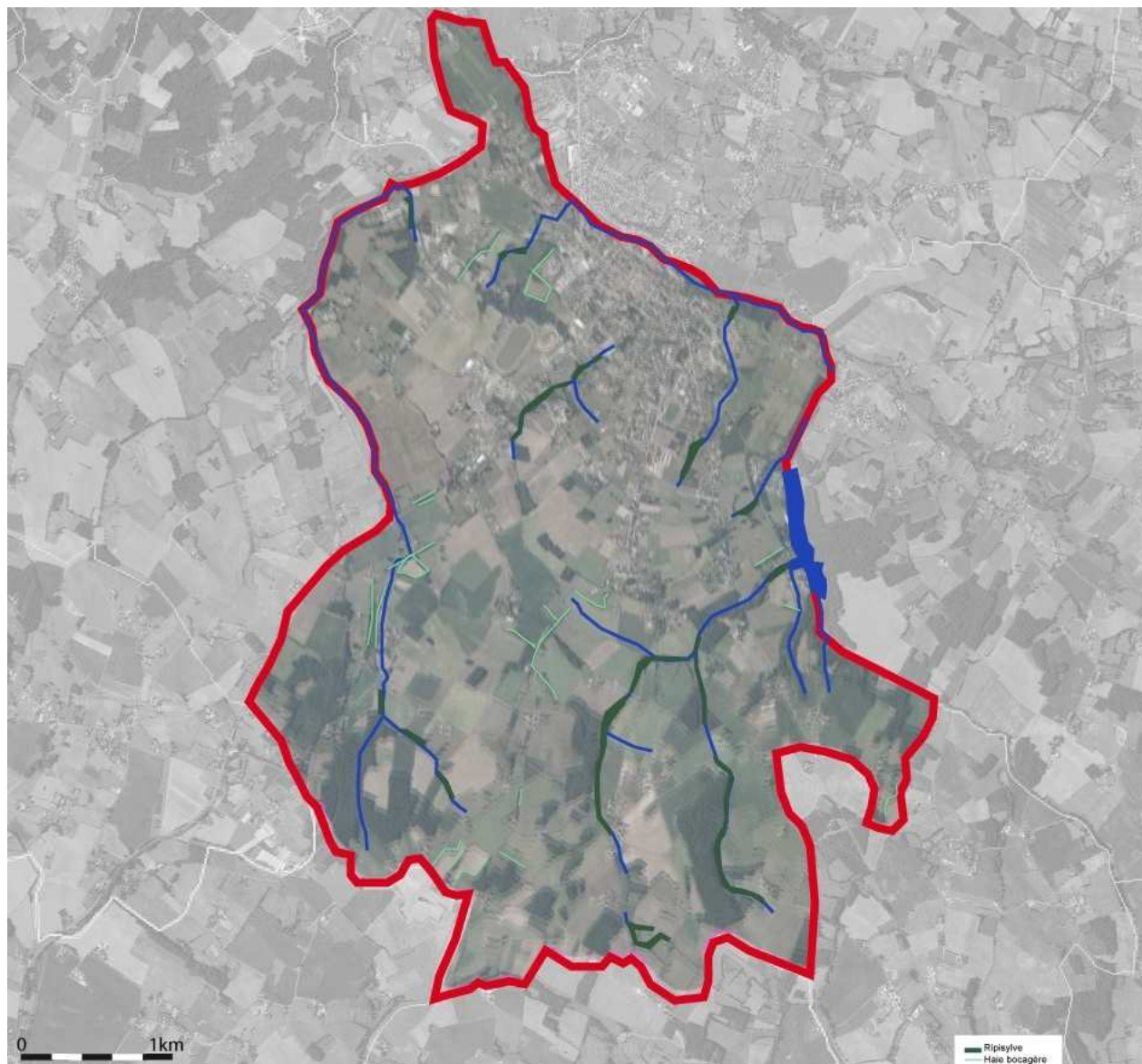
L'entrée de ville par la rue du château d'eau est marquée par la Dourdène, limite naturelle. En venant de Saint Pardoux Isaac, un virage bouche la vue et l'automobiliste débouche très rapidement dans le cœur de Miramont-de-Guyenne, dans l'urbain (esplanade, bâti, clocher). Le clocher de l'Eglise permet d'avoir un repère visuel. Il n'y a pas de continuité urbaine avec Saint Pardoux Isaac contrairement à l'entrée par la RD1 puisqu'une butte crée une coupure paysagère.



2.2.4 Des éléments paysagers remarquables, structurants le territoire

On peut donc déterminer plus précisément les structures paysagères remarquables à valoriser. Ainsi le **développement urbain de la commune de Miramont de Guyenne doit s'organiser de préférence autour du pôle urbain existant et ceci en s'intégrant au mieux avec les éléments remarquables du paysage.**

Il s'agit de conserver les ripisylves (végétation autour des cours) et de protéger les trames verte et bleue. Il s'agit également de préserver les haies bocagères, végétation agricole structurante.





Haie bocagère, alignement d'arbres (platanes), ripisylves : un type de végétation à protéger



3. Les milieux naturels supports aux continuités écologiques

2.3 Des milieux naturels aux potentialités écologiques variables...

La commune de Miramont-de-Guyenne, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels aux potentialités écologiques particulièrement intéressantes, liés à la présence d'eau, d'espaces agricoles et d'une trame bocagère composée de feuillus.

2.3.1 Les cours d'eau et les zones humides associées :

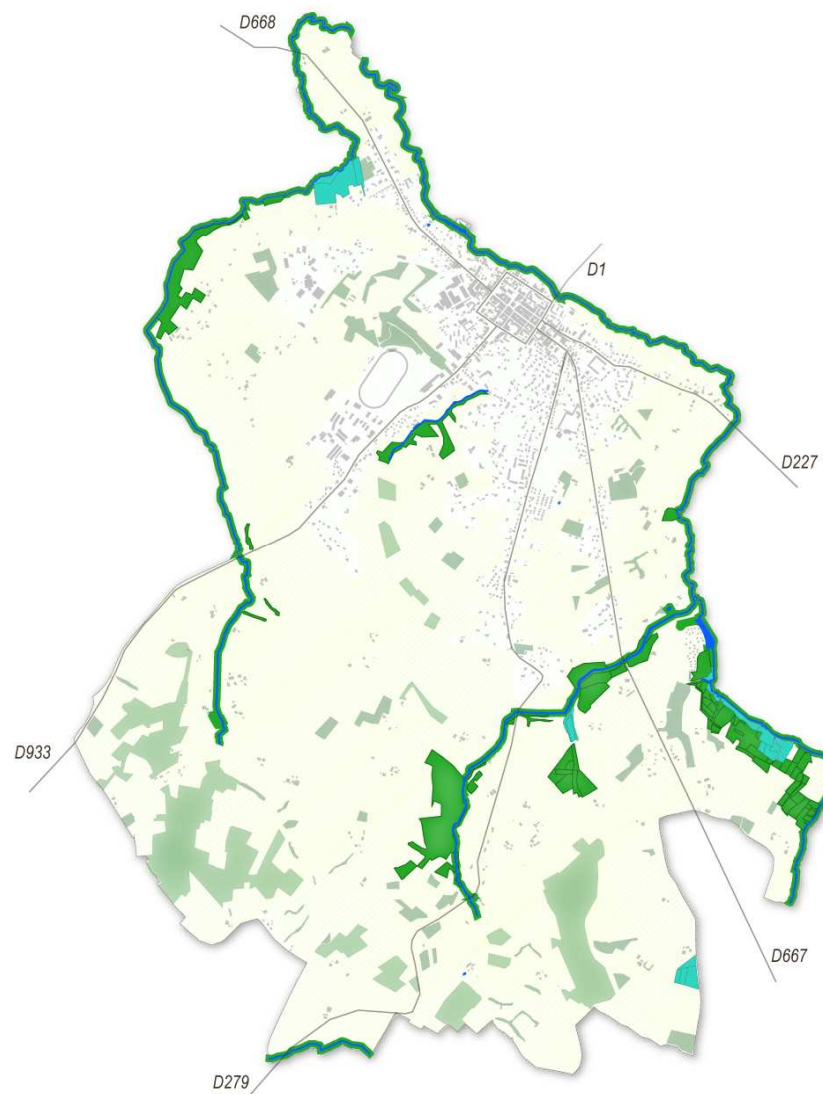
La commune de Miramont-de-Guyenne est parcourue par plusieurs cours d'eau, auxquels sont associés une diversité de milieux humides. Si la plupart de ces cours d'eau ne semble pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports au développement d'une végétation et d'une faune rares. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi un **intérêt patrimonial fort à ces milieux en raréfaction**.

Dans le cadre de la réalisation d'une étude de diagnostic des zones humides du Terreforts réalisée par le CREN Aquitaine sur le département du Lot et Garonne en 2009-2010, plusieurs espaces caractéristiques de la diversité de la végétation de bords cours d'eau ont pu être répertoriés, à savoir :

- Une roselière au Sud du Lac du Saut du Loup ;
- Une mégaphorbiaie au sud du situé au Sud de la roselière,
- Des prairies humides aux abords du Mont-Saint-Jean notamment,

-  Cours d'eau de la vallée de la Dourdène, du Mont-Saint-Jean et du Saut du Loup et leur ripisylve associée
-  Zones humides associées (prairies humides et mégaphorbiaies)
-  Boisement alluviaux en accompagnement de la ripisylve des cours d'eau
-  Boisements de feuillus disséminés en zone agricoles
-  Espaces agricoles cultivés (céréales, tournesols, blés et prairies de fauche)

Les milieux naturels Miramontais





Parmi les habitats recensés, seule la mégaphorbiaie constitue un **habitat d'intérêt communautaire** (code natura 2000 : 6430). Particulièrement favorable à présence d'espèces de papillon et de libellule rares comme le Cuivré des Marais ou encore l'Agrion de Mercure, cette habitat dispose d'un fort intérêt de conservation.

A noter que la roselière et les prairies humides présentent également **fort potentiel** écologique, en raison **des espèces animales ou végétale** qu'elles sont susceptibles d'accueillir. A titre d'exemple, la Jacinthe romaine (*Bellevia romana*) ou encore la Tulipe sauvage s.s. (*Tulipa sylvestris* ssp *sylvestris*), deux espèces protégées, colonisent les prairies humides.

Bien qu'un inventaire exhaustif de la faune et de la flore n'ait pas été mené sur le territoire du territoire des Terreforts, un grand nombre d'espèces ont pu être observées et notées au cours des prospections, dont le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) et l'Agrion de mercure (*Coenagrion mercurial*). **Ces éléments de constat témoignent des fortes potentialités écologiques des milieux annexes au cours d'eau.**

2.3.2 Les boisements de feuillus

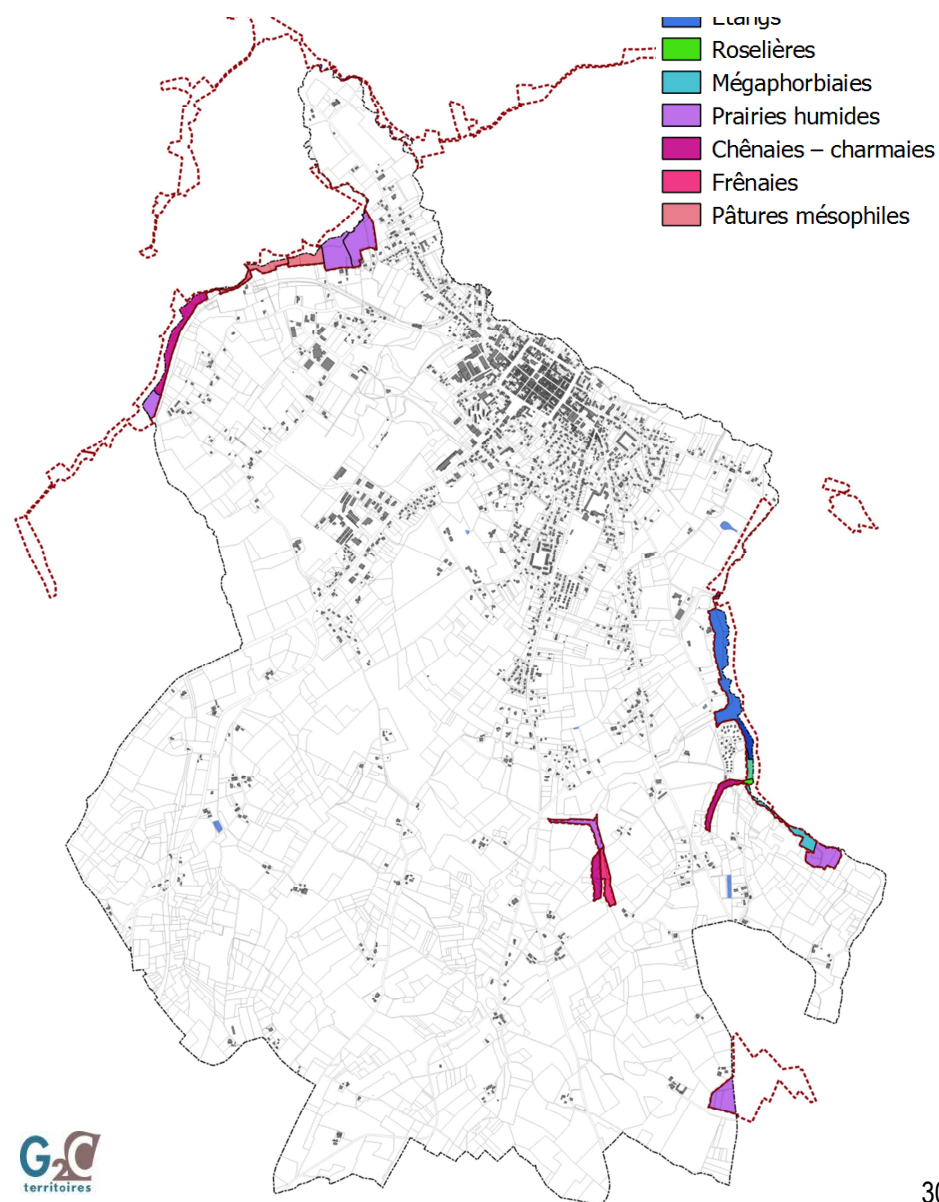
A Miramont-de-Guyenne, bon nombre de boisements sont perceptibles. Certains forment des gaelries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent le contours des espaces cultivés.

Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent diverses fonctionnalités : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation.

Qu'ils soient à proximité des cours d'eau ou en zone agricoles, ces boisements prennent la forme de bois frais à humide au plus proche des cours d'eau.

Dans ces secteurs les boisements prennent une forêt mixte alliant en fonction du degré d'humidité le chêne pédonculé, le frêne et le charme. Il n'est pas rare de percevoir des chênaies-charmaies ou frênaies, à l'image de celles répertoriées par le CREN à l'occasion de l'inventaire de zones humides.

Milieux naturels répertoriés dans le cadre de l'inventaire du CREN





Ces habitats génériques sont caractérisés par des essences de lumière, de dimension variable, qui favorisent des strates arbustives et herbacées assez denses et riches en espèces. Les ligneux les plus fréquents sont le noisetier (*Corylus avellana*), l'érable champêtre (*Acer campestre*), l'orme champêtre (*Ulmus minor*), le tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) ou encore le merisier (*Prunus avium*). A l'étage en dessous, la strate arbustive, on observe notamment l'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le troëne (*Ligustrum vulgare*), le fusain (*Evonymus europaeus*) et parfois le Camerisier (*Lonicera xylosteum*).

Au vu de leur intérêt paysager et de leur fonctionnalité écologique, la préservation des boisements, bosquets ou linéaires boisés paraît être un enjeu.

2.3.3 Les espaces cultivées

La commune accueille des espaces de culture en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes, telles les genettes, les putois, les blaireaux ou encore les chevreuils.

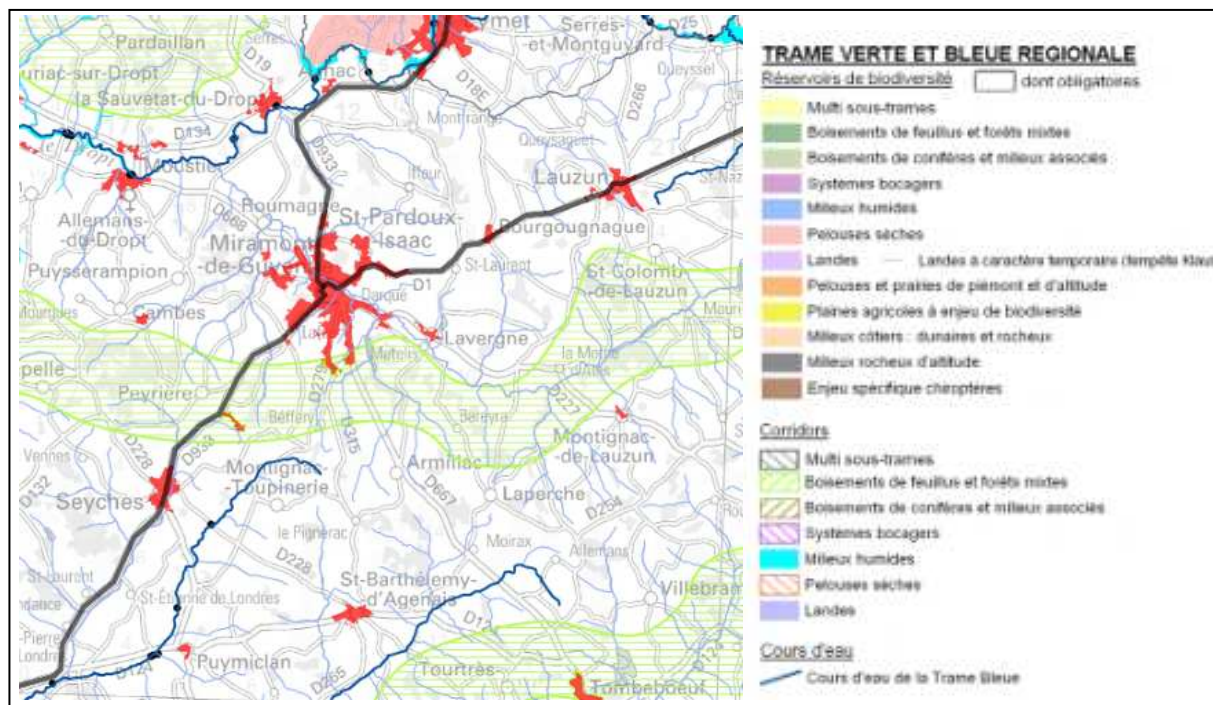
Les secteurs cultivés de plaines et des vallons offrent cependant une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires.

2.4 ...supports aux déplacements de la faune et de flore

En tant que commune d'Aquitaine, Miramont-de-Guyenne est concernée par le SRCE Aquitaine. Miramont-de-Guyenne se situe à l'interface de plusieurs corridors écologiques composés d'une mosaïque de milieux semi-ouverts et de boisements forestiers. La commune est ainsi traversée, dans un axe Est-Ouest, par un vaste corridor d'intérêt régional, permettant les échanges génétique entre les réservoirs de biodiversité des départements voisins et du littoral aquitain.

La représentation de l'occupation du sol de la commune permet de détecter les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale. Trois grands ensembles d'espaces naturels sont ainsi présents :

- **La vallée de la Doudenne, du Mont-Saint-Jean, du Saut du Loup et leur annexe hydraulique (zones humides),** identifiés comme espaces de potentiel développement de la biodiversité ordinaire mais également protégée à l'échelle supra-communale ;





- **Les espaces agricoles ouverts** composés de cultures, de prairies naturelles offrant une matrice favorable au déplacement des espèces ;
- **Les espaces boisés** en lien avec les cours d'eau ou disséminés au sein des collines agricoles, pouvant former des zones de refuge pour des espèces appréciant les milieux forestiers sur le territoire.

La majeure partie de ces espaces stratégiques pour la préservation de la biodiversité locale et supra-communale s'inscrivent au sud du territoire, où l'emprise de l'urbanisation est la plus réduite. Toutefois, le réseau viaire peut constituer des ruptures aux déplacements des espèces.

Par ailleurs, la trame forestière de la commune, relativement discontinue, semble s'inscrire dans un réseau forestier supra-communal attractif pour les espèces forestières. Rattaché à une trame verte supra-communale, les espaces agricoles établies à l'interface des cours d'eau et ces boisements offrent également des opportunités de déplacement aux espèces locales.

Afin de préserver et de conserver l'organisation fonctionnelle des continuités écologiques et pérenniser le schéma de mobilité actuel de la faune et de la flore, il semble indispensable d'assurer la protection des réservoirs de biodiversité aquatiques et terrestres **instaurés en milieux humides et aux abords des cours d'eau**.

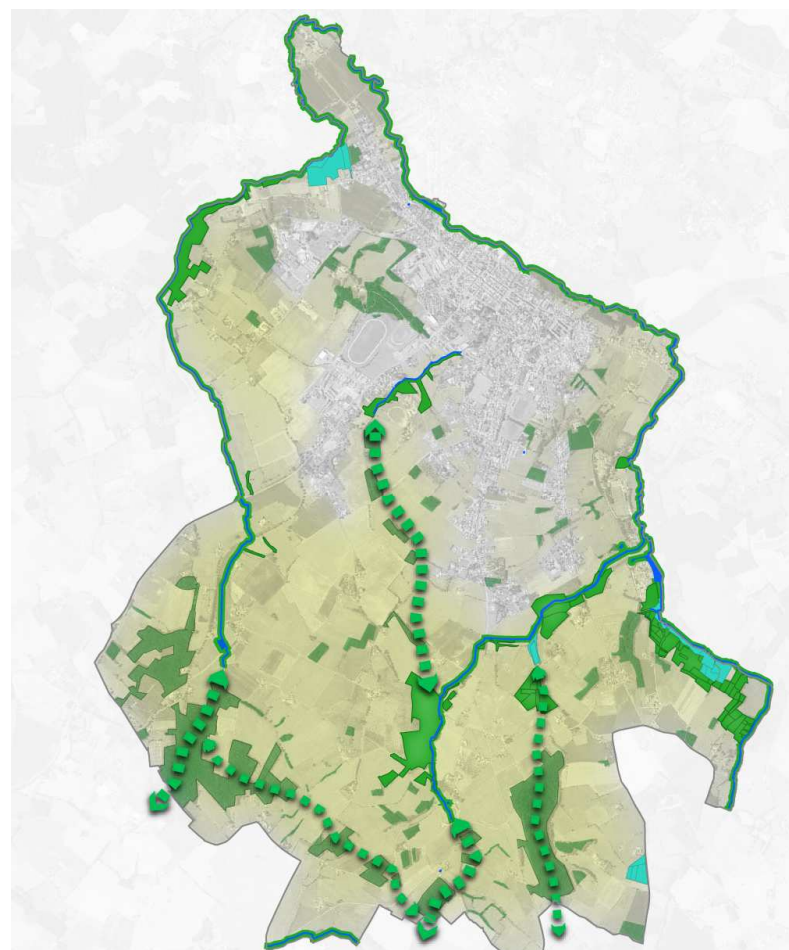
Il s'agira en ce sens, de préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et la structure des milieux aquatiques en exemptant dans les secteurs les plus sensibles, **toute intervention susceptible de porter atteinte à leur structure**. Il s'agit également de participer au maintien des ripisylves des cours d'eau.

Afin d'offrir des opportunités de déplacement, de nourrissage et de gîte supplémentaires aux espaces forestiers pouvant occuper le territoire, il semble opportun **de préserver les ensembles boisés d'ores-et-déjà établis, en complément de la pérennisation des espaces agricoles**.

Réservoir de biodiversité potentiel

-  Cours d'eau de la vallée de la Dourdène, du Mont-Saint-Jean et du Saut du Loup et leur ripisylve associée
-  Zones humides associées (prairies humides et mégaphorbiaies)
-  Corridor écologique local

Synthèse des continuités écologiques communales



Matrice paysagère support aux déplacements des espèces

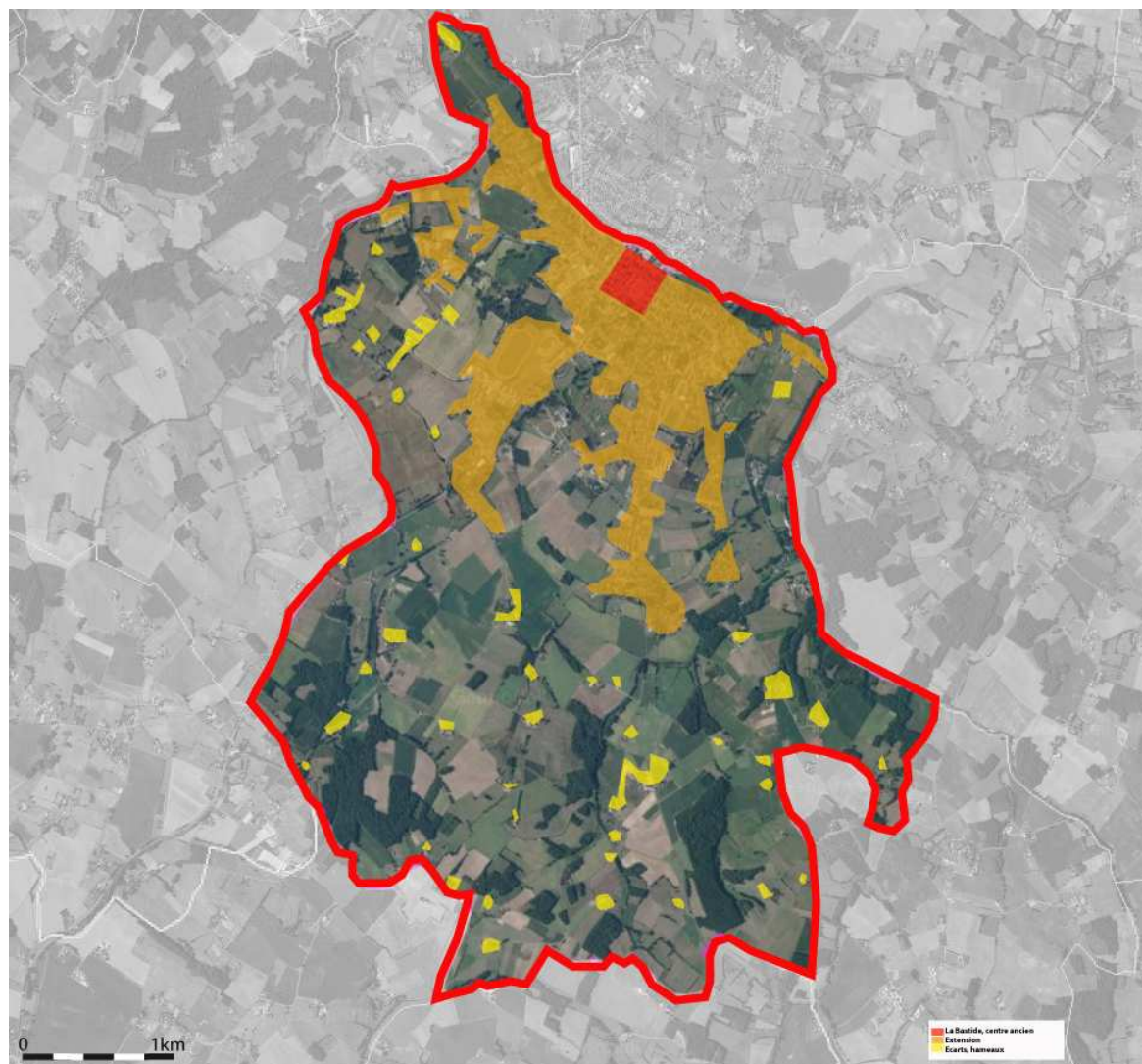
-  Boisement alluviaux en accompagnement de la ripisylve des cours d'eau
-  Boisements de feuillus disséminés en zone agricoles
-  Espaces agricoles cultivés (céréales, tournesols, blés et prairies de fauche)



DIAGNOSTIC URBAIN



1. L'Un pôle urbain sous la forme d'étoile : un cœur et des branches étirées





1.1 Une architecture de centre urbain fondée sur son histoire

La bastide de Miramont-de-Guyenne fut fondée entre 1278 et 1286, sur les terres du Duc de Lauzun auprès de l'emplacement d'un poste de refuge ou de surveillance des templiers. Comme beaucoup de bastides, celle-ci a un plan en damiers qui a été conservé, les rues se coupent à angle droit. Une place carrée et bordée d'arcades, les cornières, en occupait le centre. Cet espace public a été reconstruit. La mairie forme une place centrale, un large parvis la bordant a le rôle d'espace public. En extrémité, des arcades permettent de mettre des limites à la place centrale. Le mur d'enceinte, garni de tour carrées était protégé par un fossé.

1.1.1 Une centralité historique dense

La bastide est représentative de l'histoire de Miramont-de-Guyenne et donc de son identité. La bastide ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection. La bastide connaît le phénomène de **dépeuplement des centres anciens** pour des extensions ou des périphéries qui permettraient de bénéficier de jardins. Cela se traduit par des **bâtiments à l'abandon, des friches** qui ne sont pas entretenus et viennent entacher l'architecture et la composition de la bastide.

Le caractère de cœur ancien est présent de part la **géométrie de la bastide mais également la caractéristique des bâtiments** : à l'alignement, le pas de porte sur rue, avec une emprise au sol représentant la quasi-totalité de la parcelle, des parcelles étroites et relativement petites (87m² en moyenne) ce qui engendre une densité importante de 110 logements à l'hectare. Les maisons sont des maisons de village sur plusieurs étages, R+2 ou R+3 en général. Cette densité ne laisse que peu de place à l'espace public, le stationnement se fait pour la majeure partie à l'extérieur de la bastide et le long des voies pourtant, on retrouve des poches de stationnement dans certaines ruelles.

La particularité de la bastide réside en **un fonctionnement en îlot** où le cœur de l'îlot est réservé aux jardins privatifs qui ne sont pas ou peu visibles de l'extérieur.





Le principe du cœur d'îlot réservé aux espaces verts privés permet aux bâtiments de créer des fronts de rues.

Bâtiments en R+2, R+3, à l'alignement de la rue et mitoyens. L'îlot central représenté par la mairie (qui représente à elle seule un îlot) est le centre de cette bastide. Autour de la mairie, la trame historique a été conservée avec des systèmes d'arcades réservés aux piétons.



De la vacance et des friches sont présentes sur la commune. Mais les habitations qui sont réaménagées en centre bourg sont recherchées. Il y a une véritable demande à ce niveau là, les populations reviennent volontiers dans le centre.

Quelques commerces abandonnés de la bastide sont également réhabilités en vu d'y accueillir de nouveaux commerces.



1.1.2 L'architecture de la bastide



Menuiserie	Volet en bois de différentes couleurs ou en pvc
	Portes en bois et vitres, en métal
Façade	Pierres apparentes, briques, béton, crépie / Façades en général de couleur claire
	Les ouvertures peuvent être marquées
Toit	Toit en 4 pentes mais le plus souvent en 2, quelques fois forte pente
	La charpente peut être apparente
Hauteur	De R+1 à R+3
Particularités architecturales	Arches, voutes



1.1.3 Les espaces publics

Au sein de la bastide, l'espace public principal est celui du parvis de la mairie. C'est un espace requalifié entouré de commerces qui met en valeur le bâtiment imposant qu'est la mairie. **Un réel effort a été fait pour favoriser le lien social au niveau du centre de la bastide.** Néanmoins, le seul espace vert est celui qui entoure l'église, les autres espaces verts sont privatifs et, du fait qu'ils soient la plupart du temps en cœur d'îlot, peu visibles. Les espaces minéraux dans le centre ancien se résument pour beaucoup au stationnement. Il existe un espace public dans la rue des Fournils. C'est un espace avec du cachet qu'il s'agit de préserver. La voirie en elle-même est un espace public, les aménagements sur les rues Pasteur et du Temple embellissent et améliorent le cadre de vie du centre ancien. Des aménagements ont été faits notamment en rapport avec l'eau (fontaine, bancs, ...).



Une place importante est réservée au stationnement



1.2 Les extensions

La commune compte des extensions de différentes natures : des **extensions au coup par coup** semblable à de l'habitat que l'on peut qualifier de diffus et des **extensions sous la forme de lotissements ou de résidences**.

1.2.1 Un développement aéré et linéaire

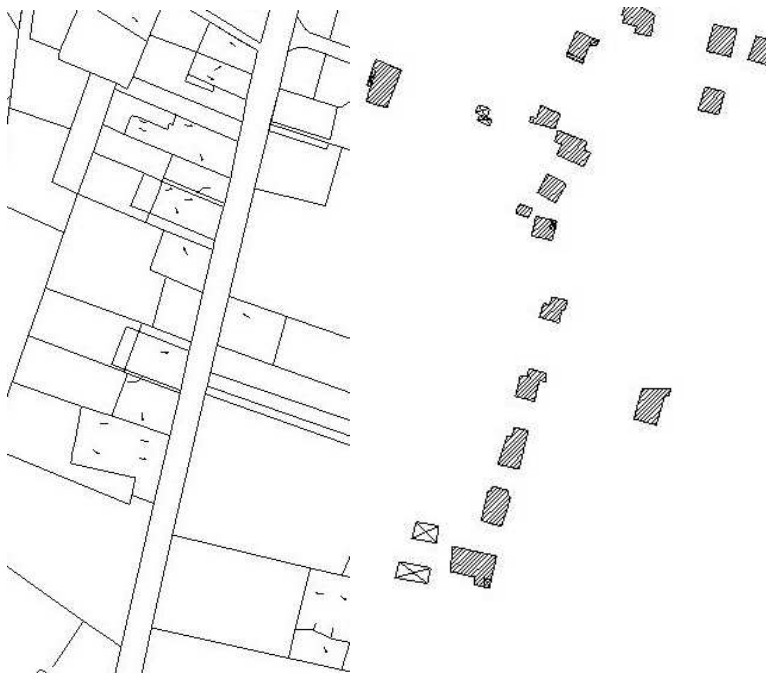
L'habitat diffus et linéaire se retrouve le long des routes notamment des routes départementales. L'urbanisation n'est donc pas en épaisseur ce qui provoque **un étirement de la ville et ainsi un étalement urbain**. Ce type d'urbanisation est fortement **consommateur d'espace** et se retrouve aujourd'hui en opposition avec les normes et mesures de développement imposées par le législateur.

L'exemple de la Paillade illustre la **linéarité de l'urbanisation**. L'emprise au sol des constructions est peu élevée de l'ordre de 13% ce qui permet aux habitants de bénéficier d'un jardin. Ce phénomène entraîne une baisse de la densité qui atteint environ 11 logements à l'hectare. L'architecture des maisons est classique (type pavillons résidentiels).



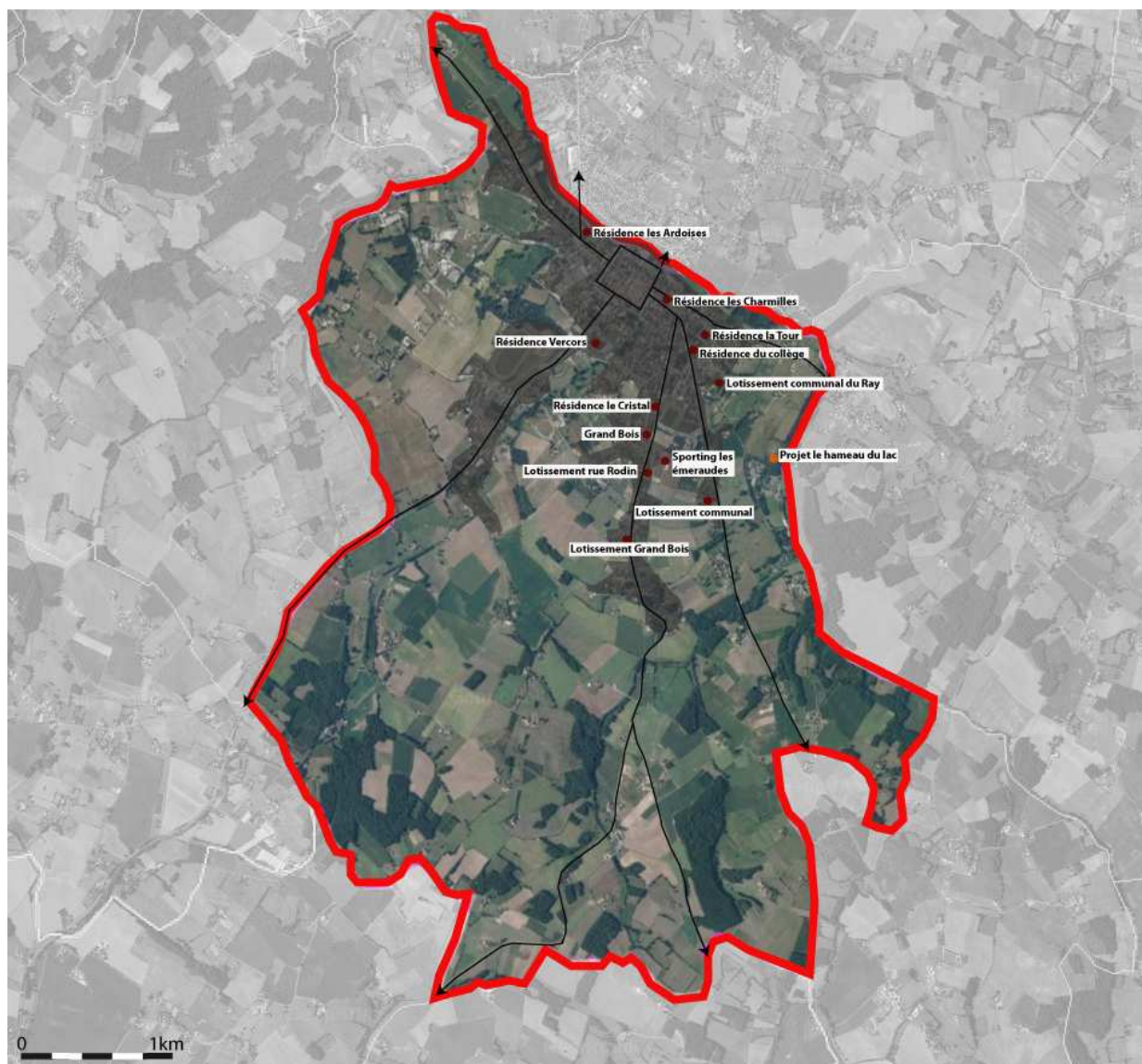


Le long de la RD279, il y a également de l'habitat diffus linéaire au niveau de Mérignac. Les caractéristiques sont identiques à celles de la Paillade avec une densité de 10 logements à l'hectare. Les habitations se situent en retrait par rapport à la voirie voire en milieu de parcelle.





1.2.2 Des opérations plus denses





La commune compte plusieurs opérations d'habitat de qualités et d'ancienneté différentes. Certaines sont portées par un bailleur social:

- La résidence Vercors, petit collectif (27 appartements) réservé aux jeunes travailleurs et porté par Habitatlys. Ces logements sont de petits collectifs qui sont entourés d'espaces verts entretenus mais peu utilisés.
- La résidence des Charmilles, habitat groupé, composé de 29 appartements pour personnes âgées valides sous l'égide de l'Office Public de l'Habitat. Ces logements sont de petits collectifs qui sont entourés d'espaces verts entretenus mais peu utilisés.
- La résidence la Tour, collectif en R+3 à 5 qui compte 88 logements. Cette opération a été portée par l'Office Public de l'Habitat (Habitatlys) qui propose donc des logements à caractère social.



Dans les années 1960 – 1970, la commune a réalisé des petits-moyens collectifs afin de répondre aux attentes des populations. C'est le cas de la résidence la Tour portée par un bailleur social : Habitatlys qui compte 88 habitations dans 4 blocs bâtis. Elle compte des collectifs d'une hauteur comprise entre R+3 et R+5. Les constructions sont bâties en U dont le centre est composé d'un vaste espace vert. Le principe de cette typologie d'habitat permet de laisser de la place à l'espace public collectif, l'emprise au sol n'est que de 30% environ. La densité se fait donc à la verticale puisque la densité est proche de celle de la bastide en comptabilisant en moyenne 105 logements/hectare. Le stationnement est en limite de la parcelle afin de conserver un espace vert central.



Résidence la Tour



Résidence Les Charmilles



Résidence Vercors

D'autres sont plus traditionnelles :

- Le Grand Bois composé d'habitat groupé à Mérignac qui présente des différences d'entretien de façade (certaines rénovées d'autres non).
- Le sporting des émeraudes est un lotissement récent qui présente de l'habitat groupé.
- Le cristal, d'habitat groupé en front de rue avenue Marcel Cerdan
- Le lotissement communal vers la Paillade
- Le lotissement communal du Ray qui compte 17 lots constructibles de 800 à 1180m². Ce lotissement bénéficie également d'un aménagement paysager (noue, cheminements doux).
- La résidence du collège, ensemble de collectif le long de l'avenue de Soussial composé de deux blocs de R+2 à R+3
- Un lotissement rue Rodin
- Le lotissement du Grand Bois est composé de maison individuel en retrait avec un espace vert dont l'usage n'est pas déterminé car tous les habitants ont leur propre espace vert privatif.
- La résidence les ardoises



Grand Bois/ lotissement Rodin

Sur Grand Bois, la densité est assez élevée avec une moyenne de 36 logements à l'hectare. Ces types d'aménagement présentent des traces de vétusté (années 1970), peu de requalification a eu lieu. Les habitations bénéficient d'un petit jardin en arrière de la maison. Les terrains sont linéaires et rectiligne. Le tracé parcellaire géométrique est la marque du lotissement. Le lotissement a connu un renouvellement de sa population ce qui permet à l'espace public collectif d'être toujours utilisé par des enfants.

En face le lotissement de la rue Rodin est plus classique avec la maison implantée au milieu de la parcelle. La densité est moins importante de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

Des opérations plus récentes ont vu le jour. En ce qui concerne le sporting les émeraudes et le cristal, le type de matériaux utilisés est nouveau par rapport à ceux employés dans les années 1970 (bois en façade, en terrasse).

En ce qui concerne le lotissement communal le Ray, un aménagement paysager a été réalisé avec un appui sur l'existant (cours d'eau) et une création de noue et de cheminements doux intraquartiers. Il existe qu'une seule typologie d'habitat à savoir du logement individuel sur de grande parcelle.



Résidence du Collège



Lotissement Grand Bois



Lotissement communal



Grand Bois



Lotissement rue rodin



Sporting les émeraudes



Le cristal



Lotissement le Ray



1.2.3 Une architecture hétérogène



Menuiserie
Pvc ou bois de couleur variée

Façade
En pierre apparente, en crépie, en bois
De couleurs variées

Toit
Différents types de toit (différentes
pentes, couleurs d'ardoise variées)

Hauteur
Rez-de-chaussée à R+5



1.2.4 Les espaces publics

Si l'on s'écarte de la bastide, **les espaces publics ne sont pas beaucoup plus nombreux**. Certains ne sont pas visibles : square Victor Hugo, aire de jeux au rond point Pate d'Oie. Certains sont en lien avec des équipements (espace vert derrière l'ancienne gendarmerie, espace minéral derrière l'ancienne école qui sont aujourd'hui réservés aux associations). En limite de commune, Miramont-de-Guyenne dispose d'une esplanade qui est utilisée pour diverses manifestations notamment la fête foraine.

Au sein des opérations d'aménagement, il existe des **espaces publics collectifs** : le poumon vert de la résidence de la tour, celui de la résidence du Vercors notamment, l'aménagement paysager qualitatif du lotissement du Ray.

Mais le réel espace qui est utilisé en tant qu'espace public est **le site du saut du lac** qui s'apparente à un grand complexe d'équipements et de loisirs (regroupement des équipements sportifs, ballade, sentiers, utilisation du lac).



Espace public lié à des équipements culturels, requalification de la rue du temple, espaces publics collectifs



Site du lac du saut du loup



1.3 De nombreux écarts sur la commune

1.3.1 Un mitage de l'espace agricole

De nombreux hameaux et écarts sont éparpillés sur l'ensemble du territoire communal. Ces hameaux sont le résultat de nombreux corps de fermes. Ils ont donc une origine agricole. Ils fonctionnent le plus souvent en impasse. Quelques bâtis plus récents sont construits juste à côté, ce sont des maisons individuelles de grande taille. Les voiries qui desservent ces hameaux sont étroites de type chemins d'exploitations ce qui est en rapport avec les anciennes fonctions de ces hameaux. Certains sont tout de même en activité et des bâtiments agricoles viennent parsemer le paysage.

La densité y est faible : à Beffery l'emprise au sol est de 6,4% sur des parcelles de 2350m² soit une densité de 4,25 logements/ha.





1.3.2 L'architecture des écarts, deux types d'architecture



Menuiserie

Façade

Toit

Hauteur

Particularités architecturales

Bois versus Pvc

Pierre apparente versus Crépie colorée

Pente douce

Rez-de-chaussée à R+1

2 types d'architecture existent dans les écarts (phénomène que l'on commence à retrouver dans les extensions) :

- Une architecture traditionnelle, bâtiment, le plus souvent agricole, à l'origine des écarts ou hameaux
- Une architecture plus moderne qui est venue se greffer au hameau sous la forme de la maison pavillonnaire



2. Une dotation en équipements commerces et services de qualité

2.1 Une offre en diversifiée et polarisée aux abords du bourg

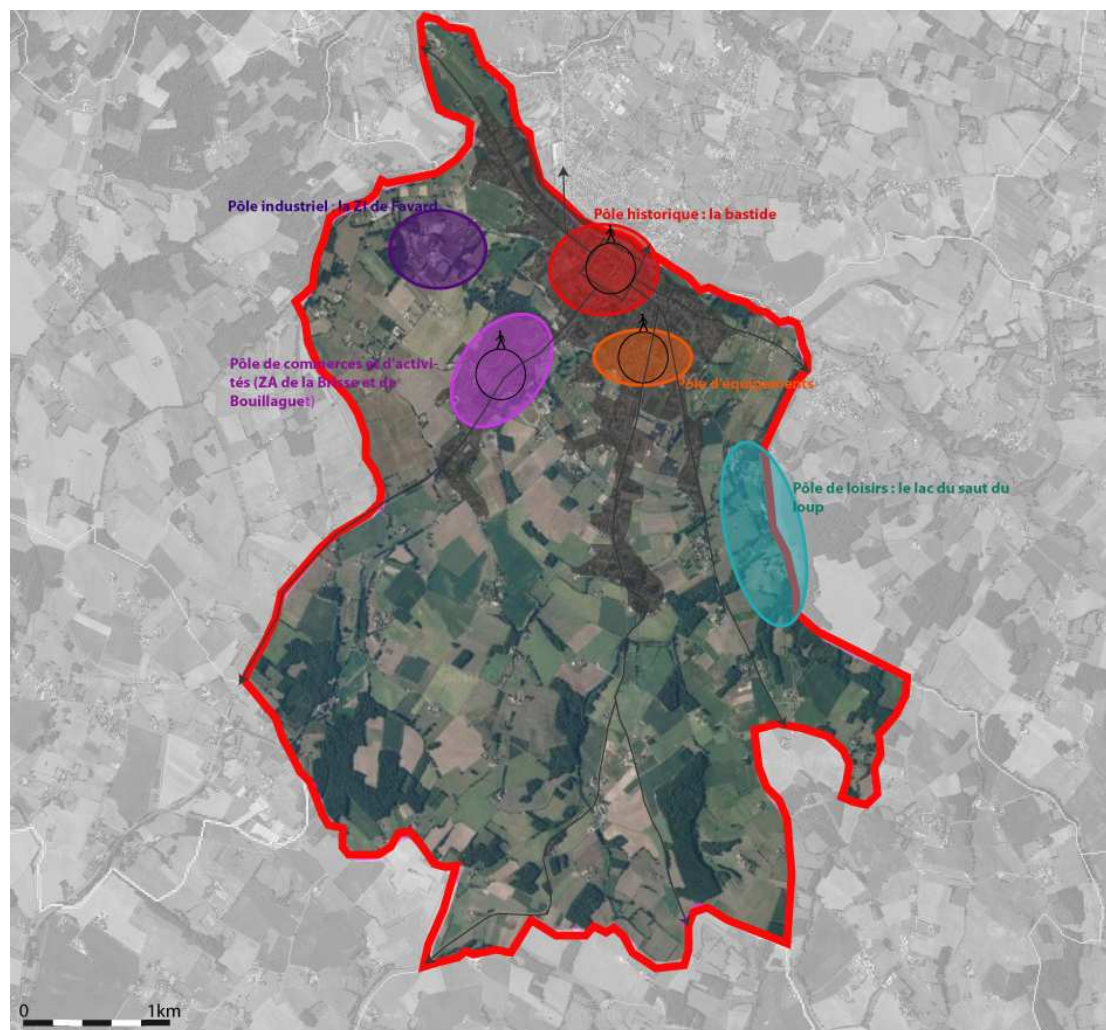
L'aptitude à habiter la ville et à créer un cadre de vie et des centralités peut faire glisser la centralité première. **Le centre ancien qu'est la bastide connaît de la vacance et un abandon de ses commerces pour les grands axes de communication notamment la RD933** (à l'image du bar le nain jaune).

Ce phénomène a donc **déplacé la centralité vers la RD933** est plus précisément vers la ZA du Bouillaguet. Cette centralité va être renforcée avec le projet de la Maison de Santé Pluridisciplinaire qui est en réflexion.

Le site du lac du saut du loup peut être qualifié de **centralité « loisirs »**. Plusieurs projets et réflexions sont à l'étude sur ce site : poursuite de la réhabilitation des bungalows, lotissement le hameau du lac, le centre d'accueil a vocation à redémarrer (accueil sportif, estival d'une capacité de 100 lits). Les aménagements qui pourront être réalisés sur ce site peuvent changer sa lecture et son rayonnement.

Il existe également un **pôle d'équipement** qui regroupe le collège, l'école primaire, le centre aéré, la piscine et une salle de sport. Cette entité est utilisée par les élèves. La proximité de ses équipements traduit les liens étroits que peuvent avoir leurs fonctionnements.

La ZI Favard est plus marginale en tant que pôle de centralité. A l'heure d'aujourd'hui, le tri postal (dont le bâtiment est un archétype en matière de développement durable avec la norme HQE), la déchetterie, le Mont St Jean (quai de transfert des ordures) permettent de faire de ce site une centralité qui pourrait bien s'affirmer avec les possibles extensions que peut connaître la zone industrielle.





2.2 Une offre en équipements, qui rayonne sur toute l'intercommunalité

La commune est attractive du fait des nombreux équipements qu'elle propose ainsi elle a **une aire d'influence communale mais également intercommunale. La commune dispose d'une pluralité d'équipements qui s'adapte aux différentes tranches de la population :**

- sportifs : stades, piscine, boudodrome, gymnase, hippodrome, différentes salles réservées aux associations
- administratifs : mairie, trésor public, poste, ...
- liés à la protection : pompier, gendarme
- liés à l'enfance et l'éducation : crèche communale, halte-garderie, relais assistante maternelle, maternelle Gilberte Harribey, primaire Jean Moulin, collège Didier Lamoulie, centre de loisirs, maison familiale rurale de la 4^{ème} au BTS (bac professionnel services aux personnes, lié au tourisme), bibliothèque, centre aéré
- commerces et services (base ULM, déchetterie, plateforme de distribution du courrier ...)
- maison de retraite



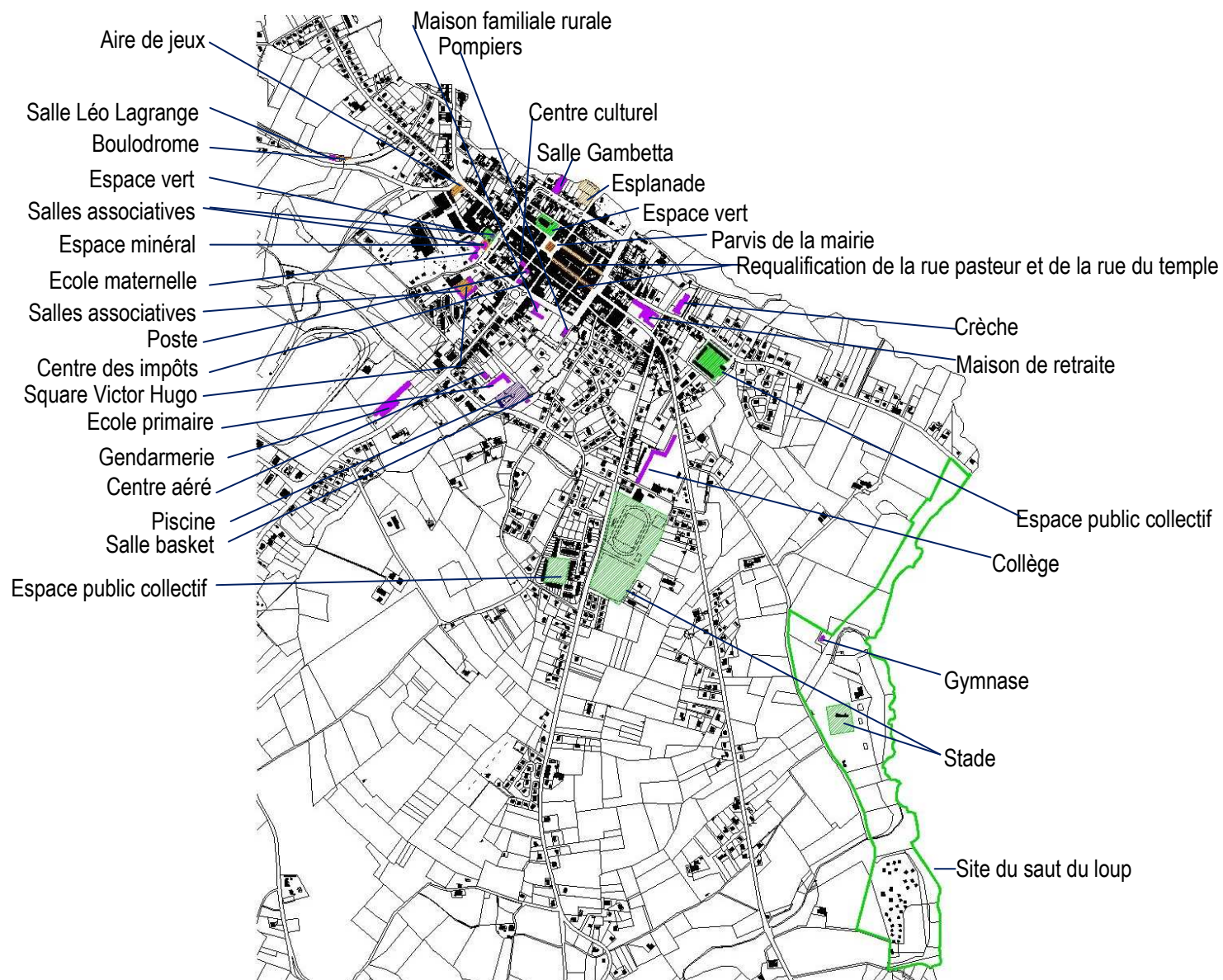
Mairie, pompiers, ancienne école des filles, ancienne gendarmerie



Ecoles maternelle, primaire et collège, crèche



Stade, centre aéré, piscine, salle Léo Lagrange





2.3 Une desserte numérique suffisante pour des usages courants

Le territoire communal est intégralement couvert par le réseau internet haut débit ADSL. Cependant, **l'intensité du débit est assez inégale selon les secteurs**. Le réseau internet haut débit ADSL couvre la totalité des espaces bâtis. Seulement 2% du territoire dispose d'un débit inférieur à 3 Mbits/s. Plus de 40% des logements et locaux professionnels desservis disposent d'un débit supérieur à 30Mb/s.

A noter, que les besoins professionnels peuvent être supérieurs aux besoins des particuliers (en termes de débits d'échange, de sécurisation des données, etc.). Même si les secteurs d'activités disposent d'un débit satisfaisant pour un usage courant, le déploiement de la fibre dans les années à venir permettrait de proposer une qualité de service supérieure aux entreprises et renforcer leur attractivité.

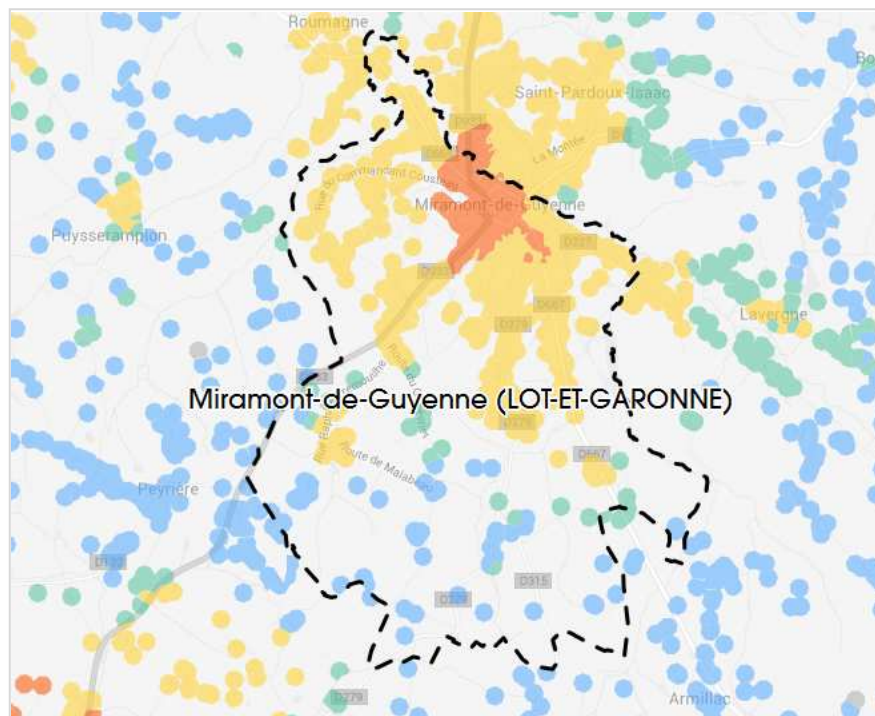
La desserte numérique du territoire

L'ADSL (de l'anglais Asymmetric Digital Subscribe Line) est un mode de communication utilisant une ligne téléphonique fixe, permettant de recevoir et de transmettre des données numériques.

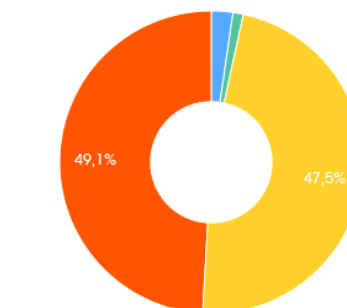
Très utilisé par les fournisseurs d'accès à internet, ce système permet d'utiliser simultanément les services de téléphone et d'internet.

La performance du réseau est fonction du débit, c'est-à-dire de la vitesse (en mégabytes par seconde : Mb/s) à laquelle il permet d'envoyer et recevoir des données.

Pour un usage particulier, un débit moyen d'1 à 2Mb/s permet un usage satisfaisant d'internet. Un débit de l'ordre de 8Mb/s permet de plus une réception de la télévision par internet. Le débit maximum en ADSL est de l'ordre de 20 Mb/s.



Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit à fin décembre 2015



Source : observatoire France très haut débit



LA FIBRE ARRIVE DANS LES PREMIERS FOYERS EN 2018 !

Le programme de déploiement de la fibre optique

Sur la base de la carte de déploiement adoptée par le comité syndical, après concertation de l'ensemble des intercommunalités du département, la société retenue dans le cadre de l'appel d'offres des travaux (groupement INEO Infracom, SAFEGE et SPIE) a affiné le programme en fonction des contraintes techniques. Ainsi, la planification de la première phase de déploiement a été adoptée à l'unanimité le 28 septembre 2017.

128 000 FOYERS À RACCORDER SUR 10 ANS, EN 2 PHASES

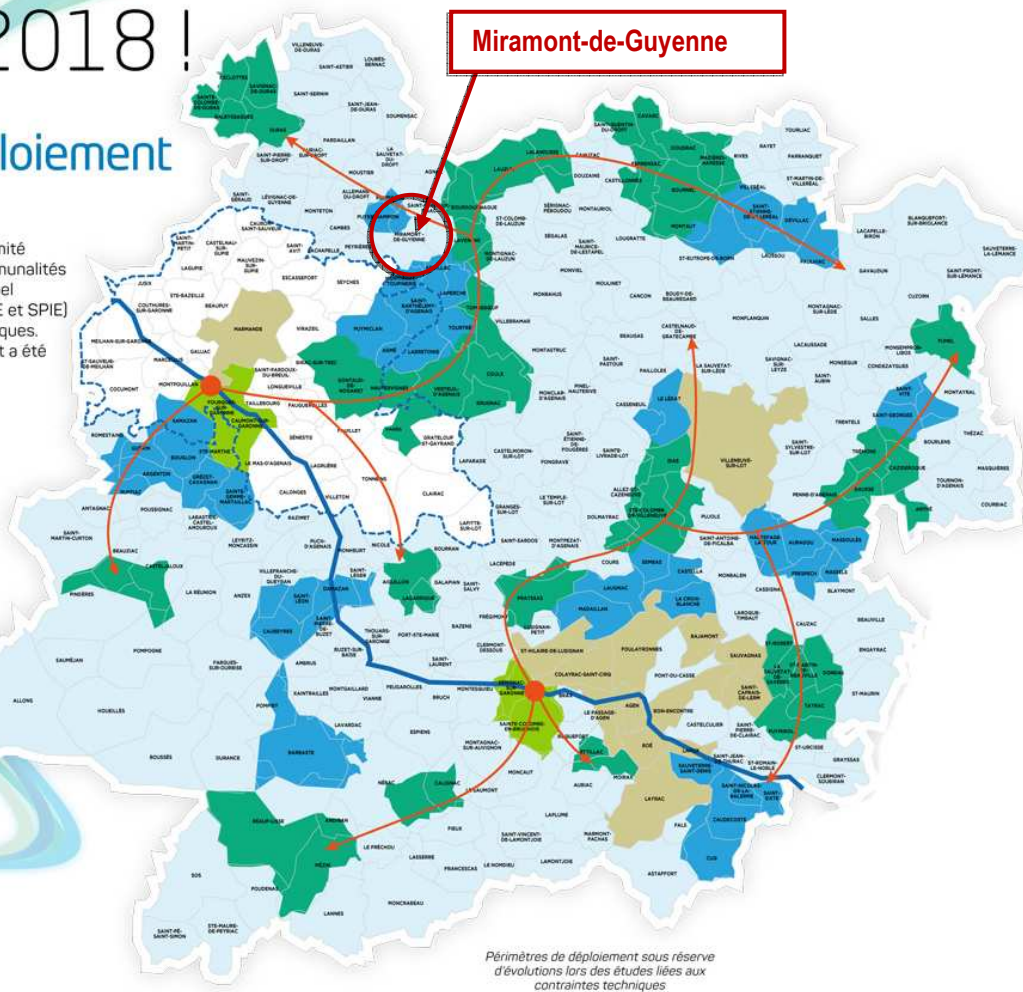
Phase 1 / 2018 – 2021 :

40 000 foyers à raccorder, ce qui portera le nombre de foyers lot-et-garonnais raccordés à 100 000 avec les zones AMII.

Phase 2 / 2022 – 2026 :

Poursuite des déploiements pour raccorder 100 % des foyers

- Canal latéral / Réseau national de fibre optique
- Réseau de collecte
- 2018 (Interconnexion au réseau national de fibre optique)
- 2018 - 2019
- 2020 - 2021
- 2022 - 2026
- Zones AMII (réservées à l'opérateur privé Orange)
- Val de Garonne Agglomération : modification en cours des périmètres de déploiement à la demande de l'Agglomération



Dès 2006, le Département s'est engagé dans le désenclavement numérique du Lot-et-Garonne à travers un plan de déploiement du haut débit par voie hertzienne. Dans la continuité de cette démarche volontariste, en 2011, la collectivité a élaboré et adopté un Schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN). Innovant en Aquitaine et stratégique pour le Lot-et-Garonne, ce document cadre a conduit en 2014 à la création d'un syndicat mixte départemental.

Maître d'ouvrage du réseau d'initiative public très haut débit, cette structure rassemble l'ensemble des acteurs publics mobilisés pour le « Lot-et-Garonne numérique » : l'Europe, l'État, le Conseil régional, le Conseil départemental, le syndicat départemental d'électricité et d'énergie (SDEE47), le syndicat des eaux (eau47), le centre de gestion et l'ensemble des 16 communautés de communes et d'agglomération de Lot-et-Garonne.

En matière de très haut débit, le développement numérique du Lot-et-Garonne se caractérise par un scénario principalement axé sur le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH). Par souci d'équité territoriale, le Département a décidé de déployer la fibre optique en milieu rural au même rythme que les opérateurs privés. Le déploiement de la fibre repose ainsi sur une programmation établie en deux phases sur 10 ans (source : lot-et-garonne.fr).



2.4 Une desserte inégale par les services collectifs d'alimentation en eau potable, de défense incendie et d'assainissement

2.4.1 Un réseau d'alimentation en eau potable desservant l'intégralité des tissus bâtis

Le Syndicat Départemental Eau47, qui regroupe 207 communes du Département de Lot et Garonne en 2014, assure la production, le traitement et la distribution de l'eau potable sur le territoire des communes adhérentes, dont Miramont-de-Guyenne.

La production, le traitement et la distribution d'eau potable ont été confiés par délégation de service public à des sociétés privées. Sur le territoire de la Brame, auquel est rattaché la commune, ces missions ont été confiées à la SAUR.

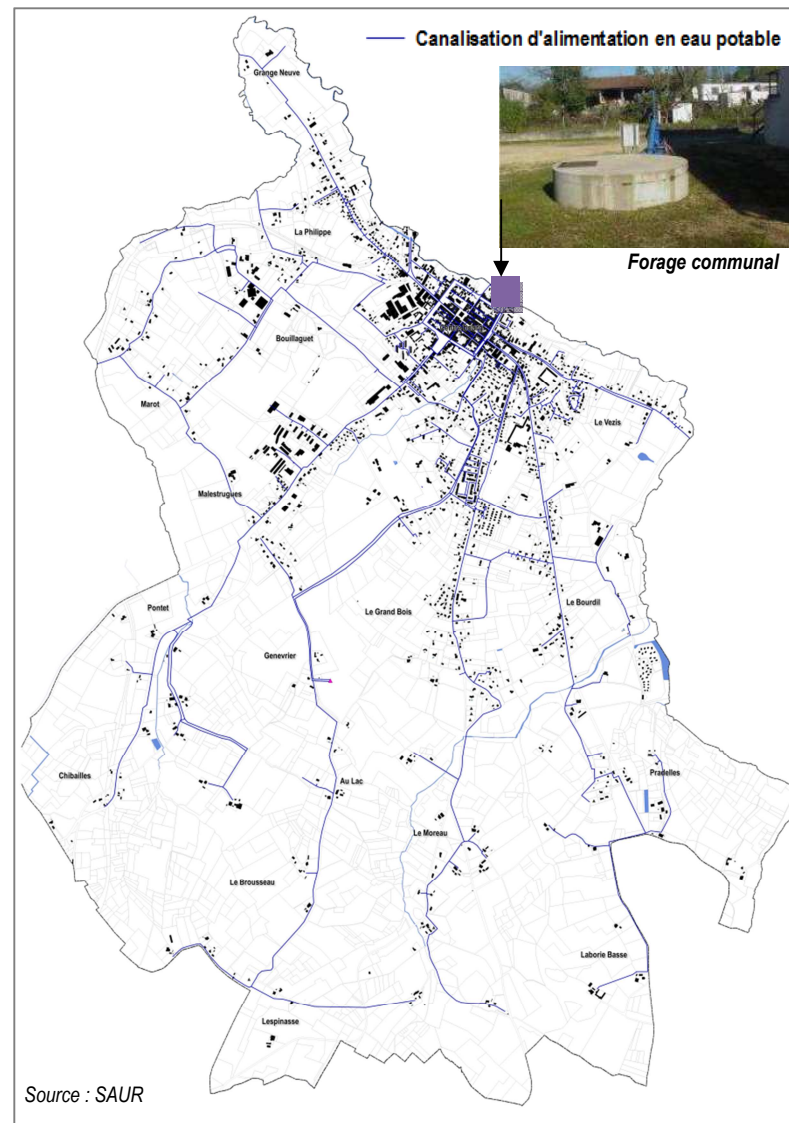
En 2014, 1803 abonnés domestiques et assimilés étaient raccordés au réseau d'alimentation en eau potable communal. La consommation annuelle par abonnée était évaluée à 83m³/an. Au niveau secteur de Brame, territoire de l'ancien syndicat d'adduction en eau potable, ce dernier est estimé à 104 m³/an.

A Miramont, l'alimentation en eau potable est assurée par le forage communal de Marchepin. D'une capacité nominale de 120m³/h, ce forage assure également l'alimentation des communes de Roumagne et Saint Pardoux Isaac. Avant distribution, elle subit un traitement de désinfection.

La commune est dotée d'un réseau d'adduction de plus de 61 km permettant la desserte de la plupart des secteurs bâtis. Deux réservoirs et une bâche d'une capacité de 1800m³ permettent le stockage de la ressource. A noter que des travaux de réhabilitation du réservoir devraient être réalisés prochainement.

En 2014, près de 156 228 m³ ont été prélevé et mis en distribution. Depuis 2011, ces prélèvements sont de moins en moins importants (- 6% sur la période), témoins d'une gestion rigoureuse de la ressource.

L'eau distribuée provient d'un forage profond, bénéficiant d'un périmètre de protection établi par arrêté préfectoral en date du 5 février 1997. L'eau distribuée en 2014 sur la commune a été analysée conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés quant-à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.



Source : SAUR

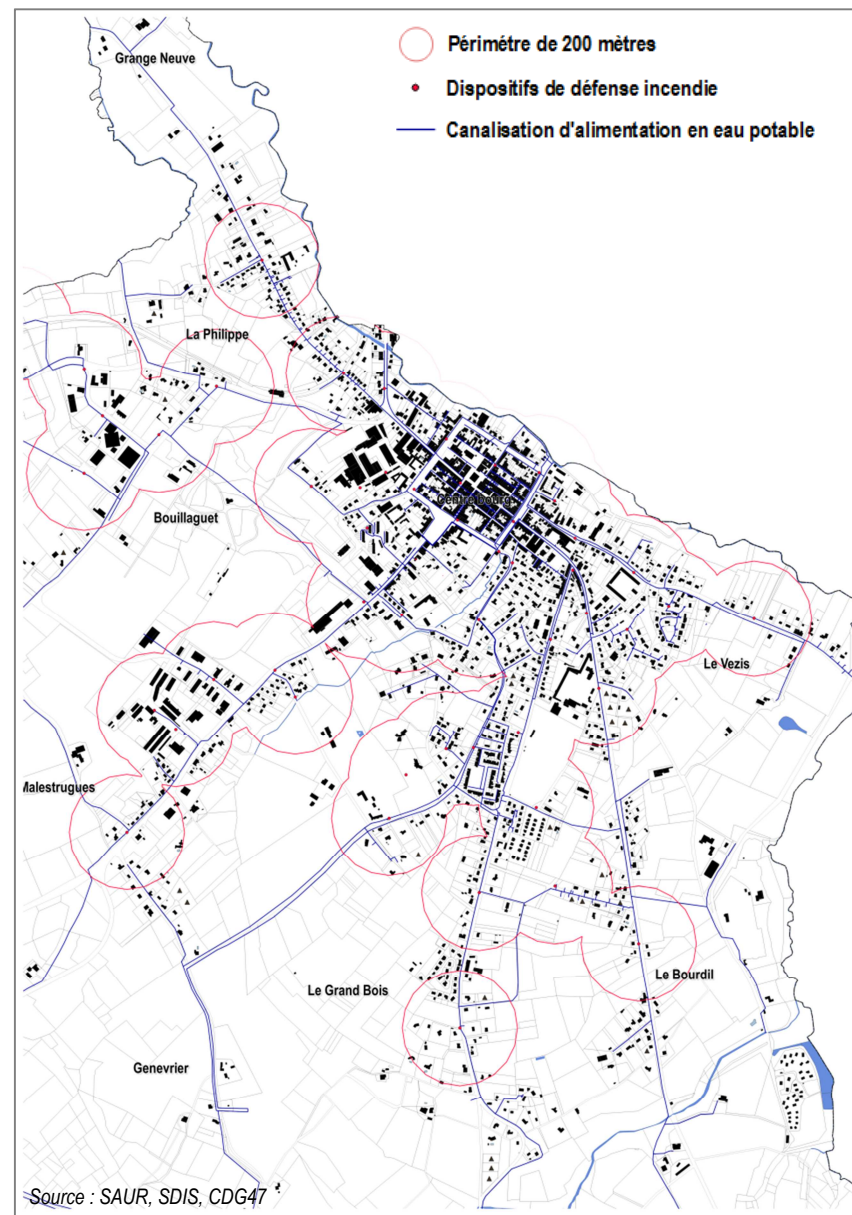


2.4.2 Des secteurs localement insuffisamment desservis contre le risque incendie

Le réseau de défense incendie dessert l'ensemble des tissus agglomérés du centre-bourg. Ce dernier est constitué de près de 46 poteaux et bornes incendies alimentés par le réseau d'adduction en eau potable.

A noter que plusieurs secteurs bâtis semblent insuffisamment desservis en raison d'un trop grand éloignement aux dispositifs de défense existants (implantation des constructions à plus de 200 mètres des hydrants). Il s'agit en particulier des secteurs bâtis situés au lieu-dit Le Grand Bois, Le Bourdil et Malestrugues.

La défense contre l'incendie peut être considérée comme localement insuffisante, la présence de dispositifs de défense fonctionnels et de capacité suffisante devra être un préalable à toute urbanisation.





2.4.3 Un réseau d'assainissement collectif des eaux usées desservant les principales polarités du territoire

La gestion du service public d'assainissement collectif des eaux usées de la commune est assurée par la commune, en régie.

En revanche, la gestion du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été déléguée au Syndicat Eau 47, qui assure pour le compte de la commune : le contrôle technique de conception, d'implantation et de bonne exécution des ouvrages neufs ou réhabilités et le diagnostic et le contrôle périodique de bon fonctionnement de toutes les installations existantes.

La commune de Miramont est dotée d'un réseau d'assainissement collectif de type séparatif permettant la collecte des effluents domestiques générés au niveau du bourg et ses extensions périphériques.

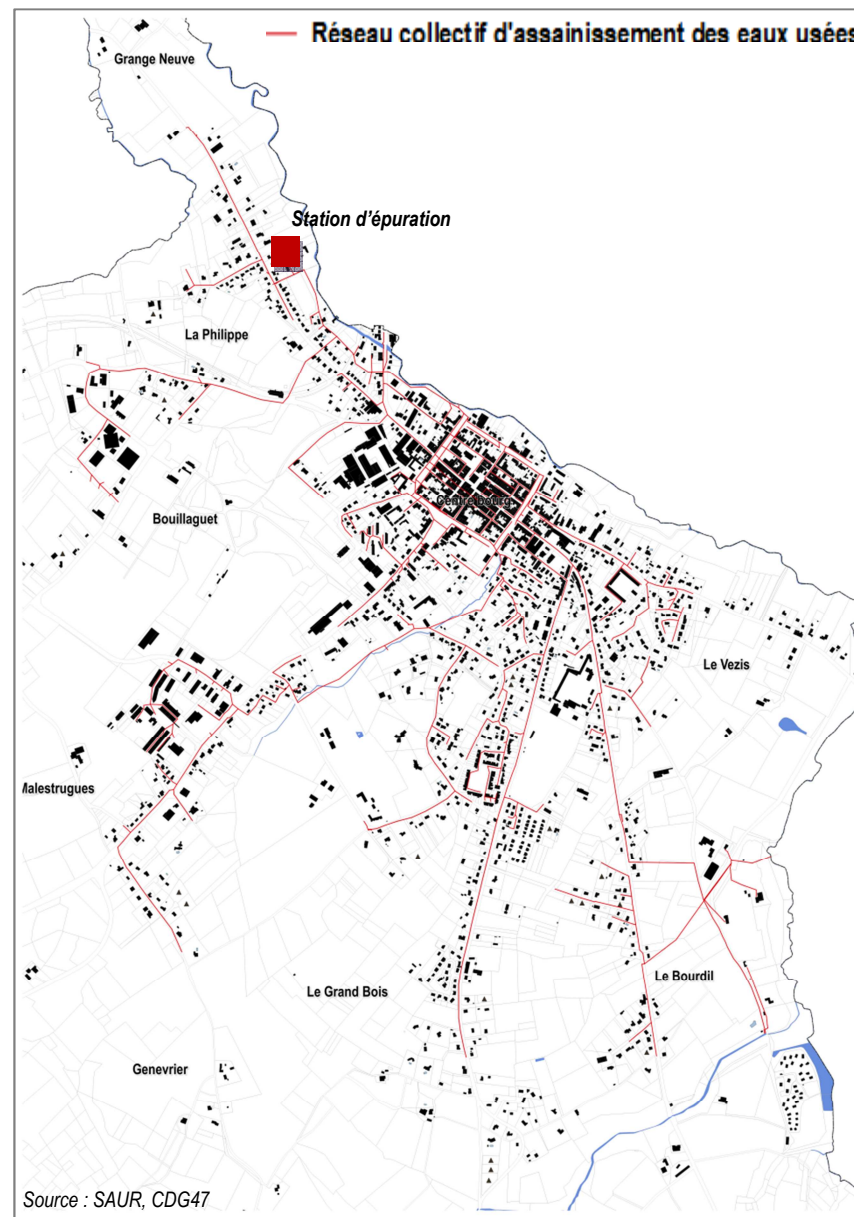
La station prend également en charge les eaux industrielles de la société C2R dont les activités sont dédiées à la fabrication de menuiseries PVC-alu. Le réseau est également doté de 5 postes de relevage et de plusieurs déversoirs d'orage (deux trop pleins de postes et un déversoir en tête de station).

Après collecte et refoulement, les effluents sont assainis par la station d'épuration (STEP) communale d'une capacité épuratoire **de 9000 Équivalent-Habitants (Eqh)**. L'épuration des eaux usées repose sur un traitement combiné de boues activées à aération prolongée et accompagné d'un prétraitement.

En 2014, la charge maximale constatée en entrée de station d'épuration fut **de 5100 EH**. En 2014, le débit entrant moyen observé en entrée de station approchait les 877 m³/j, soit **64 % du débit de référence nominal** de 1350 m³/j.

En tenant compte de la charge maximale constatée en entrée de station en 2014, cette dernière est aujourd'hui mobilisée à hauteur de 56% de ces capacités de traitement. En ce sens, cette dernière dispose **d'une capacité résiduelle de l'ordre de 3 900 Eqh**.

A noter que dans le cadre de la réalisation du diagnostic réseau en 2009, a été mis en évidence une sensibilité particulière de la station aux intrusions d'eaux claires parasites lors de très fortes pluviométries, pouvant induire des dépassements ponctuels de la charge hydraulique.





Afin de réduire cette vulnérabilité du réseau et de la station à l'intrusion d'eaux de pluie, un programme de travaux a été établi à cette occasion et suit son cours. Des travaux de réhabilitation ont été réalisés sur une partie du réseau sur la période 2013-2014, avec chemisage et suppression des intrusions d'eaux claires. **D'autres travaux d'entretien et d'extension sont par ailleurs prévus dans les années à venir.** Une fois traités, les effluents sont rejetés par un émissaire dans la Dourdanne. En 2014, l'ensemble des contrôles de qualité effectués ont été conformes à l'arrêté préfectoral, de même que la qualité des boues issues de la STEP.

Dans les quartiers et hameaux dont le raccordement au réseau public paraît inopportun au vu de leur éloignement au réseau d'assainissement collectif existant, les constructions existantes sont équipées de dispositifs d'assainissement autonomes. **En 2014, la commune accueille près de 164 installations autonomes, pour la plupart dispersées en zone agricole.** Le SPANC devra maintenir une attention particulière à la vérification des installations assainies individuellement afin de tendre vers une gestion autonome de l'assainissement respectueuse de l'environnement. Il est nécessaire de rappeler que toute installation d'assainissement non collectif nécessite un entretien afin de garantir son fonctionnement sur le long terme et donc le bon traitement des eaux. Ainsi, une fosse jamais vidangée entraînera automatiquement des dommages irréversibles sur tous les dispositifs en aval de celle-ci. En exerçant ses compétences, le SPANC sera garant du bon entretien et fonctionnement du parc d'assainissement non collectif communal.

2.4.4 Un réseau de collecte des eaux pluviales peu développé

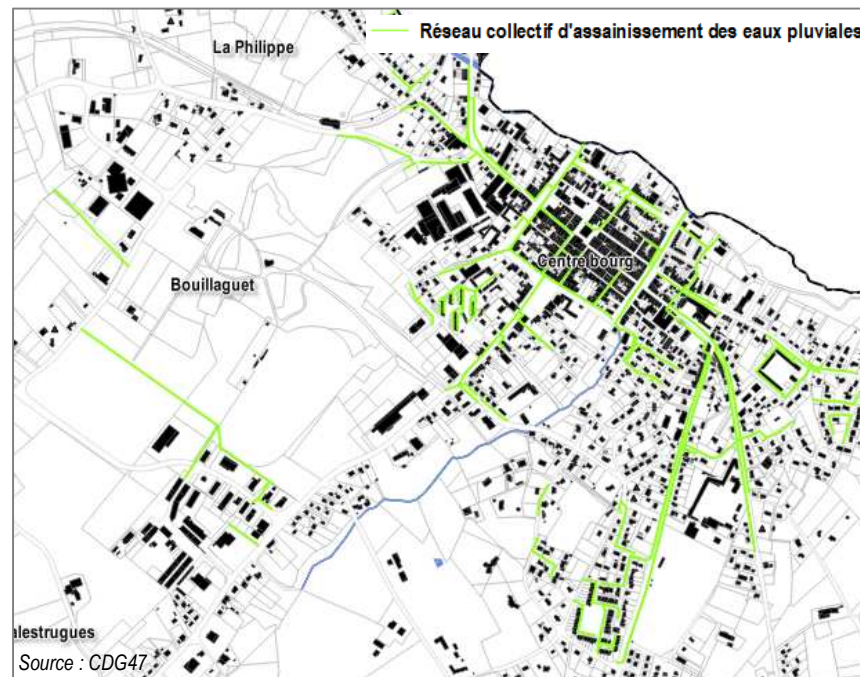
La gestion des eaux pluviales sur la commune Miramont-de-Guyenne est principalement assurée par un réseau de fossés et le réseau hydrographique. Seul le bourg et une part de ses extensions périphériques sont dotés d'un réseau de canalisation.

Sur les écarts, la collecte des eaux pluviales est assurée par un réseau de fossés à ciel ouverts voire localement enterrés interconnectés au réseau de la Dourdanne.

2.4.5 Une collecte des déchets en porte-à-porte

La Communauté de Communes de Canton de Lauzun gère la compétence " **élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés** " pour les 20 communes qui constituent son territoire.

L'ensemble des foyers de Miramont, et plus généralement de la CdC du Canton de Lauzin, **bénéficie d'un enlèvement des déchets en porte-à-porte.** Ces collectes permettent de capter sélectivement les déchets, via la mise à disposition de bacs ou de sacs poubelles dédiés aux ordures ménagères et aux emballages légers et les papiers, ramassés plusieurs fois par semaine. En dehors de ces ramassages périodiques, une déchetterie, destinée à la collecte et au tri des déchets non pris en charge lors des ramassages traditionnels, est mise à disposition des usagers au niveau de la ZA de Favard. La collecte du verre est garantie par **divers points d'apport volontaire** répartis sur le territoire.





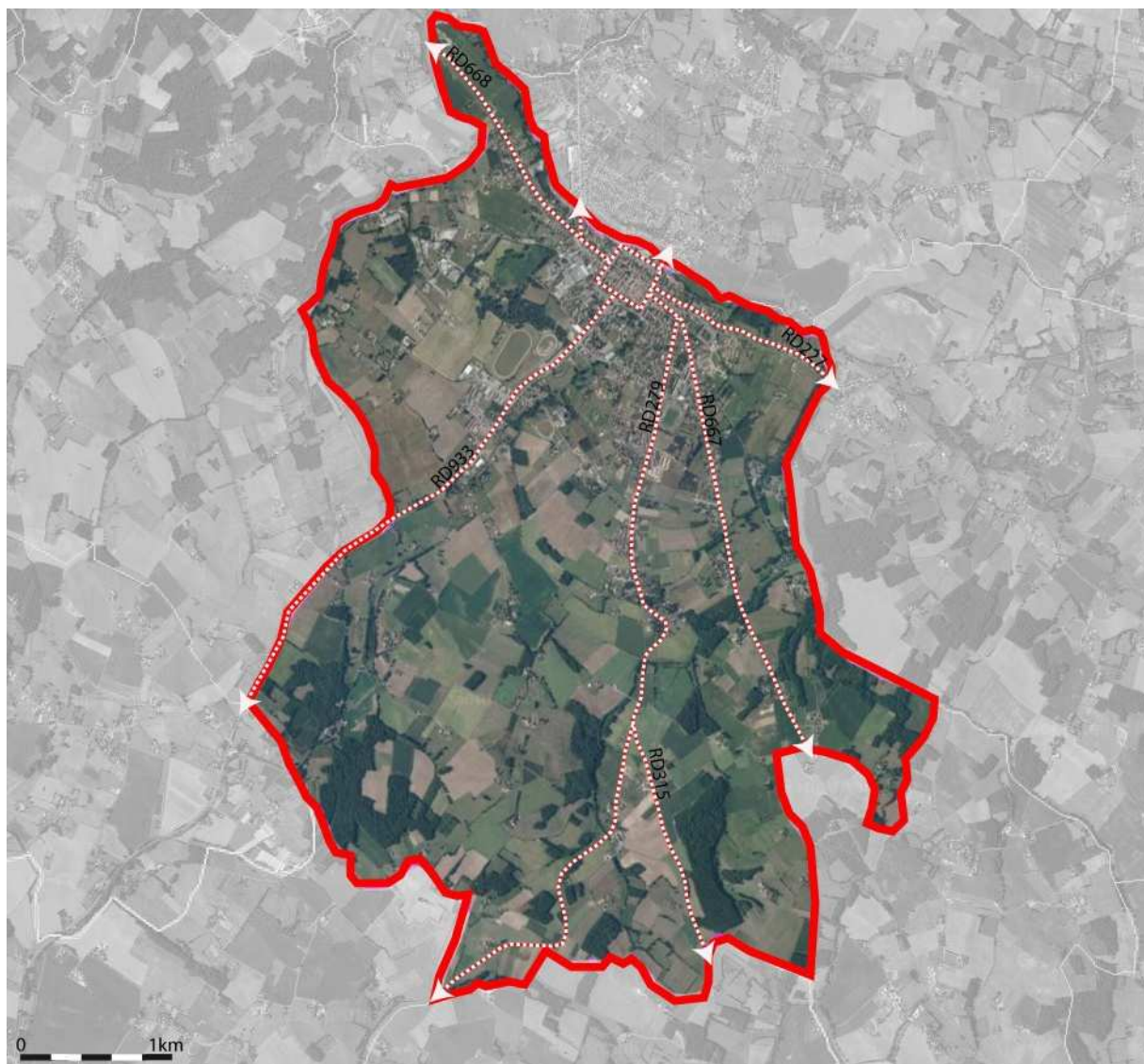
3. Des modes de déplacements centrés sur la voiture

3.1. Un réseau viaire favorable au tout automobile

La commune possède un réseau principal de voiries départementales en étoile à partir de la bastide (RD933 vers Marmande, RD667, RD279, RD227, RD668).

Peu de voies secondaires se terminent en impasse du fait de la linéarité de l'implantation de l'urbanisation. Les voies en impasse se retrouvent davantage dans la desserte des hameaux et des écarts.

Ce dernier permet d'assurer une bonne accessibilité au centre-bourg, mais assure également la desserte automobile de l'ensemble des équipements, commerces et services structurant du territoire.

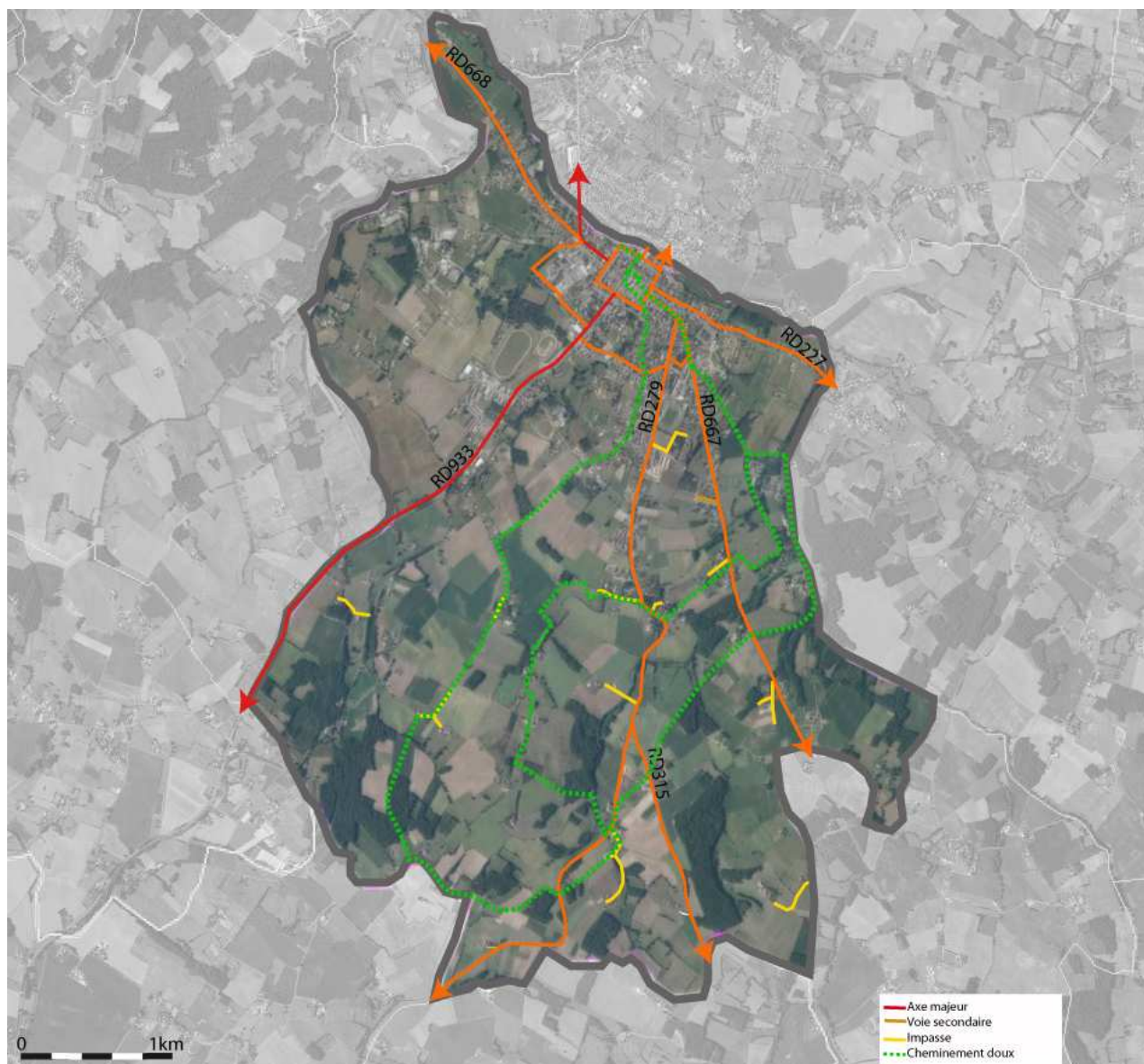




Les perceptions font de la RD933 l'axe majeur de la commune, s'ensuit les autres RD ainsi que les routes qui permettent de contourner la bastide.

Le maillage viaire de la commune dénombre peu de voies en impasse. Seule la desserte de la plupart des écarts se terminent en impasse. Ainsi, **la commune est plutôt bien bouclée par son réseau de voirie.**

La desserte faite par des liaisons douces est beaucoup plus restreinte. Il existe peu ou pas de liaisons non motorisées mise à part celle entre le collège et le site du lac et celle des sentiers





3.2. Des poches de stationnements aux abords de la Bastide

Environ 847 places de stationnement sont recensées sur l'espace public à Miramont-de-Guyenne.

Ces espaces sont principalement localisés au niveau des secteurs les plus denses de Miramont, aux abords de la Bastide, au plus près des équipements publics, scolaires et des commerces et services.

La disponibilité de places de stationnement sur le parc public permet, dans ce secteur, de réduire les obligations imposées en matière de places de stationnements.

En revanche, l'indisponibilité de tels parcs de stationnement au sein des extensions périphériques au centre suppose la mise en place de dispositions spécifiques afin d'assurer une prise en charge de stationnements tant résidents et que visiteurs.



Boulevard Aristide Brian (1)



Rue du Temple (2)



Place Jacques Humeau (3)





3.2. Un maillage doux peu présent

Le maillage piéton est peu présent. Les seuls cheminements doux se situent au sein d'un même quartier et se localisent dans des quartiers relativement récents comme le lotissement communal du Ray. Il existe également des sentiers de randonnées. La traversée de la bastide a été requalifiée notamment au niveau des trottoirs (rues Pasteur et du Temple).

La voiture reste majoritaire comme mode de déplacement sur la commune ce qui demande une **forte emprise au sol liée au stationnement**. Le pourtour de la bastide dispose de places de stationnement ainsi que les rues principales de la bastide (stationnement linéaire). Au sein de la bastide, des poches de stationnement existent ainsi que des espaces réservés pour des garages. L'emprise pour la voiture reste également présente au sein des extensions de manière formelle (places réservées) et informelle (stationnement sauvage sur le trottoir). Ainsi, l'espace public que constitue la voirie facilite le déplacement automobile a contrario de celui des piétons.

Les trottoirs au sein de la bastide sont irréguliers et étroits (mise à part les voies requalifiées) mais ceci est dû au caractère historique et géométrique de la bastide : venelles étroites qui ne sont pas propices à la mise en place de trottoirs normalisés.



Différents types de stationnement qui desservent la bastide.



Poches de stationnement au sein de la bastide



Stationnement sauvage et officiel dans les extensions urbaines



De larges voies et des trottoirs étroits ou empiétés par la voiture



Des bancs omniprésents mais sans grande utilisation

Le centre bourg et ses alentours proches peuvent se parcourir à pied mais rien n'est mis en place pour faciliter les déplacements doux. Les trottoirs ne sont pas toujours adaptés et la largeur de la chaussée provoque une accentuation de la vitesse des automobilistes. Des bancs ponctuent l'espace public mais leurs emplacements et la faible utilisation des trottoirs ne leur donnent aucune réelle vocation. Enfin, dans certains lotissements, l'espace public est majoritairement réservé à la voiture notamment par le biais d'aire de retournement.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place afin de réduire les nuisances de la voiture : zone 30, stationnement en zone bleue. Mais ces mesures ne touchent pas l'aménagement urbain qui pourrait inverser la tendance et ainsi faciliter davantage les déplacements piétons à la circulation motorisée.



DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE



1. L'évolution de la population et de l'habitat

1.1. Un léger regain démographique sur la période récente...

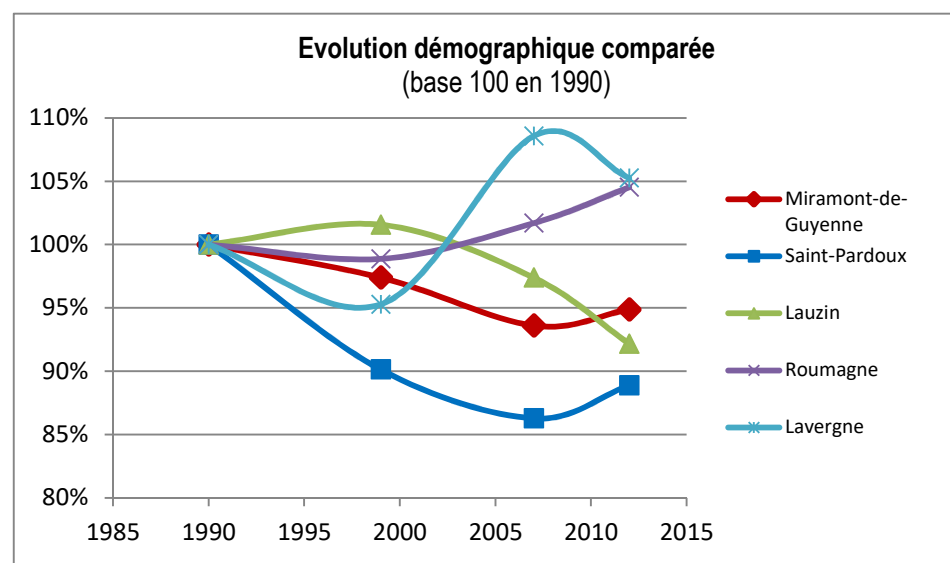
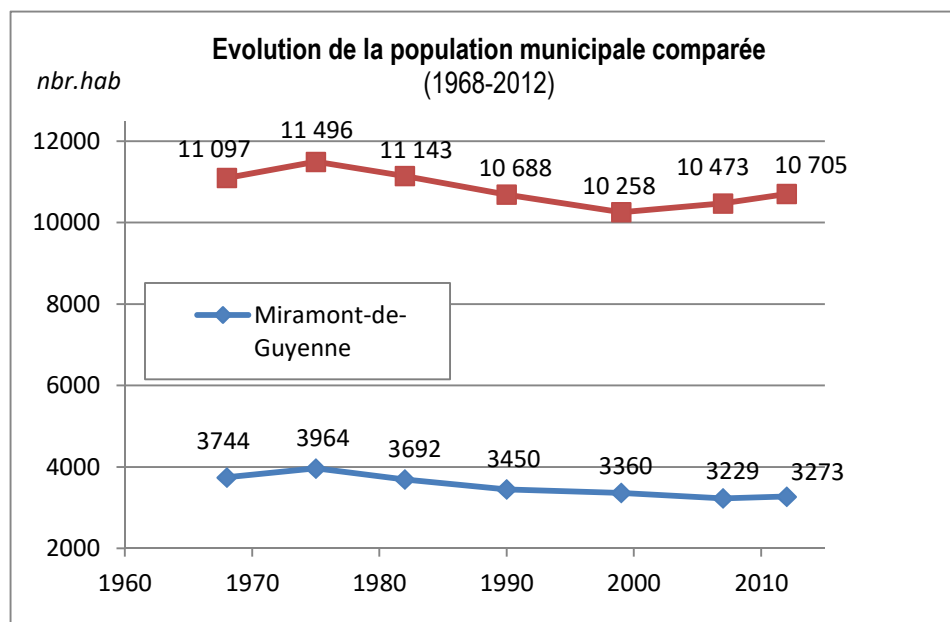
La commune de Miramont de Guyenne compte **3273** habitants en 2012. La densité moyenne est de 196,4 hab/km. En comparaison, le département Lot et Garonne (le moins peuplé de la région) a une densité de 62hab/km² contre 80 pour la région Aquitaine. **Miramont-de-Guyenne est une commune dont la croissance démographique a diminué depuis 1975.** En 43 ans, la commune a perdu 691 habitants soit 17%. A noter que depuis le dernier recensement censitaire, la commune a connu une légère reprise sa croissance, la commune ayant connu un gain de population (+ 44 habitants sur la période).

Dans le même temps, la communauté de commune a perdu 791 habitants entre 1975 à 2012. En revanche, dès 1999 l'intercommunalité renoue avec la croissance. Ainsi, sur la période 1999-2012, la population intercommunale est passée de 10 258 habitants à 10 705 habitants, soit évolution de la population approchant les +4%.

Avec une croissance annuelle moyenne de +0,3%, Miramont-de-Guyenne s'inscrit donc dans les dynamiques de croissance connues sur les communes de Saint-Pardoux et Lauzin (chef-lieu de Canton), mais également de celles observées sur le département du Lot-et-Garonne (croissance annuelle moyenne de +0,5%). A noter que les communes de Roumagne et de Lavergne semblent avoir connues des dynamiques de croissance plus soutenues, témoins peut être de territoires plus attractif.

**Variation annuelle moyenne de la population comparée
1990 -2012**

Période de référence	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Miramont-de-Guyenne	-0,3%	-0,5%	+0,3%
Cdc du Pays de Lauzun	-0,5%	+0,3%	+0,4%
Lot-et-Garonne	0%	+0,7%	+0,5%





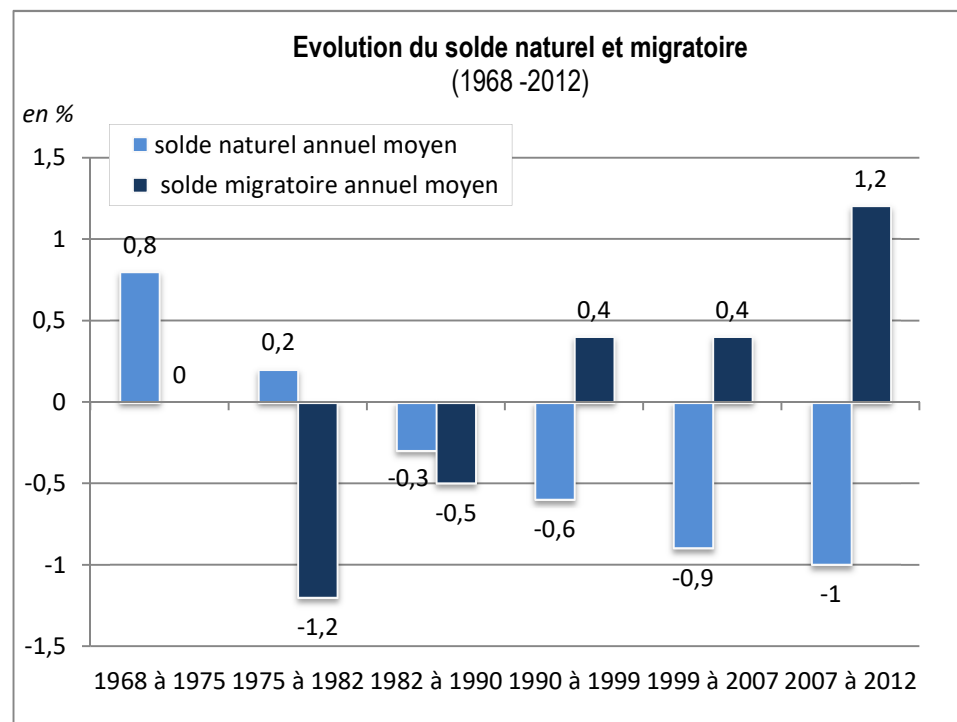
1.2. ..principalement du à un accueil de populations extérieures depuis 1990

Dès le début des années 70, **Miramont-de-Guyenne a connu connaît un affaïssement progressif de sa croissance démographique** à mettre en lien avec un, renouvellement de la population. Jusqu'au début de la décennie 90, la commune a **connu un solde migratoire annuel moyen négatif** témoignant d'une faible attractivité pour les nouvelles populations. Face à cela, le solde naturel s'est également progressivement effondré, ne permettant plus de soutenir la croissance démographique.

Toutefois, depuis 1990, la commune connaît un regain d'intérêt pour les populations nouvelles, **ce qui se traduit par la présence d'un solde migratoire positif**. A cet égard, le maintien de la population est le fait, exclusivement, de nouveaux entrants sur la commune. Malgré l'arrivée de nouvelles populations entre 1999 et 2012, le déficit naturel tend à se creuser depuis. A noter que le taux natalité semble pourtant se stabiliser autour de 7‰ à 8‰ ces dernières années. En revanche, le taux de mortalité représentant plus double de ce dernier, les naissances sont encore suffisantes pour compenser les pertes de population. Ce phénomène semble témoigner d'une population vieillissante.

Miramont-de-Guyenne connaît aujourd'hui un faible renouvellement de sa population. Il semble être généré par un apport de populations extérieures continu, à l'image des dynamiques migratoires connues ces dernières années à l'échelle de la CdC du Pays de Lauzun et à moindre mesure à l'échelle Lot-et-Garonne.

Stabiliser la croissance démographique doit être un objectif prioritaire. L'atteinte de cet objectif sera directement liée à l'accueil de jeunes ménages vecteur d'un rajeunissement de la population.



Evolution du solde naturel et migratoire à l'échelle intercommunale et du département (1990 -2012)

Variation annuelle moyenne de la population	1990-1999		1990-1999		2007-2012	
	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire
Cdc du Pays de Lauzun	-0,5	-0,2	-0,5	+0,7	-0,4	+0,8
Lot-et-Garonne	-0,1	+0,1	-0,1	+0,8	0	+0,5



1.3. Un vieillissement de la population de plus en plus marqué...

L'analyse de la structure par âge de la population sur la période 2007-2012 pointe un vieillissement démographique de la population.

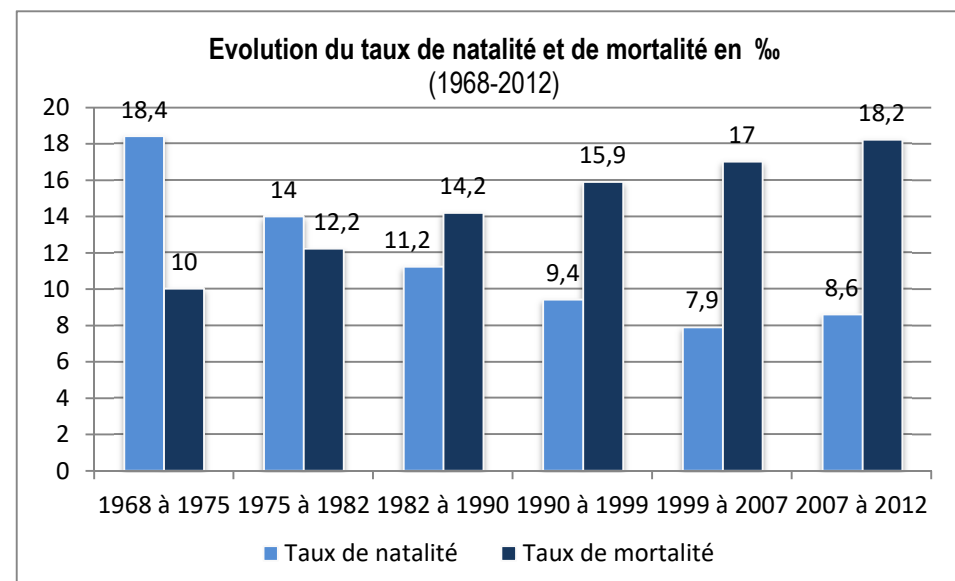
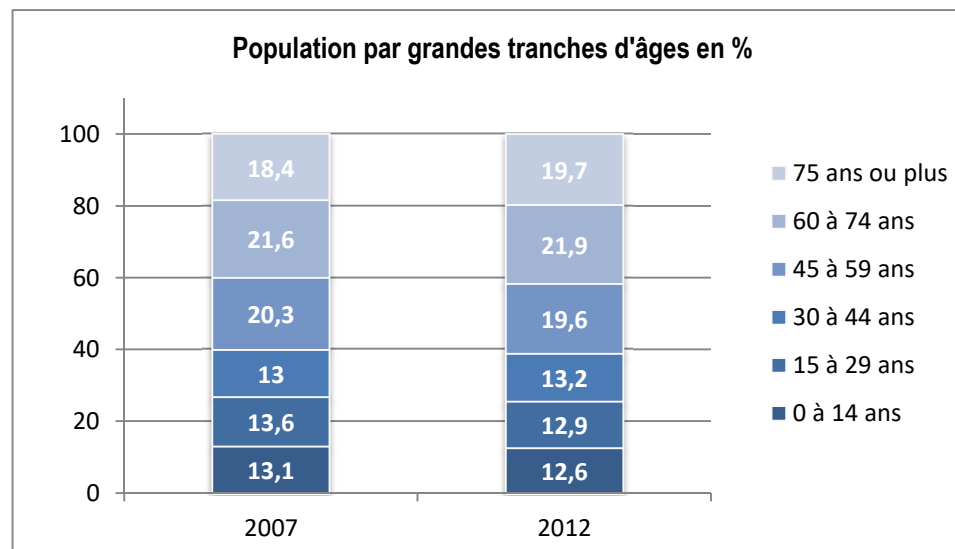
Depuis 1999, les plus de 45 ans ont augmenté pour représenter près de 61,2% de la population en 2012. Ainsi, l'indice de jeunesse, qui témoigne du rapport entre la population âgée de moins de 20 et celle de 60 ans et plus, apparaît relativement faible (près de 0,3 en 2012). Autrement dit la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans, ce qui est à mettre en lien avec un faible taux de natalité.

En effet, la commune connaît depuis 1980 un taux de natalité largement inférieur au taux de mortalité, ce qui se traduit par un très faible accroissement naturel de la population. Les personnes âgées sont donc naturellement de plus en plus nombreuses dans la commune : les plus de 60 ans représentent près de 41,6% de la population en 2012, contre 40% en 2007. On retrouve là encore une des **caractéristiques du département** où les plus de 60 ans représentent 30% des lot-et-garonnais. En 2012, la commune compte près de la moitié des ménages composés de retraités. Ce chiffre a augmenté passant de près de 44,2% en 2007 à 49% en 2012. Près 1412 retraités habitent à Penne d'Agenais soit 160 de plus qu'en 2007.

Ce phénomène de vieillissement de la population est en corrélation avec le cas du département, le Lot et Garonne. Depuis 2007, la population s'accroît de 0,5% par an. Cet accroissement démographique n'est dû qu'aux migrations, le solde naturel reste négatif et le taux de natalité faible. **Tout comme à Miramont-de-Guyenne, le vieillissement de la population se poursuit.**

En revanche, **Miramont-de-Guyenne semble** accueillir une population légèrement plus jeunes que **celle observée à l'échelle intercommunale**. La part des moins de 29 ans semble plus importante (25,5% contre 25,1% sur le territoire intercommunal), ce qui témoigne d'une population légèrement plus jeune.

Afin de lutter contre le vieillissement de la population, la commune devra s'engager dans une politique volontariste afin d'accueillir de jeunes ménages sur son territoire. Il s'agit d'offrir les conditions satisfaisantes à l'accueil de ces nouvelles populations extérieures, mais également de les fixer à plus long terme, pour garantir un meilleur renouvellement de la population.





1.4. ...Qui a des conséquences sur le territoire de Miramont de Guyenne

1.4.1. Une évolution de la taille des ménages

L'évolution de la structure des ménages depuis 1968, témoigne d'une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage résidant à Miramont de Guyenne. Leur taille moyenne n'a cessé de diminuer passant de 3,1 personnes par ménage en 1968 à 2 personnes par ménage en 2012 et traduisant ainsi **un phénomène de desserrement des ménages**.

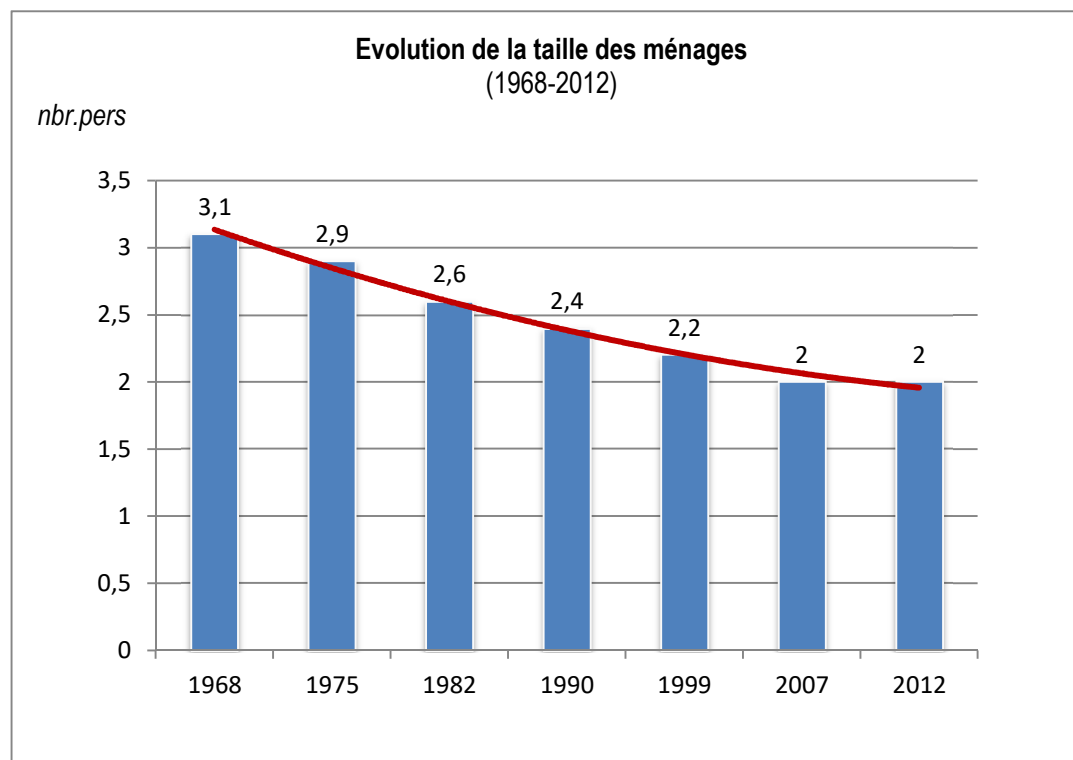
Ce phénomène résulte de plusieurs facteurs dont l'augmentation du nombre de couples sans enfants (jeunes ou retraités), l'augmentation du nombre de personnes vivant seules et la baisse du nombre moyen d'enfants par famille. A Miramont la part de personnes vivant seule semble être un facteur déterminant, ce qui est à mettre en lien avec le vieillissement continu de population locale.

Des phénomènes similaires ont également été constatés tant à l'échelle de l'intercommunalité et du Lot-et-Garonne, la moyenne s'établissant respectivement à **2,1 et 2,2 personnes par ménage**.

Cette évolution intervenue dans la composition des ménages induit indirectement **un besoin en logements supplémentaire déconnecté de tout effet démographique**, soit un besoin de plus de logements à population constante.

Ainsi, un parc de logements peut continuer de s'accroître sur une période donnée, sans que cet accroissement soit lié à une augmentation de la population.

La diminution de la taille moyenne des ménages à l'œuvre depuis 1968 semble de nature à ce maintenir voir à ce poursuivre dans les années à venir. **Ce phénomène aura nécessairement une implication sur les besoins en logements en terme quantitatif (nombre de logements à produire) et qualitatif (typologie de logements)**





1.4.2. Un besoin en logement supplémentaire

Depuis 1968, le **parc de logements** de Miramont de Guyenne n'a cessé de s'accroître. Il est passé de 1372 en 1968 à 1918 logements en 2012. Ainsi, l'érosion démographique vécue jusque dans les années 90 n'a eu aucun effet significatif sur la dynamique du parc. A titre d'exemple entre 1975 et 2007, près de 260 constructions ont vu le jour, alors la commune avait perdu 735 habitants (+16%).

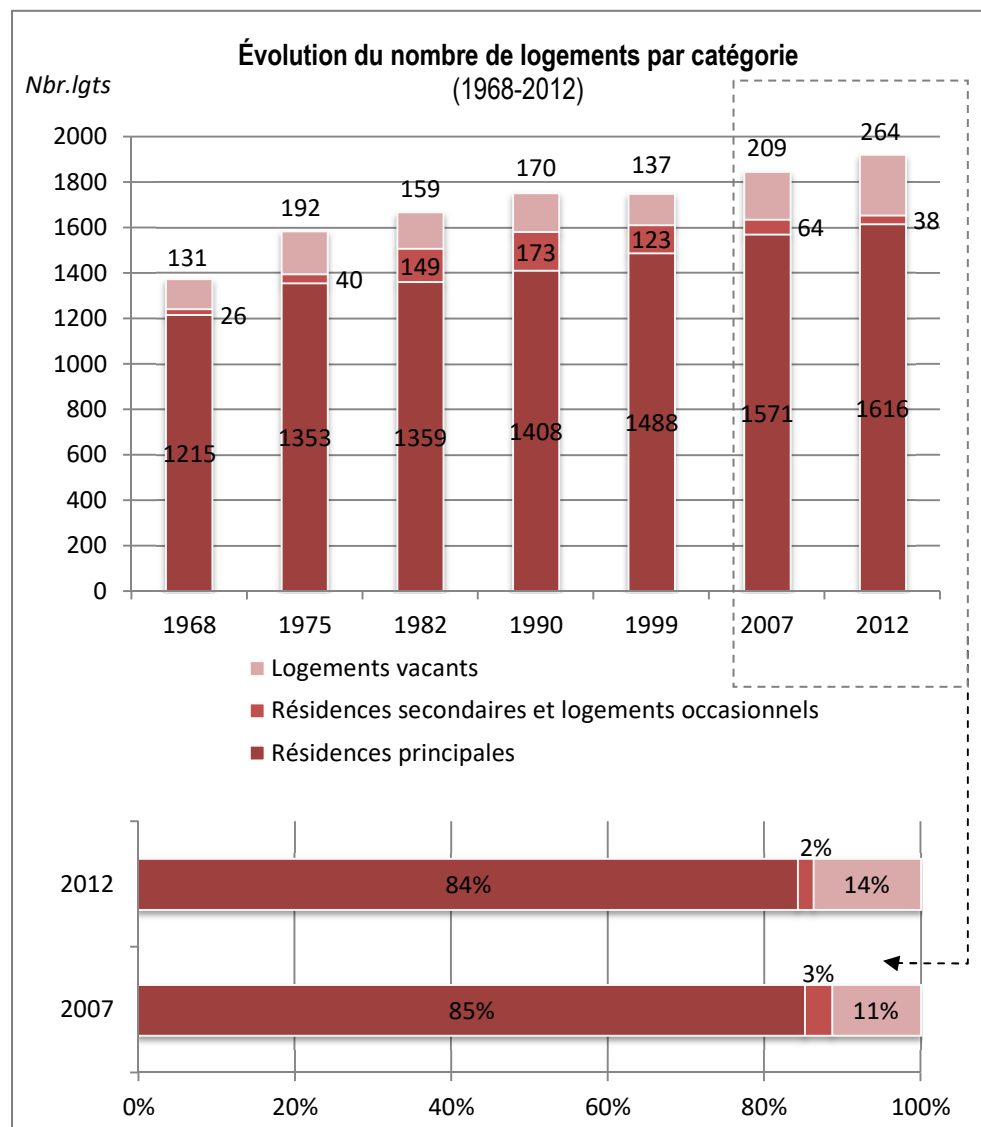
Toutefois, sur cette période, le parc a connu une augmentation moins significative que celle rencontrée à l'échelle intercommunale (+30%). Ainsi, cette croissance continue du parc résulte de deux phénomènes concomitants à savoir d'une part, la **diminution de la taille moyenne des ménages à l'œuvre depuis 1968 (dessalement de la population)** et d'autre part, l'**augmentation de la part des résidences principales et de la vacance**.

La croissance du parc de logements des résidences principales confirme le phénomène de résidentialisation entamé depuis 30 ans. En 2012, le parc de résidences principales comptait 1616 constructions contre 1571 en 2007.

Malgré une forte résidentialisation de la commune, la part des résidences principalement tend à se stabiliser. Par ailleurs, la part des résidences secondaires a également réduit. Près de 26 logements ont soit été réinvestis et constituent désormais des résidences principales, soit ont été laissés à l'abandon et font partie de la vacance.

En effet, la part des logements vacants **a significativement augmenté depuis 2007**, passant de 11% en 2007 à 14% en 2012. Ainsi, une part des logements secondaires perdus font désormais partie intégrante du parc de logements vacants. A noter que cette vacance peut également

Ce fort taux de vacance traduit une inertie du parc de logements, un dépeuplement de la commune. Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 5% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements.





Or, depuis 1968, ce taux est largement au-dessus du seuil admis. A cet égard, la vacance devient visible sur la commune. De nombreuses maisons sont fermées voire à l'abandon notamment dans la bastide ce qui crée un potentiel de logements et de réhabilitation très important.

A noter que le phénomène de vacance est moins perceptible à l'échelle intercommunale, qu'à l'échelle du territoire communale celui. Il atteint 10% en 2012 et est en légère augmentation par rapport à 2007.

A noter que vii l'intercommunalité, la commune a pris le parti de mettre en place une **Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat via le pays de Dropt**.

Cette OPAH a débuté en 2005 et avait pour objectif d'inciter à l'amélioration de l'habitat. 2012 marque la dernière année de l'opération.

Sur trois années, ce sont surtout des personnes modestes (revenu modeste, ménage à caractère social, personnes handicapées, personnes âgées) qui ont utilisé les aides versées par l'OPAH. Près 187 logements vacants ont été réhabilités sur la période.

Propriétaires occupants					Propriétaires bailleurs				Total
Années	Propriétaires de condition modeste	Ménages très sociaux	Travaux personnes âgées ou handicapées	Aides caisses de retraites	Vacants libres	Vacants conventionnés	Occupés libres	Occupés conventionnés	
2008	1	6	2	7	1	1	1	6	25
2010	10	14	4	19	0	6	1	12	66
2011	13	19	6	31	0	8	1	13	91

Afin de permettre une bonne rotation des populations dans le parc de logements, il apparaît important pour la commune d'intervenir autant que possible en faveur d'une réduction de la vacance et d'œuvrer pour la réhabilitation et la préservation du patrimoine bâti en centre-ville.



1.4.3. Une diversification du parc vers des logements intermédiaires ou de petites tailles

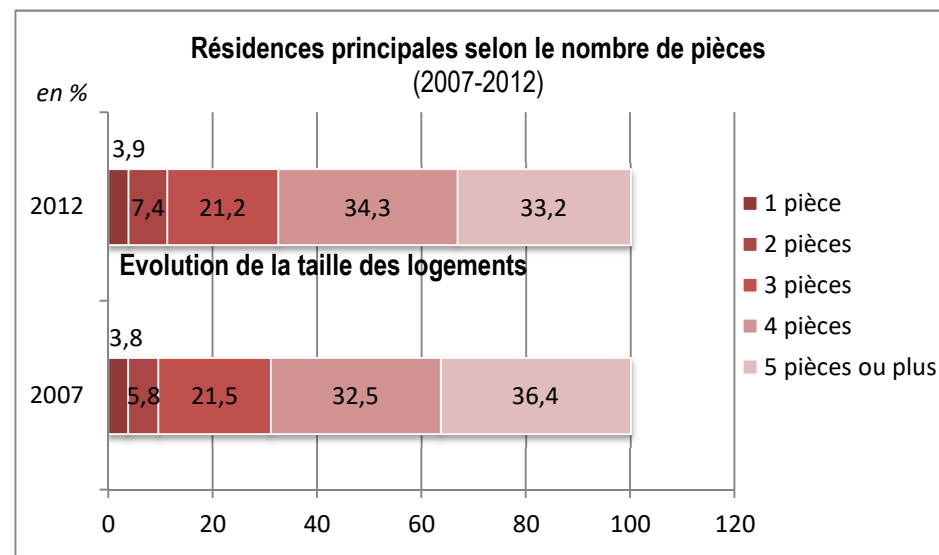
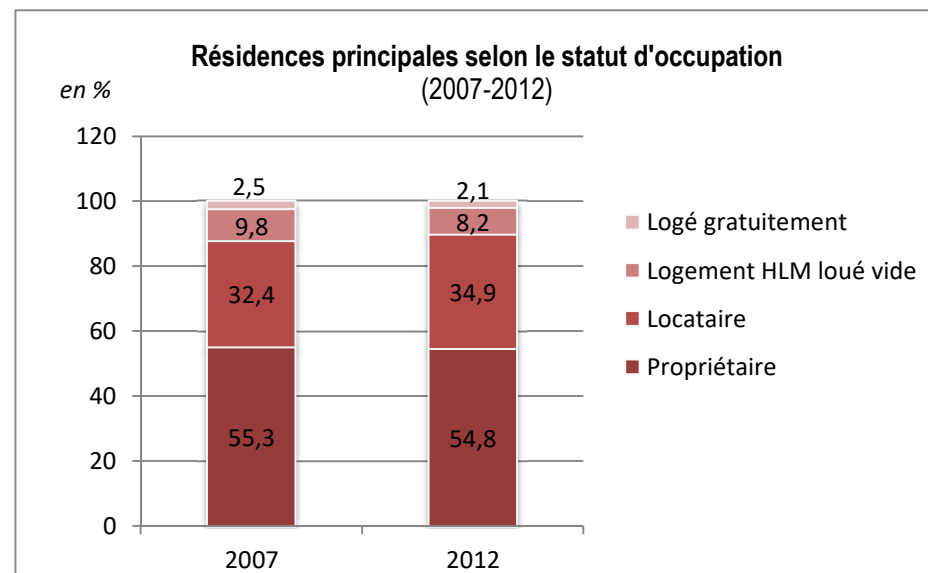
Depuis plus 40 ans, le parc de logements est principalement composé de maisons individuelles. En 2012, les maisons individuelles occupent **73,8%** du parc, part qui ne cesse d'augmenter par rapport à 1999. Les appartements qui occupaient moins de 13,8% du parc, en 1999, ont également augmenté pour atteindre **25,9%** du parc en 2012. **Ce phénomène témoigne d'une diversification progressive du parc de logements à l'œuvre depuis 1999, ce qui est à mettre en lien avec une croissance du solde migratoire.** Ce constat permet de mettre en évidence la corrélation existante entre accueil de nouvelles populations et offre en logement locatif.

Par ailleurs, le parc est occupé en grande partie par des propriétaires (54,8% en 2012), occupation en augmentation depuis 1999. Les locataires, quant à eux, représentent un peu plus de 43,1% des occupants du parc en 2012 (dont locatif HLM), contre 42,9 en 1999. Sur la période récente (2007-2012), on note une augmentation de la part des locataires (+2,5%), impliquant une légère baisse de la part des propriétaires sur le territoire (-0,5%). Ce phénomène est résulte en partie de la constitution d'une **offre en appartement locatif plus étoffé.**

Malgré une prédominance des grands logements, on note **volonté de diversifier la typologie des logements pour mieux répondre aux besoins des populations.** En 2007, la part des logements de 4 pièces et plus représentait près de 68,9% du parc pour un total de 1082 logements. En 2012, la part de ces logements a diminué. Les grands logements n'occupent que 67,7% du parc au profit de petits logements. Depuis 2007, les logements de 3 pièces ont légèrement réduit (-0,2%), tandis que les logements de 4 pièces et de 1 à 2 pièces ont augmenté (+ 1,8% et +1,7%).

Au sein de l'intercommunalité, Miramont-de-Guyenne se positionne comme faisant une **grande place aux logements sociaux**, en lien avec Habitatlys (Office Public de l'Habitat 47) et semble être très investie dans la diversification du parc de logements. En 2012 la commune compte une centaine de logements sociaux. La part des HLM représentait 8,2% du parc total.

Sur la communauté de communes, les constructions individuelles sont dominantes et témoignent de dynamiques constructives en faveur de l'accession à la propriété (90% de maisons, 9,4% d'appartements, 72,5% de propriétaires, 25,% de locataires dont 2,8% d'un logement HLM loué vide en 2012).



Même si le parc de logements de la commune de Miramont de Guyenne s'est nettement diversifié depuis 1999, ce dernier l'est encore insuffisamment. L'offre logement paraît en ce sens déséquilibrée à la faveur de grands logements à destinations des familles. Ainsi, les petits logements et logements intermédiaires semblent encore trop peu nombreux sur la commune, ce qui peut avoir des incidences sur le maintien des populations résidentes : l'absence de petits logements ou de logements intermédiaires en nombre suffisant peut conduire des familles monoparentales ou des personnes isolées à aller vivre sur des communes périphériques disposant d'une offre plus adaptée.

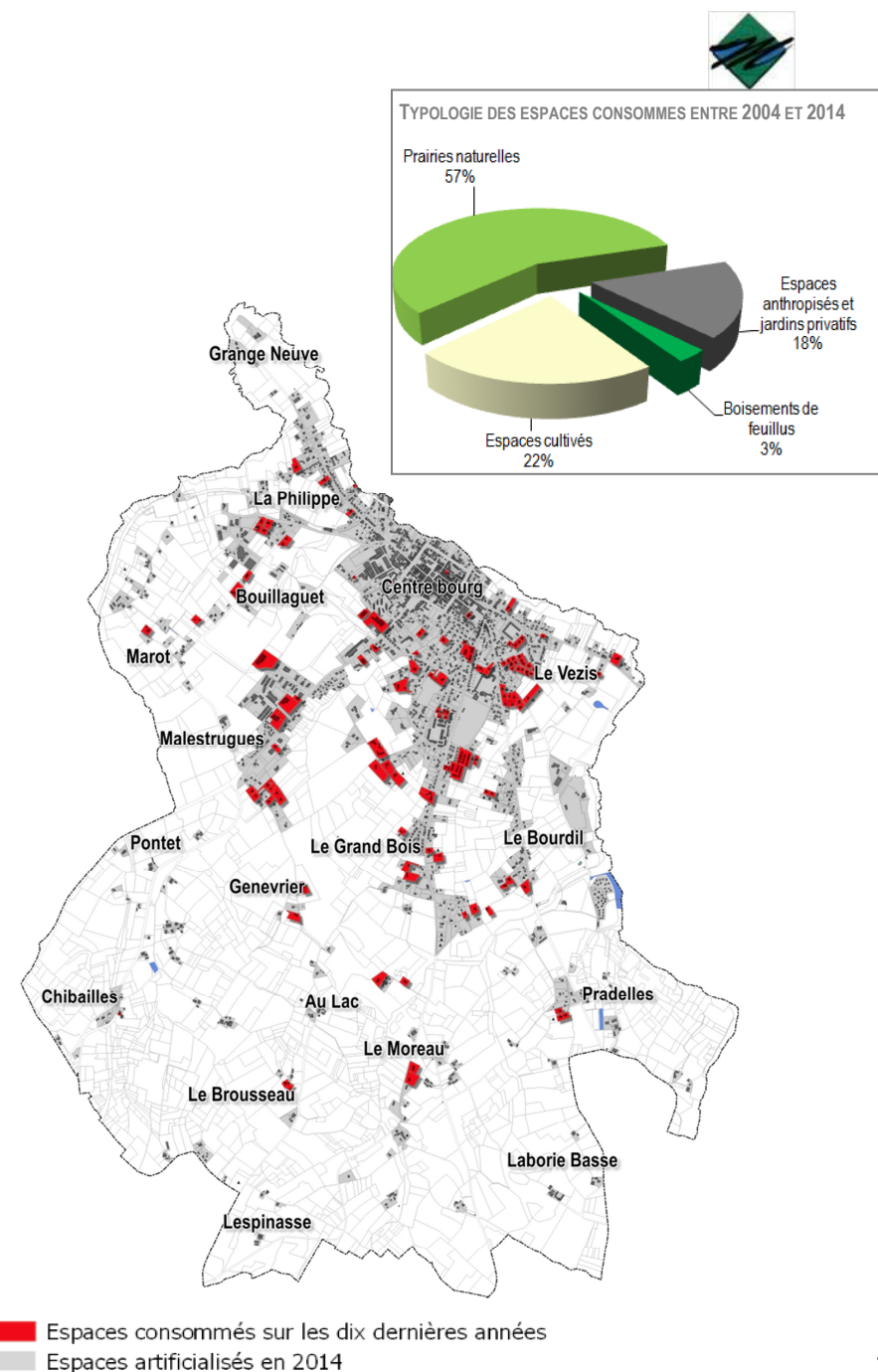
Afin d'enrayer la perte de la population et d'assurer le maintien des équipements, il s'avère nécessaire d'accueillir un nouveau type de population qui a besoin de volume plus petit et d'une accessibilité piétonne aux commerces et services tout en bénéficiant de la proximité des axes routiers nationaux (30kms de l'A62).

1.4.4. La consommation de près de 28 ha d'espaces naturelles et agricoles depuis 2004

Sur les dix dernières années, on note une progression des surfaces artificialisées de l'ordre de 28 hectares, dont 21 à vocation d'habitat et 7 à vocation d'activités. Cette nouvelle artificialisation des sols s'est principalement opérée en **continuité des enveloppes bâties existantes** et majoritairement sur des **espaces naturels constitués d'anciennes prairies cultivées** (plus de 15 ha hectares artificialisés au total). Près de 6 ha de terres agricoles cultivées ont également été artificialisés sur la période.

On observe également, une dynamique de **densification des tissus bâtis existants**. Près de 4,8 hectares formant des dents creuses au sein des tissus bâtis ont fait l'objet d'une artificialisation, après division foncière.

A noter que les opérations de constructions à vocation d'habitat ont produit des formes bâties d'une densité relativement faible d'environ 8 lgts/ha (168 lgts pour une consommation d'espaces de 21 ha hors voiries et réseaux).





2. L'emploi et l'économie

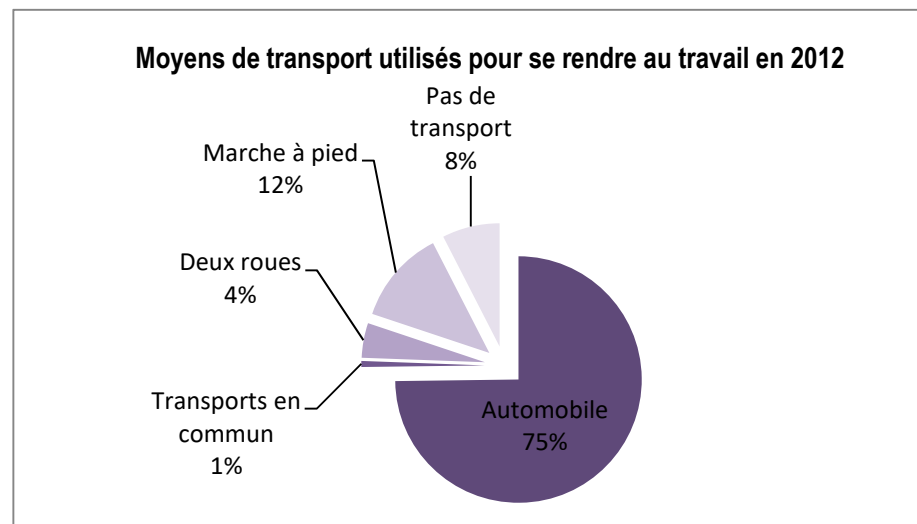
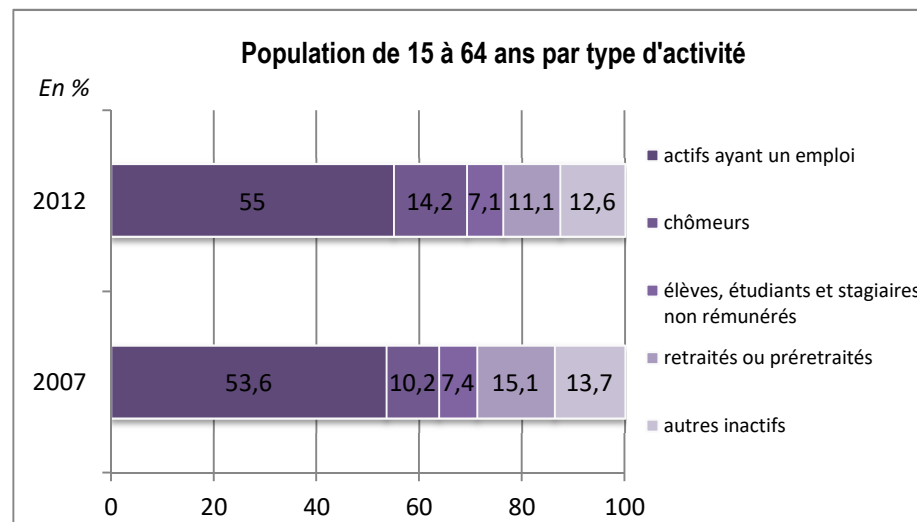
2.1. Des actifs résidents travaillant majoritairement

La commune de Miramont de Guyenne connaît depuis 2007 une **baisse du nombre d'actifs parmi ses résidents**, passant de 1775 à 1748 (soit une baisse de 27 actifs, pour 44 habitants supplémentaires durant la même période).

Pour autant le taux d'activité parmi la population de plus de 15 ans a augmenté, passant de 63,8 à 69,1%. Cette augmentation est majoritairement due à l'**augmentation de nombre de chômeurs** (+4 pts), la part des actifs ayant un emploi n'ayant augmenté que très faiblement (+1,4 pts). En 2012, **69,1% des actifs** ont un emploi. Le taux de chômage de la population active est de **14,7%**, soit le double la moyenne nationale. Cette augmentation du taux de chômage peut être une des conséquences de la crise économique. **Cela appuie notamment la nécessité d'offrir de bonnes conditions d'accueil à l'ensemble de ces catégories par des logements ainsi qu'une offre de proximité et en équipements adaptés.** A noter que la part des étudiants semble faible et représente 7,1%. Le taux d'étudiants faible s'explique par l'attrance de cette population pour les grands centres urbains qui regroupent une offre de structures scolaires et d'emplois adaptés (Agen, Toulouse, Bordeaux).

Globalement, la répartition de la population de Miramont de Guyenne selon l'activité est très proche de celle observée au niveau de la communauté de communes, même si elle compte légèrement plus d'actifs et moins de chômeurs. La population active installée à Miramont de Guyenne est **essentiellement composée d'employés et d'ouvriers, qui représentent près de 72% des actifs** de la commune.

Malgré sa forte résidentialisation, la commune compte **davantage d'emplois à offrir que le nombre d'actifs résidents sur la commune**. Sur les 1506 emplois offerts seulement 983 sont occupées par des actifs résidents sur la commune. Par ailleurs, 55,5% de ces actifs travaillent sur la commune. Ainsi, une part des emplois offerts sur le territoire est occupée par des actifs provenant des territoires périphériques, de même qu'une grande partie **des actifs résidents à Miramont travaille dans le marmandais, le langonnais et à une moindre mesure sur l'agglomération bordelaise ou agenaïse**. Cette situation suppose en particulier des déplacements pendulaires quotidiens effectués massivement en automobile, ne permettant pas de maîtriser de manière efficace l'évolution des émissions de gaz à effet de serre.





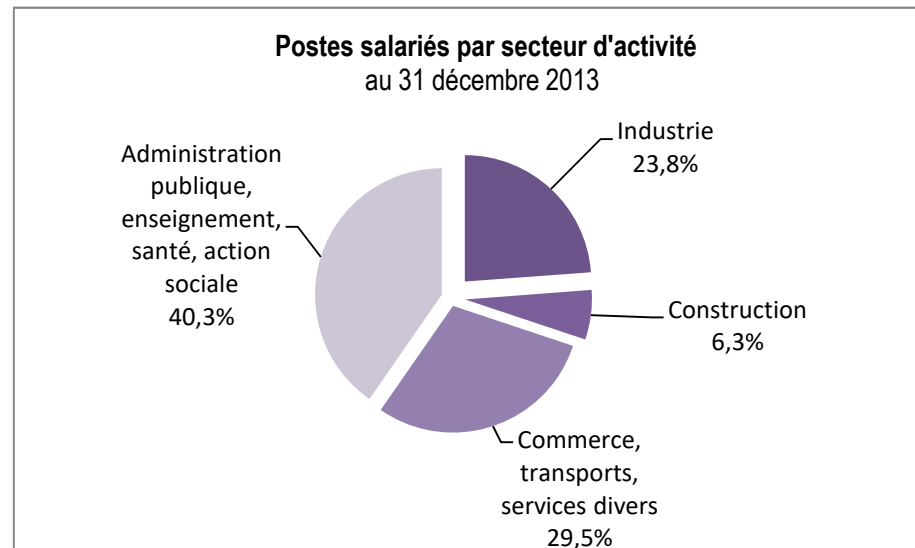
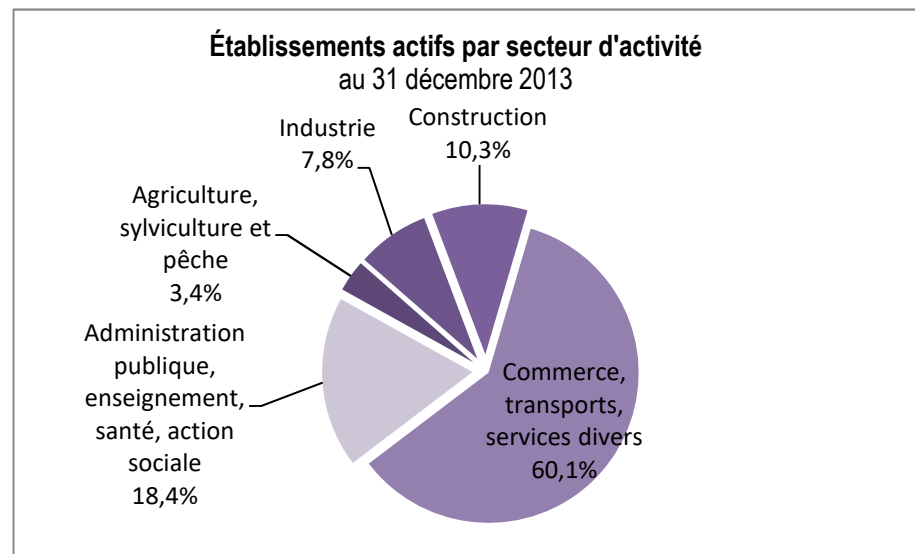
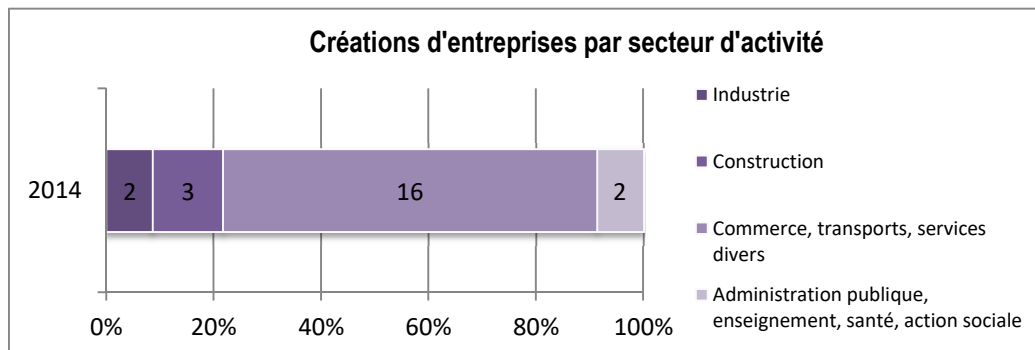
2.2. Une économie communale portée par ses activités tertiaires

Le tissu économique local est largement dominé par les TPE (très petites entreprises, moins de 10 salariés), et compte également quelques PME, spécialisées dans les secteurs de l'industrie et du commerce.

A Miramont l'économie dite **présentielle** semble **majoritaire** (commerces et services, santé et action sociale, administration publique) puisqu'elle regroupe près de 78,5% des établissements en activité au 31 décembre 2013. Elle dispose d'un poids considérable et offre un peu plus de la moitié des postes salariés locaux. L'Administration publique, l'enseignement, la santé, et l'action sociale offrent eux seuls près de 40% des emplois. En effet, même si les activités artisanales et industrielles semblent moins représentées dans le tissu économique local (seulement 18,1% des établissements actifs), elles disposent **cependant d'un poids économique secondaire**. A noter que l'agriculture et la sylviculture semblent peu représentées, seulement 11 établissements actifs ont été dénombrés en 2013.

La commune dispose d'un **tissu commercial assez fourni**, dont une partie est installée dans le bourg aux abords de la mairie, le reste étant implanté au sein des pôles d'activités industrielles ou artisanaux.

Une certaine attractivité de la commune peut cependant être relevée puisque des 24 créations d'entreprises ont été recensées en 2014, notamment dans le secteur du commerce, transports et services (16 dont 4 dédiés à la réparation automobile). L'implantation de nouvelles activités a donc eu un effet positif sur le nombre d'actifs résidents sur la commune, même si ce dernier est à relativiser. **Les actions engagées en ce sens doivent se poursuivre afin de rapprocher autant que possible les Miramontais de leur emploi dans les années à venir.**





2.3. Une offre commerciale qui se déplace de la bastide au long de la RD933

La commune compte une zone industrielle et deux zones artisanales :

- Zone industrielle de Favard qui regroupe plusieurs entreprises dans des domaines divers (imprimerie plastique, agroalimentaire, contrôle technique, pompes funéraires, bâtiment,...),
- Zone artisanale de Bouillaguet qui compte une dizaine d'entreprises dans les secteurs du bâtiment, de la mécanique, de l'électroménager, des pompes funéraires, du tertiaire (assurances, expertise comptable, immobilier, transport sanitaire, grande distribution),
- Zone artisanale de la Brisse qui est une friche industrielle qui a été réhabilitée et qui comptabilise une trentaine d'entreprises dans les secteurs variés dont les TIC.

Lorsque l'on arrive dans Miramont-de-Guyenne on est frappé par l'offre en commerce de proximité. **Cette offre est, historiquement, concentrée autour de la place centrale de la bastide qu'est la mairie. Cependant, lorsque l'on y regarde de plus près on s'aperçoit que certains commerces sont abandonnés, désaffectés, en vente. Ils se déplacent, pour certains, le long de la RD933, voie de passage.**

C'est le cas du bar le nain jaune avec un ancien emplacement abandonné dans le centre ancien et une devanture neuve le long de la RD933. Cet abandon des commerces de proximité dans le centre est également dû à **l'influence des enseignes de grande distribution** (Netto, Lidl, Le Montant, Leadprice en attente des autorisations pour ouvrir et la présence d'Intermarché sur Saint Pardoux Isaac).

On peut dater les premiers abandons de commerces du centre dans les années 1970 ce qui concorde avec le début de la baisse de la population sur Miramont-de-Guyenne. **La fuite de la population induit nécessairement une fuite du travail.** Néanmoins, des nouveaux commerces apparaissent dans la bastide mais en extrémité de celle-ci en limite entre bastide et axe de communication. Ces commerces se veulent visibles d'où de grande devanture. Mais ces initiatives restent minoritaires par rapport au nombre de friche en centre ancien. **Ces friches industrielles représentent un potentiel foncier énorme** à l'image de l'usine le long de la RD667.



Commerces autour de la mairie ou à proximité



Commerces, usines désaffectés, abandonnés ou en vente



Commerces le long de la RD933, filiale de la grande distribution



2.4. Des associations et des commerces pour tout un bassin de vie

La commune dispose d'un tissu associatif varié et vaste qui permet de répondre à un maximum de demande de la population. La commune compte 99 associations dont plus du tiers sont consacrées au sport. La présence de nombreux équipements est en corrélation avec ce phénomène. Une quinzaine d'association proposent des animations de culture et de loisirs. Le reste des associations se divisent en associations caritatives (la croix rouge, le secours populaire et les restos du cœur sont regroupés et implantés sur des terrains communaux), des associations d'anciens combattants, ...

La commune compte 321 établissements en activité. De même que pour les associations et les équipements, la commune est bien desservie ce qui lui permet de rayonner à l'échelle intercommunale. Les activités sont de plusieurs types mais balayent de nombreux domaines : restauration-hôtellerie, mécanique auto, grande distribution, bâtiments-artisanats, médical, etc.

Ces activités sont localisés pour la plupart dans et autour de la bastide ainsi que le long de la RD933. Des zones sont également réservées à leur emplacement : la ZI de Favard, la ZA de la Brisse et la ZA du Bouillaquet ce qui représente 1 entreprise sur 6.

2.5. Une économie liée au tourisme en diminution

La commune compte une activité touristique qui est plutôt en baisse par rapport au début des années 2000.

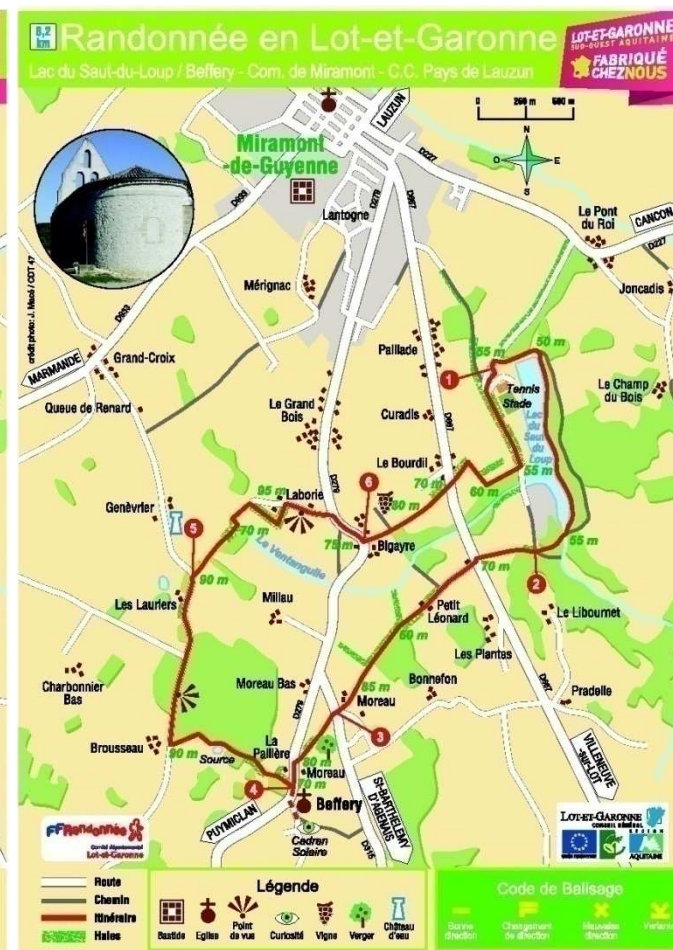
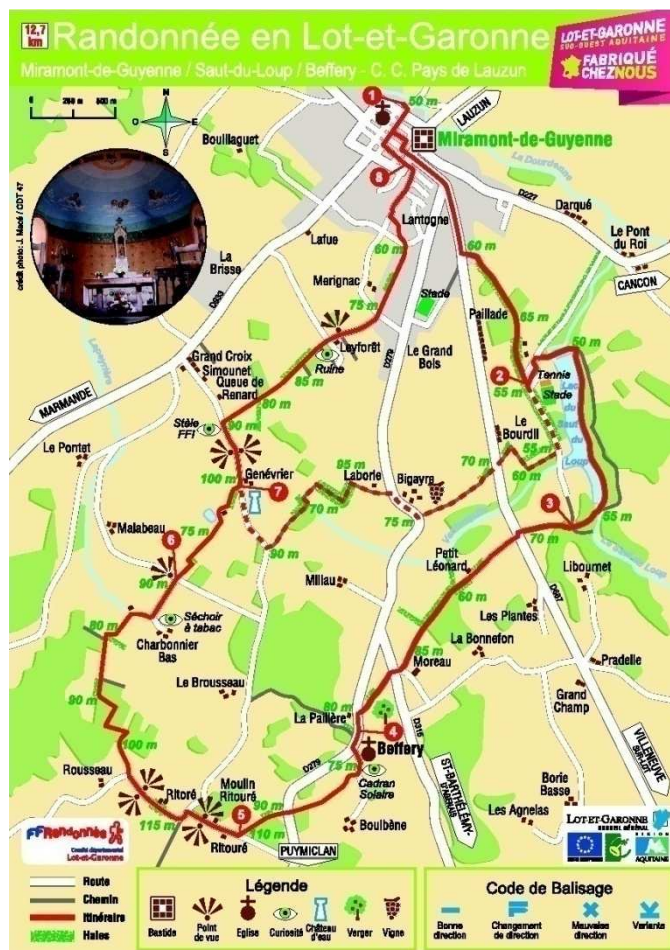
Au niveau du lac 21 bungalows ont été rénovés (privés). Les gîtes à l'abandon sont en cours de rafraichissement pour la moitié. La location est prévue pour la saison estivale. Le camping est à l'abandon depuis 2006. Les terrains entourant le lac du saut du loup ont été vendus (2007) à un privé afin qu'il réalise un projet gigantesque (11 villages vacances, 500 maisons). C'est pourquoi, la zone a été classée en secteur NI (Naturel à vocation de loisirs) dans le PLU. Ce projet n'a jamais vu le jour, d'où le caractère abandonné du camping. Aujourd'hui ces terrains sont squattés. Seul persiste le cheminement piétonnier tout autour du lac (sur Lavergne également). Cet espace n'est utilisé qu'en partie grâce à son gymnase et ses stades. **Il s'agit de dynamiser son attrait sur tout le pourtour du lac notamment du côté de Miramont-de-Guyenne.**

Miramont-de-Guyenne a un potentiel touristique du point de vu patrimonial. La bastide est en elle-même un point d'attrait. La commune a travaillé sur ce point en implantant une signalétique particulière (panneaux historiques) et en réaménageant les rues Pasteur et du Temple. La commune a réussi à conserver le caractère géométrique de la bastide mais certaines façades sont laissés à l'abandon ou ont été réhabilitées sans pour autant se soustraire à l'architecture historique.





Le tourisme vert englobe également les sentiers de randonnées. Sur la commune des parcours sont mis en place afin de découvrir certains points de vue et certaines caractéristiques de la commune.





2.6. Un monde agricole à la baisse

D'après les résultats du recensement agricole mené en 2010, **22 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune**. On assiste depuis au moins ces 20 dernières années à une restructuration de l'activité, avec un mouvement de concentration en un nombre de plus en plus réduit d'exploitations. La fragilité des petites exploitations, sensibles à la dégradation de la conjoncture, concourt à ce phénomène. Ainsi, entre 1988 et 2010, peut être observée une diminution du nombre d'exploitations agricoles.

La commune compte à ce jour **22 exploitations** en activité contre 59 en 1988.

Elle s'inscrit dans des dynamiques similaires à celles-observés à l'échelle intercommunale, où le nombre d'exploitations agricoles a également régressé mais de façon plus significative (-45%).

La diminution du nombre d'exploitations a également eu **une incidence sur le nombre d'emplois offerts** par le secteur. Le nombre d'unités de travail dans les exploitations **est passé de 85 en 1988 à 18 en 2010**.

Par ailleurs, l'évolution des Superficies Agricoles Utilisées (SAU) sur la dernière décennie témoigne d'établissements agricoles dynamiques. Depuis 1988, la SAU connaît une importante érosion. En effet, celles-ci ont **réduit de manière significative**, passant de 962 à **526 hectares en 2010 (-45%)**.

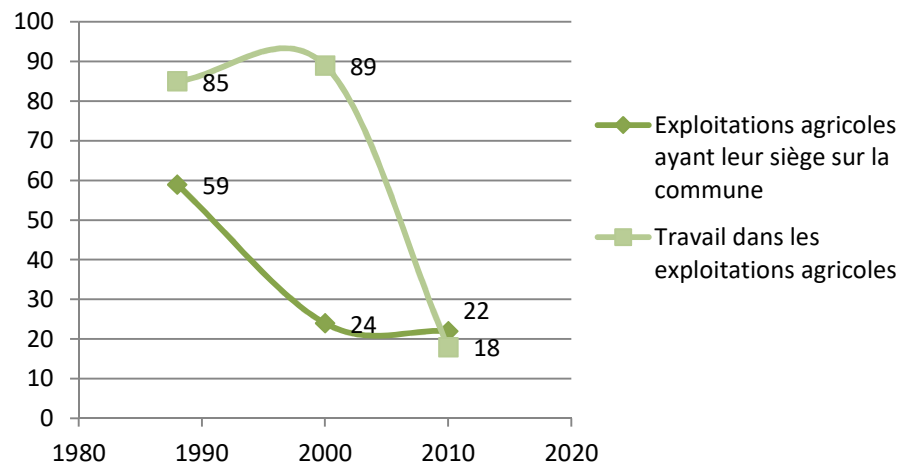
La taille des cheptels a également régressée, passant de 835 têtes à 591 en 2010. A noter que cette régression s'est accentuée sur les dix dernières années, témoins des difficultés grandissantes que peuvent rencontrer les éleveurs.

A noter qu'à l'échelle intercommunale, les cheptels ont également connu une importante régression ; de l'ordre de 53% entre 1988 et 2010

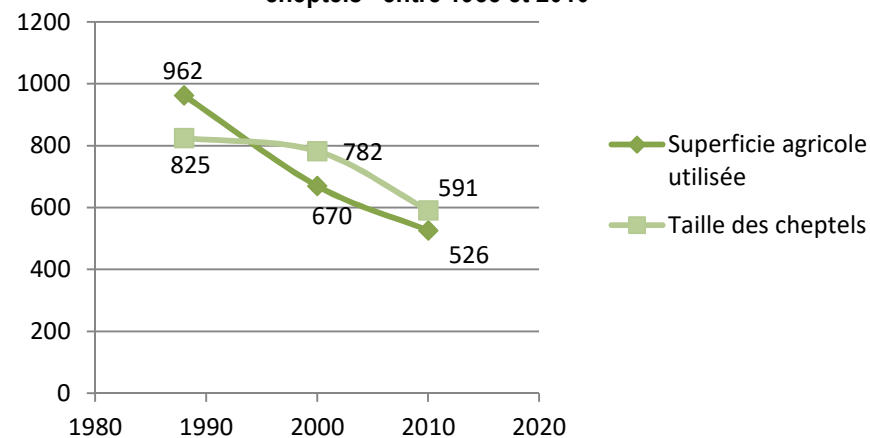
A Miramont, les pratiques culturales sont dominées par les cultures (céréale, de blé d'orge, colza, etc.), le reste étant dédié à la culture fourragère (61 ha).

La part des terres labourable, en régression, semble toujours particulièrement présentes (464 ha) Il y a également des élevages (ovins, poules pondeuses, bovins laits et bovins viandes).

Evolution comparée du nombre d'exploitations et du nombre d'unités de travail entre 1988 et 2010



Evolution de la Surface Agricole Utilisée et de la taille des cheptels entre 1988 et 2010





Des enquêtes agricoles ont été élaborées auprès des agriculteurs afin de pouvoir identifier leur perspective de développement les projets des agriculteurs. Sur les 56 agriculteurs exploitant sur la commune, 24 ont répondu aux enquêtes

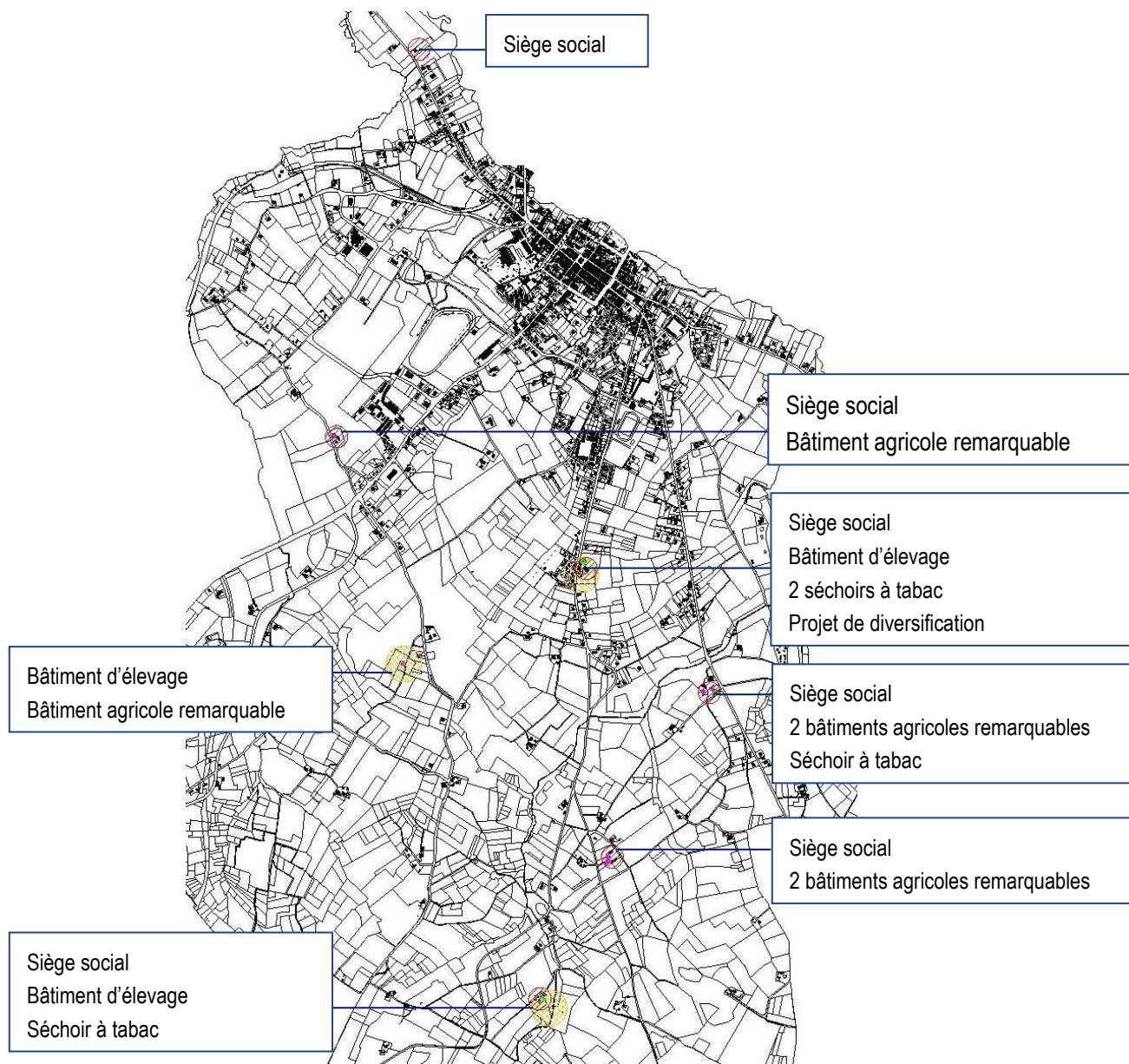
Si plusieurs exploitations semblent ne pas être concernées par la problématique du devenir de leur exploitation, il n'en demeure pas moins que la pérennité d'un certain nombre semble incertaine à moyen - long terme. Les enquêtes ont révélées que sur les 24 exploitants qui ont répondu, 10 n'avait pas de succession prévue.

Quatre d'entre eux exercent une activité complémentaire (chauffeur, tailleur de pierre, aide familiale, ...).

Plusieurs ont des projets d'agrandissement de l'exploitation agricole :

- Mise en place d'une démarche d'agriculture biologique
- Projet d'agrandissement de la surface agricole et construction d'un hangar pour le stockage du matériel
- Augmentation des surfaces d'agriculture biologique
- Amélioration des bâtiments existants et construction d'un poulailler d'une capacité de 6000 volailles
- Diminution de l'élevage et augmentation de la culture des céréales

Un seul a un projet de diversification de son activité par de l'agrotourisme (visite, hébergement).





LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE



1. Les perspectives de développements de la commune de Miramont-de-Guyenne

1.1. Les besoins en logements pour assurer le maintien de la population en nombre à horizon 2026

Dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme de la commune de Miramont de Guyenne, plusieurs scénarios démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposés en tenant compte du **nouveau cadre réglementaire issu de la loi ALUR**, qui prévoit désormais que seule est soumise à une procédure de révision l'ouverture « à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. » (Art.L. 123-13 du code de l'urbanisme) ;

Par ailleurs, les scénarios prennent également en considération le contexte dans lequel **s'inscrit la démarche de révision du PLU** de la commune, à savoir une reprise de la procédure engagée en 2012 par la municipalité, mais également l'absence de Programme Local de l'Habitat ou encore de Schéma de Cohérence Territoriale approuvé.

1.2. Projection démographique

L'entrée en vigueur du futur PLU étant prévue en **2017**, l'estimation des besoins en logements à terme repose sur la proposition de plusieurs scénarios de développement pensés à horizon **2025**, date de fin de validité des zones à urbaniser dont l'ouverture est soumise à modification :

- **Hypothèse 1 – Prolongation des tendances 2007-2012 - scénario au fil de l'eau** : projection démographique basée sur le taux de croissance de la population annuel moyen observé entre 2007 et 2012 évalué à 0,3% /an ;
- **Hypothèse 2 – Maintien du scénario démographique du PADD de 2012 aujourd'hui réinterrogé** : projection démographique basée sur un taux de croissance de la population annuel moyen évalué à 0,5%/an.

	HYPOTHESE 1 Tendance 2007 -2012 0,3% par an	HYPOTHESE 2 Scenarior PADD 2012 0,5% par an
Projections démographiques		
Nombre d'habitants en 2012	3273	
Nombre d'habitants en 2017	3322	
Nombre de logements en 2017	1949	
Taux de variation annuel moyen	0,30%	0,50%
Population supplémentaire accueillie entre 2017 et 2026	91	153
Gain de population annuel moyen	10	17
Population estimée en 2026	<u>3413</u>	<u>3475</u>

Sur la base des dynamiques observées et du taux de croissance de population fixé à 0,3% par an, la population en 2017 peut être estimée à **3322 habitants (soit la population 2012x0,3%/an sur 2 ans)**. En 2017, le parc de logements comptera **1949 logements**. Ainsi, au regard des deux hypothèses démographiques retenues, la commune connaîtra un gain de population variable, **allant de 10 à 17 habitants supplémentaires à horizon 2026**.



1.3. Logements à produire et besoins en foncier

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Miramont, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. C'est ce qu'on appelle **le point mort**.

Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :

- du « **desserrement des ménages** » (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- du **renouvellement du parc** (transformation/mutation du parc : logements démolis / reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- la **variation du nombre de résidences secondaires et logements vacants**, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

Il apparaît indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des trois scénarios démographiques proposés :

- **Le phénomène de desserrement :** L'évolution de la structure des ménages depuis 1968, témoigne d'une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage résidant à Miramont de Guyenne. Leur taille moyenne a diminué passant de 3,1 personnes par ménage en 1968 à 2 en 2012 (3273/1616 soit population 2012/résidences principales 2012). Toutefois, sur la dernière période intercensitaire, ce taux semble relativement stable. **Ainsi, on peut estimer que celui-ci va connaître une relative constance. Quel que soit le scénario proposé, le desserrement n'aura aucune implication sur le nombre de logements à produire.**
- **Les besoins liés au renouvellement du parc :** L'analyse de l'évolution du parc de logements sur la commune aux travers des données Sitadel révèle que chaque année, 16 logements sont retirés du parc de logements. Etant peu cohérent au regard des dynamiques constructives mise en évidence par l'analyse des permis de construire fournis par la commune, il a été fait le choix de retenir un taux de renouvellement de 2%/an communément observé à l'échelle nationale. **Ainsi, 4 logements par an sera nécessairement affectés au renouvellement du parc.**
- **Les résidences secondaires :** A la vue des antécédents, l'hypothèse d'un **maintien de l'équilibre existant** entre la part des résidences principales et des secondaires semble se justifier. **Seulement 2% du parc de logements sera affecté à la construction de résidences secondaires.**
- **La vacance :** Le pourcentage de logements vacants approche les 14% et apparaît préoccupant pour garantir une bonne rotation du parc, une résorption de la vacance doit être engagée. **Dans ce cadre l'abaissement de ce dernier à 12% semble pertinent à horizon 2026.**

Au regard des trois hypothèses démographiques formulées, la commune devra accueillir entre **87 et 1116 logements supplémentaires** à horizon 2026. Quel que soit le scénario démographique, il convient de souligner que sur l'ensemble des logements à produire à horizon 2026, **39 devront être affectés au point mort**.



Synthèse des besoins en logements et en foncier

	HYPOTHESE 1 Tendance 2007 -2012 0,3% par an	HYPOTHESE 2 Scenario PADD 2012 0,5% par an
Projections démographiques		
Nombre d'habitants en 2012	3273	
Nombre d'habitants en 2017	3322	
Nombre de logements en 2017	1949	
Logements à produire sur le territoire		
Accueil de nouveaux habitants	48	76
Desserrement (2 personnes par ménage)	0	0
Réduction de la vacance (10%)	-3	-3
Maintien du taux de résidences secondaires (2%)	6	6
Besoins liés au renouvellement du parc (2%/an soit 4 constructions)	36	36
Total des logements à construire entre 2012 et 2026	87	116
Rythme annuel de production de logements	10	13
Parc total estimé en 2026	<u>2036</u>	<u>2065</u>

Hectares à mobiliser à horizon 2025		
Densité de 10 lgts/ha	9	12
Majoration de 25% pour voiries et réseaux	2	3
Hectares à mobiliser à horizon 2025	11	15

Afin de tendre vers une gestion économe de l'espace, une densité moyenne de l'ordre de **10 logts/ha** est préconisée. Cette densité moyenne, plus élevée que celle identifiée sur le territoire, témoigne d'une volonté de concourir à des formes urbaines plus économes. Afin de prendre en compte les besoins inhérents en desserte par les voiries et réseaux, un coefficient de majoration a également été appliqué. A ce titre, afin de répondre aux besoins en logements générés par l'accueil de nouvelles populations à horizon 2026, **il conviendra de mobiliser entre 11 et 15 hectares de foncier.**



1.4. Evolution comparée des incidences prévisibles des scénarios démographiques sur les équipements, les infrastructures et les ressources naturelles

	HYPOTHESE 1 Tendance 2007 -2012 0,3% par an	HYPOTHESE 2 Scenarior PADD 2012 0,5% par an
Perspectives démographiques à l'horizon 2026	3 413 habitants	4 475 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2017	91 habitants supplémentaires	153 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	87 logements à produire	116 logements à produire
Besoin en équipement scolaire		
<i>1 classe pour 100 logements</i>	aucune classe à ouvrir	1 classe
Besoin en équipement périscolaire		
<i>1 place pour 40 logements en CLSH</i>	2 enfants supplémentaires en CLSH	3 enfants supplémentaires en CLSH
<i>1 place pour 50 logements en crèche</i>	1 à 2 enfants supplémentaires en crèche	2 enfants supplémentaires en crèche
<i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	1 enfant supplémentaire en garderie	2 enfants supplémentaires en garderie
Flux et stationnement		
<i>1,5 véhicule par ménage</i>	58 véhicules supplémentaires	77 véhicules supplémentaires
Consommation en eau		
<i>83 m3 /abonnement /an</i>	7 221m3 d'eau supplémentaires/an	9 628 m3 d'eau supplémentaires/an
Effluents à traiter		
<i>1 Equivalent-habitant (Eqh) = 1 abonnement = 1lgt</i>	91 Eqh	153 Eqh

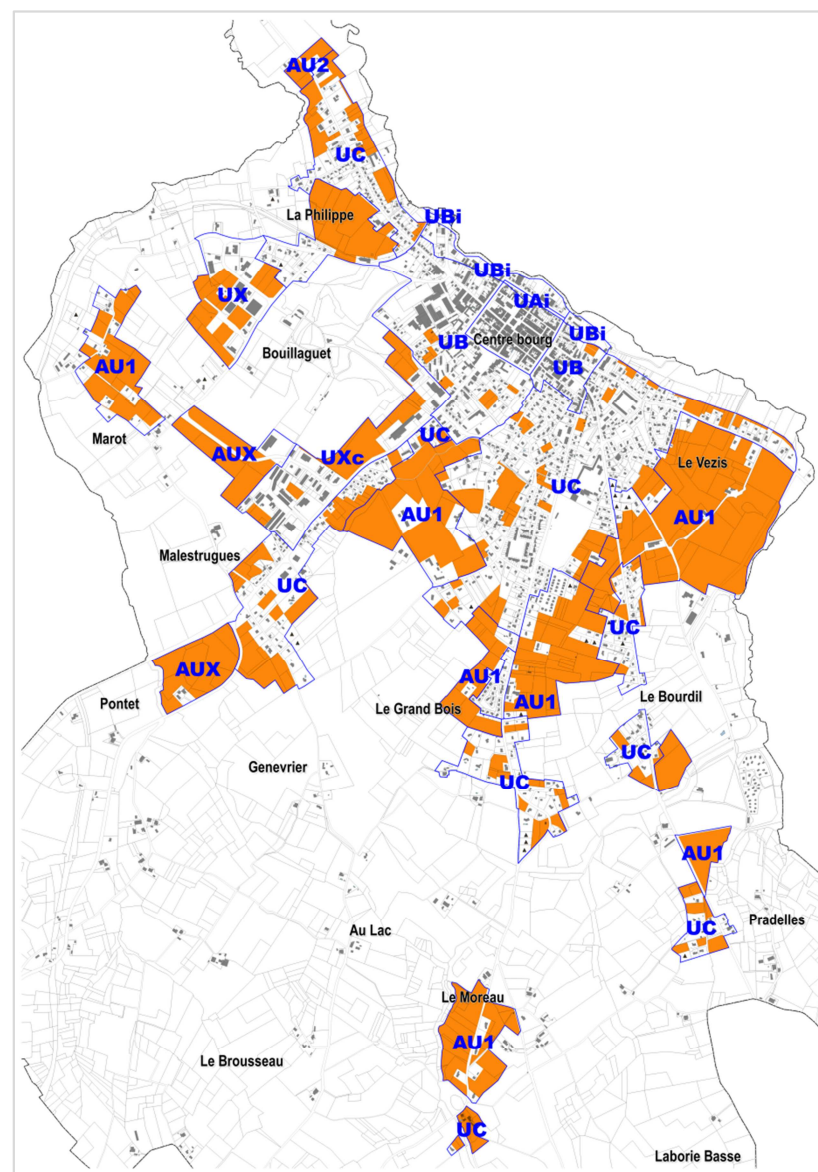


2. Le résiduel constructible au PLU

L'analyse du résiduel constructible au PLU en vigueur met en évidence la présence d'un potentiel constructible d'un peu de 190 ha répartis comme suit :

Zone		Surface (ha)
Zone urbaine (ZU)	Ua	0
	Ub	1,69
	Uc	37,7
	Ux	6,87
	Uxc	8,04
	sous-total	54,3
Zone à urbaniser (ZAU)	AU1	116,39
	AU2	1,74
	AUX	16,19
	sous-total	134,32
TOTAL		188,62

Résiduel constructible du PLU en vigueur





3. Le potentiel de densification des espaces bâtis

3.1. Repérage et caractérisation des espaces bâtis

Le contour des espaces bâtis s'appuie sur la limite extérieure de la tâche urbaine existante en 2014 (indépendamment des règles du PLU en vigueur), intégrant les espaces de jardins lorsqu'ils forment un ensemble avec la construction considérée.

Cette délimitation a été réalisée au plus proche des tissus bâtis et s'appuie également sur des éléments de rupture tels que :

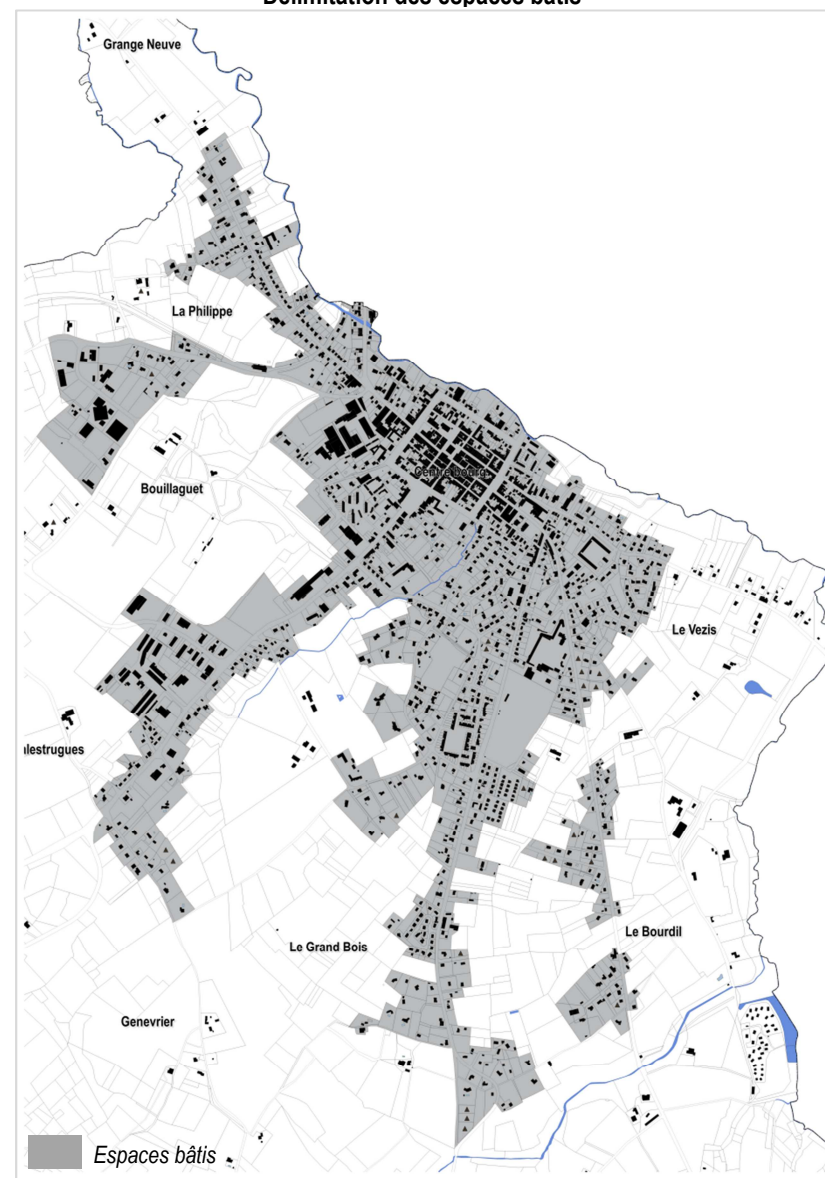
- des infrastructures routières et ferroviaires ;
- des modes d'occupation spécifiques revêtant une importance pour le cadre de vie (espaces naturels ou éléments de paysage) ou l'économie locale (espaces supports aux activités agricoles).

Les espaces bâtis pris en compte correspondent donc aux espaces où les constructions et leurs terrains attenants sont limitrophes et constituent un ensemble aggloméré artificialisé. A cet égard, seuls les espaces agglomérés liés au bourg ou disposant d'une taille critique suffisante pour se voir être qualifiée d'espaces urbains ont été retenus.

A noter que les opérations de constructions à vocation d'habitat connues durant ces dix dernières années ont produit des formes bâties d'une densité d'environ 8 logements/ha (168 logements pour une consommation d'espaces de 21 ha hors voiries et réseaux).

La densification future des tissus bâtis reposant sur une dynamique d'investissement privé, il peut être estimé que cette tendance sera de nature à se poursuivre dans les années à venir.

Délimitation des espaces bâtis





3.2 Recensement de la capacité d'accueil en densification et mutation des espaces bâtis

L'analyse des potentialités de densification et de mutation a permis une distinction entre les parcelles non bâties et les parcelles déjà bâties susceptibles de faire l'objet d'opérations, soit de rénovation soit de démolition-reconstruction pour création de nouveaux logements.

A cet égard, le recensement du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a contribué à l'identification de **3 typologies de foncier**, à savoir :

- **les terrains non construits ou « dents creuses »** : Sont considérés comme « dents creuses », les terrains non construits formant une unité foncière à part entière, urbanisables immédiatement. A cet égard, seuls les terrains présentant une unité parcellaire intégralement libre ont été qualifiés de dents creuses. Il s'agit de parcelles d'ores et déjà détachées, disponibles en vue d'accueillir de nouvelles constructions dans les années à venir. Les parcelles disponibles dont la taille et la configuration s'avère incompatible avec l'implantation d'une nouvelle construction ont été écartées.

A noter que ces parcelles identifiées au sein des espaces bâtis disposent d'une superficie supérieure à 600m², et leur côté le plus étroit présente une largeur supérieure à 20 mètres. Le choix de ces critères **résulte d'une analyse de la taille et de la largeur moyenne des parcelles urbanisées** à ce jour au sein des espaces bâtis, mais également de la volonté d'admettre des possibilités constructives sur des parcelles dont la superficie ne remet pas en cause l'intégration paysagère des constructions.

Sur la base de ces critères, près de **19 ha de dents creuses** ont été identifiés comme potentiellement densifiables dont 9 ha à vocation d'habitat soit 72 logements, **le reste étant dédié à l'implantation de nouvelles activités économiques (7,5 ha) et d'équipements publics (2,2 ha)**

- **les terrains partiellement construits pouvant faire l'objet de divisions parcellaires** : Sont considérés comme pouvant faire l'objet d'une division parcellaire, les terrains dont **une portion de l'unité foncière est libre et semble disponible à la densification**. Ici, ont été répertoriés les terrains directement desservis par des voiries ou chemins privatifs existants. Seules les parcelles dont la superficie non bâtie et les conditions d'implantation des constructions existantes étaient de nature à permettre l'installation d'un nouveau bâtiment ont ainsi été identifiés.

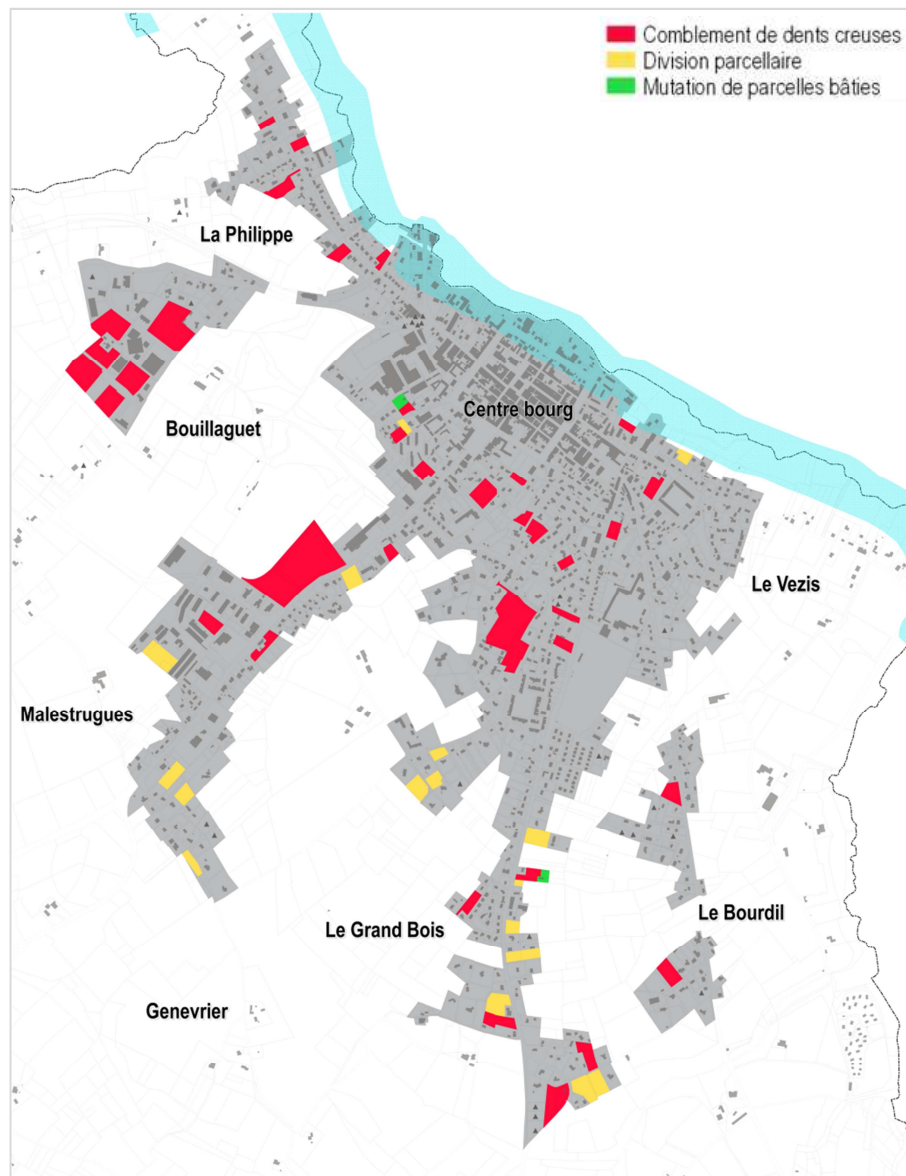
Ainsi, ont été considérées comme divisibles les parcelles permettant le détachement d'une unité foncière d'une largeur minimale de 20 mètres et d'une superficie supérieure à 1000 m². Ces valeurs sont fixées de manière à ce que l'évaluation des capacités de densification tienne compte des formes urbaines actuellement présentes à Miramont, en admettant une réduction de la taille des parcelles. **Sur la base de ces critères, près de 5,3 ha ont été identifiés comme potentiellement divisibles à vocation d'habitat**, soit 42 logements.

- **les terrains mutables ou pouvant changer d'affectation** : Il s'agit ici **de terrains occupés par des bâtiments, dont l'évolution pourrait être envisagée à terme**. Cette évolution pourrait être la conséquence d'une démolition des bâtiments existants et remplacement par de nouvelles constructions. Toutefois, lorsque les bâtiments présentent les qualités nécessaires, une simple transformation de l'existant peut être envisagée (réaménagement, agrandissement, surélévation...), ce qui présente l'avantage de permettre une préservation du patrimoine architectural ou urbain intéressante. Le repérage de ce gisement procède d'une logique différente de celle utilisée pour les espaces libres. Il résulte d'une analyse de terrain mais également du recueil d'informations auprès des élus.

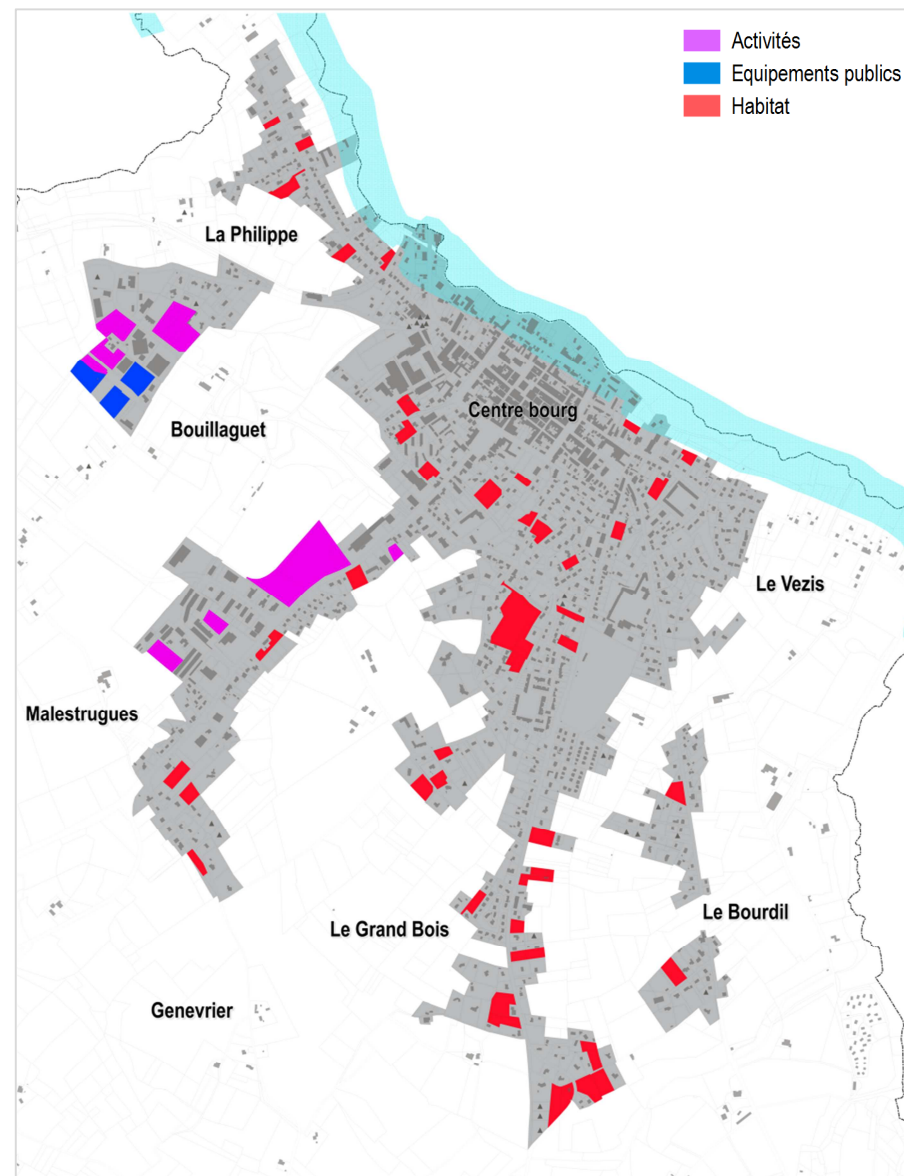
A cet égard, deux terrains bâtis ont pu être identifiés comme potentiellement mutables permettant d'envisager la réalisation de **3 logements**.



Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis



Destination des parcelles identifiées





3.3. Evaluation de l'opportunité de densification et de mutation du potentiel identifiée au sein des espaces bâtis

La commune de Miramont-de-Guyenne dispose d'un patrimoine bâti et paysager hautement qualitatif du point de vue paysager. Ainsi, la densification et la mutation des tissus bâtis devront permettre une juste conciliation des impératifs du développement avec la protection d'un environnement naturel facteur de cadre de vie et d'un patrimoine paysager et architecturale de qualité remarquables.

L'évaluation réalisée lors de l'étape précédente a permis de quantifier le potentiel mobilisable densifiable dont **14,7 ha à vocation d'habitat, 7,5 ha à vocation d'activités économiques et 2,2 ha à vocation d'équipements publics**. Ce gisement foncier se situant hors des secteurs les plus sensibles permettrait la réalisation de près de **117 constructions**.

Toutefois, il convient de s'interroger sur l'opportunité de voir se densifier ou muter certains éléments du gisement foncier identifiés au vu des enjeux qui se dessinent en matière de paysages, d'environnement ou encore du fonctionnement urbain, à savoir :

- préserver le patrimoine bâti, paysager et naturel emblématique (boisements, bosquets, parc et jardin, etc.) ;
- de protéger les biens et les personnes contre le risque inondation ;
- assurer le maintien des équilibres existants entre espaces libres et espaces construits, contribuant pour une large part à la qualité des ambiances et du cadre de vie;
- assurer une desserte satisfaisante des constructions, par les réseaux collectifs d'assainissement ou de défense incendie.

Même si aucune parcelle densifiable ou mutable n'est exposé au risque inondation, la densification de plusieurs des parcelles identifiées comme potentiellement constructibles ne semble pas opportune. En effet, leur densification porterait atteinte à certains éléments de patrimoine paysager et impliquerait selon les cas, la réalisation de construction dans des secteurs non desservis pas l'assainissement collectif ou insuffisamment défendus contre le risque incendie.

Compte tenu de leur rôle important dans la qualité urbaine et paysagère du territoire, les jardins d'agrément et les espaces jardinés remarquables présents au sein des tissus bâtis ont fait l'objet d'une attention particulière.

Pour des motifs architecturaux et paysagers, le choix a été d'assurer leur protection. Ces éléments seront protégés au titre des dispositions de l'article L.159-19 (éléments du paysage à protéger) du code de l'urbanisme. Par ailleurs, certains éléments ont également fait l'objet d'une protection au titre du 130-1 (EBC) du code de l'urbanisme. A ce titre près de 5000m² ne pourront être densifiés dans les années à venir



Jardins et boisements protégés au lieu-dit Grand Bois

Boisement de feuillus protégé au titre de l'article L.130-1



Jardins remarquables protégés au titre l'article L.159-19

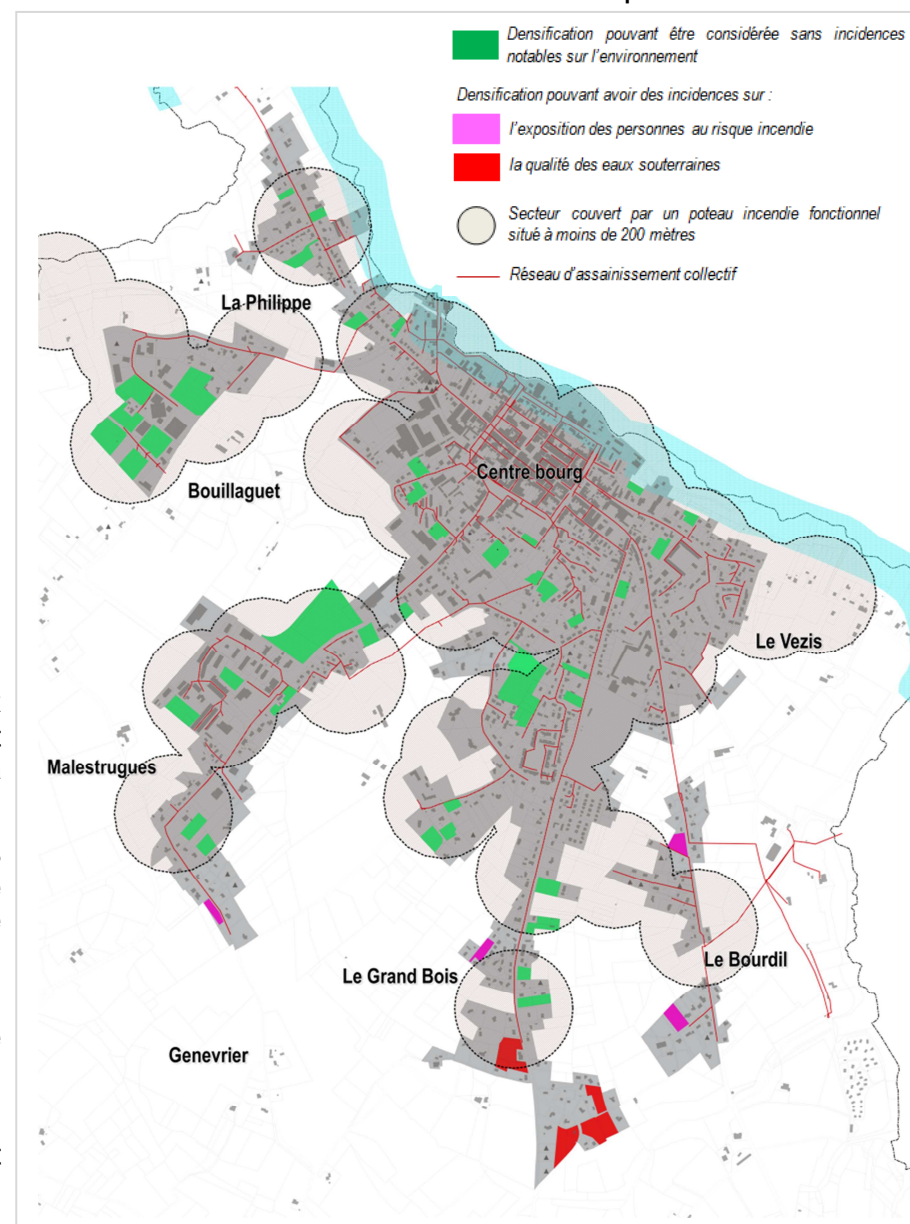
Par ailleurs, pour des motifs de sécurité publics vis-à-vis du risque incendie et de préservation des ressources naturelles, les secteurs insuffisamment desservis par les réseaux d'assainissement des eaux usées ou de défense incendie ne pourront également pas accueillir de nouvelles constructions à court termes. **En l'absence de desserte par l'assainissement collectif l'urbanisation de près de 2,4 ha sera refusé, la collectivité souhaitant rendre le raccordement au réseau collectifs obligatoire.**

En revanche, en l'absence d'une desserte incendie satisfaisante, le projet sera refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. **1,3 ha de foncier est ainsi concerné et ne pourra être urbanisé immédiatement, dans l'attente d'une défense satisfaisante.**

En conséquence de l'application de ces différents principes, près de 3,8 ha se verront dans l'incapacité d'accueillir de nouvelles constructions, ramenant ainsi le potentiel constructible à 10,2 ha **soit 80 logements environ.**

Quel que soit le scénario retenu, le potentiel de densification identifié au sein des espaces bâtis est insuffisant pour satisfaire à l'intégralité des besoins en logements exprimés.

Potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis





4. Les enjeux de développement dans les années à venir

4.1. Nourrir la vie locale et garantir le dynamisme du village

L'enjeu pour le développement envisagé de Miramont-de-Guyenne réside **dans l'établissement d'un projet équilibré et raisonné** qui tienne compte des problématiques sociales, économiques et patrimoniales. Miramont-de-Guyenne est une commune avec un fort potentiel touristique : le site de la bastide, le site du lac du saut du loup ainsi que quelques sites qui ont conservé une âme pittoresque et typique tel Beffery.

L'enjeu pour la commune est conforter Miramont-de-Guyenne en tant que polarité locale, en veillant à son développement économique et touristique mais également à la préservation de son patrimoine naturel et architecturale tant aux abords du bourg que dans les hameaux et écarts.

L'accueil de nouvelles populations à proximité du centre, afin de cultiver la vie locale et de valoriser les tissus de proximité semble un élément indispensable à la pérennisation des commerces et services présents dans le bourg ancien, en cœur de bastide, où la vacance semble de plus en plus présente. **Cette vacance tant au niveau économique que de l'habitat participe à la perte d'attractivité de la bastide.**

Le développement d'enseignes commerciales de plus grand envergure le long de la RD933 ces derniers années, a probablement nourri ce phénomène qui ne semble plus souhaitable. **Ainsi, dans les années à venir, il s'agira de conforter des secteurs d'activités économiques**, secteur indispensable à l'accueil de nouvelles activités incompatibles avec la proximité de l'habitat, tout en s'assurant de leur complémentarité avec le bourg.

La densification des tissus bâtis existants et le développement de l'urbanisation autour du village sera particulièrement favorable à la vie de proximité. Cela participera également de manière positive à la préservation des espaces naturelles et agricoles, source de cadre de vie. La recherche d'une plus grande densité des tissus bâtis sera un élément de la modération de la consommation de l'espace dans les années à venir, mais également un élément indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

Si les activités d'exploitation sont **sources d'économie locale**, elles participent également à la **production des paysages communaux**, en assurant leur entretien et leur mise en valeur. Créer les conditions optimales au maintien des exploitations paraît être un enjeu. Il s'agira tout en assurant la sauvegarde du patrimoine bâti rural, **de favoriser l'économie touristique** en permettant notamment, la constitution d'une offre en hébergement rural ou encore l'implantation de points de vente de produits locaux à la ferme.

Le développement **d'activités d'hébergement ou de commercialisation** de produits de la ferme pourrait être une source de revenu complémentaire pour les activités, source de revenu qui ne peut être écartée dans le contexte actuel.



4.2. Valoriser et préserver les éléments clé du cadre de vie, tout limitant l'exposition des populations aux risques

La commune de Miramont-de-Guyenne d'un paysage de qualité, reposant sur la présence d'espaces agricoles de qualité et d'une trame aquatique, perceptible au sein des écarts. Ces espaces mis en valeur aux travers d'itinéraires de randonnées donne à voir une partie de ce patrimoine. Toutefois, certains de ces espaces semble perceptible, notamment les bords de cours d'eau. Leur mise en valeur complémentaire, par la réalisation d'itinéraires cyclables ou piétonniers, pourrait être pensée afin de permettre la découverte d'espaces naturels emblématiques au même titre que les espaces agricoles.

Par ailleurs, ces espaces sont également le support aux déplacements d'une biodiversité ordinaire, source de cadre de vie et témoins du caractère rural du territoire. Assurer une gestion durable et responsable de la ressource en eau afin de limiter les pressions sur les milieux aquatiques est un enjeu dans les années à venir. L'atteinte de cet objectif passera par la recherche **d'une gestion collective des effluents domestiques par un raccordement au réseau.**

La présence d'un bâti aux qualités architecturales certaines, tant au sein de la bastide qu'au sein des hameaux, tend à la recherche d'une **gestion raisonnée des covisibilités et à une intégration paysagère du bâti sur l'ensemble du territoire.** Il s'agira de veiller à la préservation de ces éléments, fondement de l'identité du territoire. **L'urbanisation linéaire de la commune impose aujourd'hui à travailler sur une urbanisation plus en profondeur qui permettrait de créer une entité urbaine plus cohérente et de stopper l'étalement urbain.**

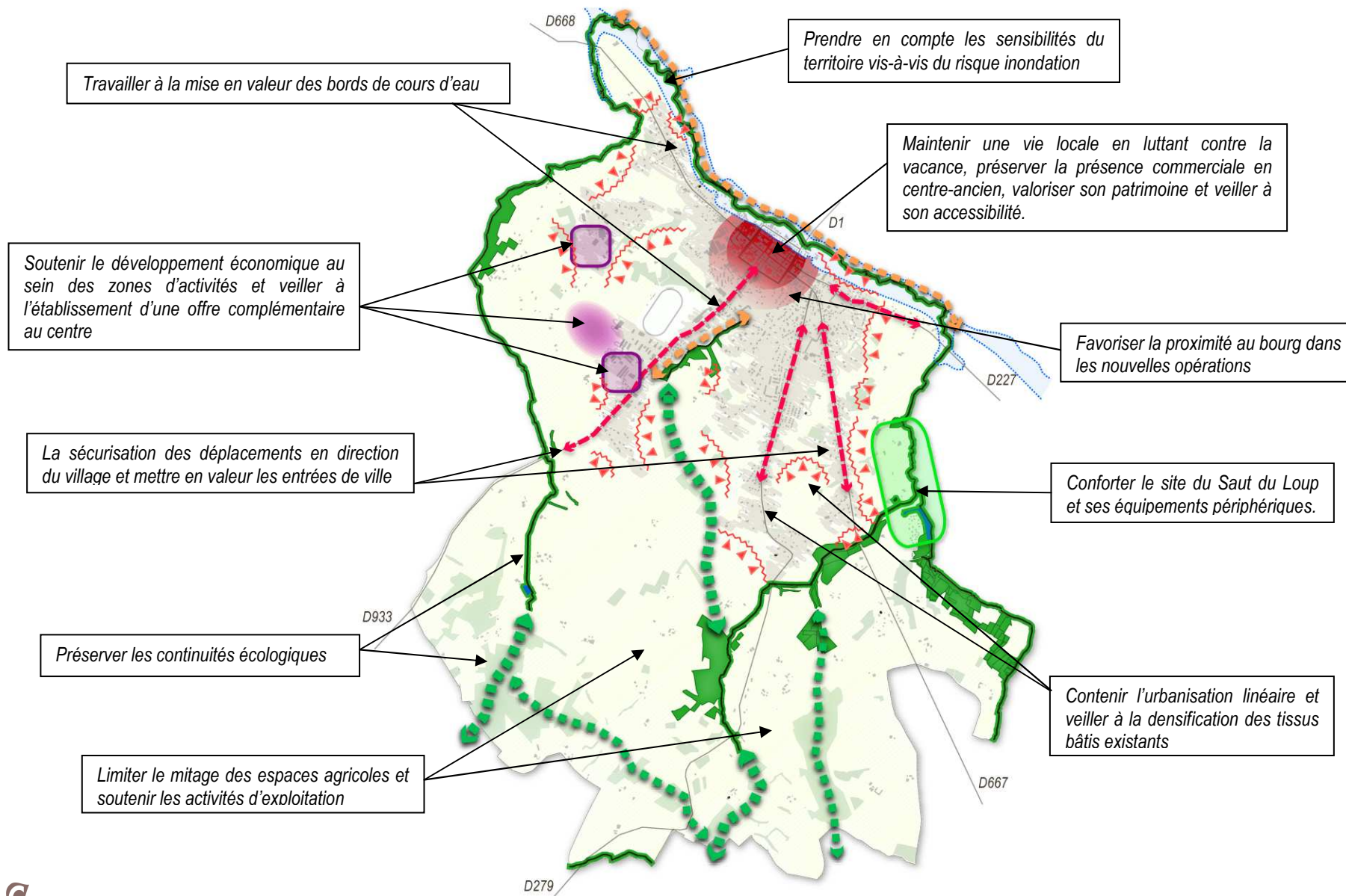
L'enjeu de son développement passe également par **son intégration avec l'existant**, afin d'assurer une préservation de ces paysages. Cette intégration doit être travaillée en premier lieu au niveau des entrées de ville, puis le long des axes pavillonnaires. Le traitement des franges urbaines est ainsi essentiel et doit être pris en compte pour assurer un développement harmonieux du territoire, en particulier dans le cadre de nouveaux projets d'urbanisation dans les années à venir.

Une requalification des espaces de circulations et piétons, le long des axes de déplacements, en vue d'une meilleure connexion du territoire communal confortera Miramont de Guyenne comme pôle touristique et de proximité et sera également facteur de cadre de vie. Ce statut viendra conforter le rayonnement de la commune. Miramont de Guyenne est d'ores et déjà un pôle d'équipement structurant et essentiel de l'intercommunalité. **La sécurisation des déplacements en direction du village et la mise en valeur de nouvelles mobilités dans le cadre des déplacements de proximité sera un atout pour le territoire et participera à réduction des émissions polluantes sur le territoire.**

Devant faire face aux nouveaux enjeux urbains, Miramont de Guyenne doit se développer en prenant compte des objectifs **de mixité sociale, de mixité des fonctions, de mixité des formes urbaines et aussi de mixité des usages.** La réflexion que mènera la commune prendra en compte ainsi les nouvelles manières d'habiter et les attentes des futures populations.



Synthèse des enjeux





EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



1. Explication des choix retenus dans le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe 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. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, en avril 2016 et ont été fixées au regard des perspectives démographiques retenues à l'issue du diagnostic. Ces dernières visent à assurer un développement maîtrisé, établi en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire, afin de promouvoir un développement durable et peu impactant d'un point de vue environnemental.

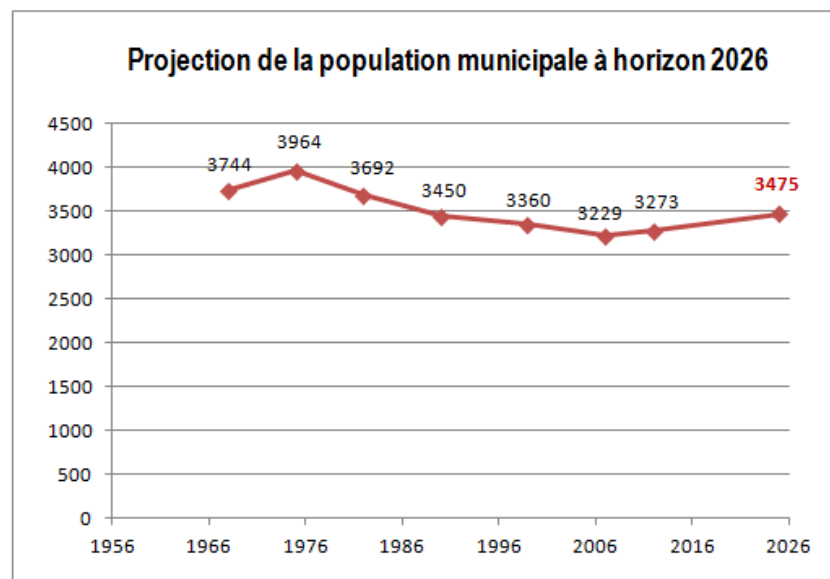
1.1. Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal

L'analyse démographique a mis en évidence la présence d'un regain démographique sur la période récente (+0,3%/an sur la période 2007-2012), similaire aux dynamiques intercommunales. Le renouvellement de la population, dû à un solde migratoire positif, apparaît être un des fondements de cette démographie. Pour autant, le faible accroissement naturel de la population témoigne d'une population vieillissante, où la part des retraités est de plus en plus importante.

Les perspectives démographiques retenues par la commune sont basées sur un taux de variation moyen de la population de l'ordre de 0,5% par an. Le choix de ce scénario volontariste, légèrement supérieur aux dynamiques observées sur la période récente, relève d'une volonté affirmée des élus d'œuvrer pour un nouveau démographique et de maintenir un niveau d'équipements, commerces et services représentatif d'une polarité intercommunale. Le choix de ce scénario repose sur une poursuite et un renforcement des tendances observées sur les dix dernières années, avec le passage d'un taux de variation annuelle moyen de 0,3% à un taux de variation annuelle moyen à hauteur de 0,5% par an.

Un scénario alternatif, établis sur la base d'une dynamique démographique au « fil de l'eau » a pu être envisagé préalablement à la définition du projet. Tout comme le scénario choisi, il repose sur des besoins en foncier relativement globalement inférieurs aux possibilités constructibles restantes au PLU en vigueur.

Même s'il présente l'avantage d'une consommation d'espaces naturels et agricoles moindre, il semble toutefois ne pas être en mesure de satisfaire pleinement au besoin de renouvellement de la population.





Dans ce cas, le déséquilibre observé dans la pyramide des âges, à la faveur des personnes âgées, serait de nature à s'accroître. L'augmentation des besoins naturels liés au vieillissement de la population aurait des implications sur la vie locale et sur le niveau de services offert à la population. Ces dernières années, la commune a principalement accueilli des couples sans enfants entre 40-50 ans et très peu de jeunes ménages avec enfants, ce qui a une implication sur les équipements publics à destination des personnes âgées et des écoles : un EPHAD est en projet et les écoles sont sous mobilisés.

La poursuite de ces dynamiques (réduction des effectifs scolaires, voir la fermeture de classes et l'accroissement des besoins en matière de santé et de services à la personne) aurait un coût économique et démographique que la collectivité ne pourrait supporter à moyen long terme. Une évolution démographique suivant un rythme peu soutenu n'est en ce sens pas souhaitable, dans la mesure où elle ne permettrait pas un renouvellement de population suffisant et participerait à une amplification du phénomène de vieillissement de la population, avec une hausse sensible de la part des plus de 60 ans.

Notons, que l'ambition de la collectivité en matière démographique repose sur une diversification du parc logements. Ce scénario est souhaitable, dans la mesure où il conduit à lutter contre l'éviction des certaines catégories de ménages du parc de logements, notamment de jeunes couples avec ou sans enfants. Il permettra également, par la constitution d'une offre en petits logements ou en logements intermédiaires, de répondre aux besoins en logements induits par le vieillissement de la population ou encore la décohabitation.

Afin de maîtriser et d'organiser cette diversification du parc dans l'espace, la commune souhaite s'orienter vers une plus grande densité. En ce sens, la densité retenue pour estimer les besoins de la commune est de l'ordre de 10 logements par hectare. Cette valeur permet de proposer une diversité de typologies de logements, du petit ensemble collectif à la maison individuelle pavillonnaire, tout en respectant les caractéristiques paysagères et architecturales du territoire.

Par cet objectif la commune de Miramont-de-Guyenne souhaite continuer son développement mais de manière moindre par rapport aux années précédentes et modérer la consommation d'espace en passant d'une densité moyenne de 8 logements par hectare à un objectif de 10 logements par hectare. Au regard du nombre de logements à produire, cette valeur de densité implique la mobilisation d'environ 15 hectares.

1.2. Les axes fondamentaux du PADD

Les orientations définies pour le développement de traduisent la volonté communale de maintenir le dynamisme et de garantir une qualité du cadre de vie à la campagne. Le PADD de la commune tourne autour d'un slogan : « Miramont de Guyenne, tous les services à la campagne ». En effet, la commune dispose d'une situation rurale et d'une taille intermédiaire, dualité entre mi rurale mi urbaine, spécificité qui participe à l'identité de la commune.

A cet égard, le PADD repose sur deux axes fondamentaux :

- Cultiver la vie locale et garantir le dynamisme du village ;
- Valoriser un cadre vie « à la campagne ».



1.2.1 –Axe 1 - cultiver la vie locale et garantir le dynamisme du village

1.2.1.1-1^{ère} Orientation - Conforter Miramont-de-Guyenne en tant que polarité locale, en assurant l'accueil de nouveaux ménages

- **Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants :**

Miramont-de-Guyenne est une commune atypique dont la croissance démographique n'a cessé de diminuer depuis 1975. Après plusieurs années d'érosion, la population municipale connaît un renouveau démographique dans les années 90, en contradiction avec les dynamiques de croissance connues jusqu'alors. Depuis le dernier recensement censitaire, la commune a connu une légère reprise sa croissance (0,3%/an) et connaît un gain de population. Ce faible renouvellement de population semble généré par un apport de populations extérieures continu, à l'image des dynamiques migratoires connues ces dernières années à l'échelle de la CdC du Pays de Lauzun et à moindre mesure à l'échelle Lot-et-Garonne. Pour autant, ce faible accroissement naturel de la population témoigne d'une population vieillissante, où la part des retraités est de plus en plus importante.

Ainsi, le déséquilibre observé dans la pyramide des âges, à la faveur des personnes âgées devrait s'accroître de manière significative dans les années à venir, ce qui aurait un coût économique, sociale et démographique pour la commune : augmentation de la part des prestations sociales à destination des personnes âgées isolées, mixité générationnelle réduite, accroissement des besoins naturels liés au vieillissement de la population, réduction progressive des effectifs scolaires, etc.

En revanche, **Miramont-de-Guyenne semble** accueillir une population légèrement plus jeunes que **celle observée à l'échelle intercommunale ou départementale**. La part des moins de 29 ans semble plus importante (25,5% contre 25,1% sur le territoire intercommunal), ce qui témoigne d'une population légèrement plus jeune et d'une plus grande attractivité des communes périphériques vis-à-vis des jeunes populations. Cette attractivité peut être notamment la conséquence d'une offre en logements plus diversifiés.

Pour répondre au nécessaire renouvellement de la population, la municipalité souhaite engager une politique volontariste permettant l'accueil de familles et de jeunes ménages sur son territoire. L'accueil de ces nouvelles populations se traduira par l'atteinte d'un objectif de 3 500 habitants à horizon 2026.

L'accueil de 150 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années (à compter de l'entrée en vigueur du PLU) permettra d'assurer un renouvellement progressif de la population ainsi que son rajeunissement.

Afin d'offrir un nombre de logements suffisant, permettant tant d'assurer le maintien des populations résidentes ainsi que l'accueil de nouveaux ménages, 110 à 120 logements nouveaux seront construits à terme. La réalisation de ces logements tient compte de l'évolution sociétale des ménages et des nouvelles structures familiales marquées aujourd'hui par des foyers plus petits mais aussi plus diversifiés (de famille monoparentale, de jeunes couples, etc.).



- **Développer une offre en logements attractive et diversifiée, à proximité du bourg :**

Par ailleurs, l'offre logement paraît déséquilibrée à la faveur l'accèsion à la propriété, en maison individuelle et de grande superficie à destination des familles. Même si le parc de logements de la commune de Miramont-de-Guyenne s'est nettement diversifié ces dernières années, ce dernier l'est encore insuffisamment. La part des petits logements et logements intermédiaires semble encore trop faible, ce qui a une incidence sur le maintien des populations résidentes et l'attractivité de la commune vis-à-vis de jeunes ménages : l'absence de petits logements ou de logements intermédiaires peut conduire des jeunes ménages, des familles monoparentales ou des personnes isolées à aller vivre sur des communes périphériques disposant d'une offre plus adaptée.

En ne répondant pas à la demande de ces ménages, le maintien d'une dynamique démographique plus soutenu ne pourrait être envisagé. A ce titre la commune souhaite offrir les conditions favorables aux maintiens des populations résidentes, tout en renforçant son attractivité vis-à-vis des jeunes ménages.

Il s'agit ainsi d'œuvrer à la diversification de l'offre en logements afin de maintenir l'attractivité du territoire vis-à-vis des nouveaux ménages tout en répondant aux évolutions socio-démographiques observés ces dernières années.

Pour ce faire, la commune souhaite développer un parc de logements locatifs diversifié permettant de répondre aux besoins de différentes catégories de personnes et de ménages (familles monoparentales, personnes âgées seules, jeunes, petits et grands ménages modestes...), tout en garantissant de possibles accèsions à la propriété en ouvrant de nouveaux espaces à l'urbanisation au sein du tissu existant et en périphérie immédiate du bourg, mais également en permettant la réintroduction de logements vacants.

Il s'agit de favoriser la conduite de programmes de logements diversifier, doté de petits logements et de logements de taille intermédiaire, afin de proposer davantage de solutions aux familles monoparentales, tout en donnant une place importante à l'accèsion et notamment à l'accèsion sociale dans le cadre des futurs programmes de construction, afin de cibler les primo-accédants. Cette ambition n'impose pas le recours exclusif au modèle de la maison individuelle pavillonnaire, mais peut au contraire conduire à favoriser la réhabilitation de l'ancien, participant ainsi à une réduction de la vacance.

La répartition équilibrée des logements sociaux au sein des différents quartiers vise à favoriser la mixité sociale en évitant la constitution d'enclaves ou de quartiers d'habitat social sur le modèle des grands ensembles. A cet égard, plusieurs pistes d'intervention sont envisagées pour satisfaire cet objectif. En premier lieu, il importe de poursuivre l'effort engagé en matière de conventionnement. Le développement d'une offre locative abordable peut s'appuyer sur ce levier, qui permet en outre d'assurer la remise sur le marché de logements anciens en centre-ville dotées dans bien des cas d'une valeur architecturale et patrimoniale indéniable. De manière plus diffuse, des recommandations sont énoncées au sein des OAP afin de favoriser la diversité des typologies et des tailles de logements dans le cadre des programmes de construction nouveaux en périphérie du centre.

La politique d'accueil souhaitée s'appuie sur la volonté de garantir une diversité intergénérationnelle et de satisfaire les besoins de tous par la constitution d'une offre d'habitat complète reposant à la fois sur la poursuite de l'accèsion à la propriété et de l'habitat locatif tant adaptée aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées. Grâce à ces orientations et à ces pistes d'actions, la collectivité aspire à rétablir la continuité du parcours résidentiel des ménages, et offrir une solution adaptées aux demandes et attentes du plus grand nombre, pour une plus grande attractivité vis-à-vis des nouvelles populations. Elle oriente son développement futur vers des formes d'habitat et typologies de logements plus diversifiés, pour pallier au déficit de logements de petites tailles au travers de nouvelles formes urbaines au sein des futurs quartiers : semi-collectif, habitat individuel et individuel groupé.



1.2.1.2-2^e Orientation - Recentrer l'urbanisation autour du village pour cultiver la vie locale

- **Pérenniser l'offre de proximité pour faciliter le quotidien des habitants, en assurant un haut niveau de services :**

L'accueil de nouvelles populations devra s'accompagner d'un niveau d'équipements satisfaisant pour répondre aux besoins des habitants. Il s'agit notamment de s'assurer de la capacité suffisante des équipements existants (réseaux), de permettre le développement des communications numériques sur la commune et de veiller à l'identification de nouveaux emplacements afin de permettre la réalisation des équipements manquants pour satisfaire aux besoins à venir (EPHAD, parc urbain, etc.).

Au-delà de doter la commune d'une offre adaptée aux besoins premiers de la population, il s'agit également de favoriser un urbanisme de proximité et de conforter la mixité des fonctions au sein de chaque quartier, sans pour autant amoindrir le rôle fédérateur du cœur de village, ce dernier devant rester un lieu de passage et de rencontre premier pour l'ensemble de la population. En ce sens, la collectivité a souhaité mettre en place des prescriptions relatives à la diversité commerciale au sein de la Bastide, l'objectif étant d'interdire toute mutation des superficies commerciales présentes en rez-de-chaussée. La municipalité a également pour projet de conforter la vocation festive de la place Jacques Humeau, en prévoyant sa requalification et mise en valeur. La commune disposant d'ores et déjà de la maîtrise foncière, aucun emplacement réservé n'a été prévu à cet effet. Aussi, la municipalité souhaite aménager un parc urbain paysager aux abords de la Vénitanguille afin d'offrir espace récréatif de qualité à proximité du bourg.

- **Sécuriser les déplacements en direction du village et favoriser les nouvelles mobilités :**

L'accueil de nouvelles populations s'accompagnera d'un accroissement des flux automobiles. Le territoire Miramont-de-Guyenne est parcouru par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. On peut ainsi distinguer plusieurs des axes déplacements structurants, des axes de déplacements secondaires et de voies de desserte locale, particulièrement adaptés au flux automobile. Les RD933, RD279, RD667 et RD227 constituent des axes majeurs. La commune est soumise depuis les années soixante à une croissance démographique peu soutenue, mais ayant cependant participé à l'accroissement de la population, dont l'une des conséquences directes est l'augmentation des déplacements. Cette mobilité quotidienne se caractérise, comme dans tous les systèmes urbains, par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation du bourg et des modes de déplacements.

En conséquence, les transports alternatifs sont ainsi peu employés même si l'on assiste au développement des plusieurs modes de transports (transport collectif, covoiturage). Les déplacements piétons sont encore peu développés en périphérie du bourg même si l'on observe l'aménagement de cheminements isolés de la chaussée le long de la RD933 en direction des zones d'activités de La Brisse et de Bouillaguet.

La recherche d'une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et d'une plus grande place à donner aux modes doux semble être indispensable à l'amélioration des conditions de circulation, tout comme la sécurisation des continuités piétonnes et voiries existantes. L'amélioration de la circulation et l'abandon du « tout voiture » constitue un objectif important pour la commune, qui mène d'ores et déjà des actions en sa faveur. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cet objectif en :

- **Rapprochant les futurs quartiers aux équipements, commerces et services de proximités :** le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation en complément de la densification des tissus existants a reposé sur la volonté de rapprocher les futurs habitants des polarités communales, afin de limiter les déplacements automobiles dans le cadre des déplacements de proximité. Ainsi, les secteurs ouverts à l'urbanisation à La Philippe et à Mérignac se situent dans un rayon de 600 mètres vis-à-vis du centre ancien et le secteur des Vignes du Grand Bois dans un rayon de 500 mètres du collège et des équipements sportifs municipaux ;



- **Sécurisant et requalifiant les différentes traversées de bourg et les voiries départementales** : Marquer les entrées de ville de façon précise, en travaillant par séquences, en limitant la vitesse et en favorisant un meilleur partage de la voie sont tant d'objectifs qui ont trouvés une traduction dans les orientations du PADD. Le conseil départemental travaille avec la collectivité sur ce point et prévoit le réaménagement de plusieurs voiries départementales afin d'intégrer des espaces dédiés aux mobilités alternatives. A noter que ces aménagements interviendront sur le domaine public, n'impliquant pas d'acquisition foncière ;
- **Favorisant l'établissement de liaisons inter-quartiers et en améliorant les conditions de circulation** : Pour ce faire la collectivité souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux au sein des tissus existants et des nouvelles opérations. Ainsi, afin de faciliter les déplacements alternatifs, les schémas d'aménagement dessinés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation prévoient l'établissement de liaisons douces permettant de relier les nouveaux quartiers aux entités urbaines périphériques. Par ailleurs, la commune prévoit la réalisation d'aménagement piétonnier et cyclable le long de la Dourdenne et du Vénitanguille. Ces aménagements récréatifs pourront également être utilisés dans le cadre de déplacement quotidien en direction du bourg ;
- **Optimisant l'offre en stationnement au sein du village afin de conforter d'attractivité et l'accessibilité du centre-ancien** : la commune souhaite améliorer le stationnement au sein du bourg et des nouveaux quartiers. Afin de faciliter l'accessibilité des nouveaux quartiers, la commune a retenu les principes de desserte automobile et de stationnement dans les futurs quartiers. Ainsi, la collectivité a souhaité assurer une prise en charge des besoins en stationnements lors de la réalisation de nouvelles opérations de construction. En effet, le règlement encadre de façon précise le nombre de stationnements à créer au regard de la vocation des constructions envisagées sur chacune des zones.

1.2.1.3-3^e Orientation - Nourrir l'économie locale et touristique, source d'emplois et facteur de dynamisme

- **Assurer le développement d'activités économiques et artisanales complémentaires au bourg ancien** :

La commune compte davantage d'emplois à offrir que le nombre d'actifs résidents sur la commune. Sur les 1506 emplois offerts, 983 sont occupées par des actifs résidents sur la commune. Ainsi, 55,5% des actifs résidents travaillent sur la commune, le reste travaillant dans le marmandais, le langonnais et à une moindre mesure sur l'agglomération bordelaise ou agenaise. Face à l'accueil de nouvelles populations résidentes, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. Les perspectives démographiques établies permettent d'anticiper une hausse du nombre d'habitants dans les années à venir. En conséquence, la dynamique de création d'emplois mérite d'être prolongée dans les années à venir afin de continuer à créer des emplois. A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et artisanal local afin de soutenir l'économie locale et de proximité indispensable au bon fonctionnement du territoire, à son attractivité et au maintien de son cadre de vie.

Le projet de PLU vise à rapprocher offre en commerces et services et lieu de résidence. Les choix d'urbanisation vont à cet égard dans le sens de la proximité entre les futurs quartiers d'habitation et l'offre de proximité, ce qui constituera un facteur de maintien des activités voire de création. Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, la municipalité a souhaité au travers de son PLU affirmer la vocation d'activités artisanales et commerciales des secteurs d'activités existants. Il s'agit ainsi de soutenir les activités existantes, mais également de permettre l'implantation de nouvelles au lieu-dit Bouillaguet. Il s'agira de stimuler le développement local dans les années à venir, en réservant de nouvelles emprises aux développements d'activités incompatibles avec l'habitat. Ainsi, le potentiel d'accueil existant sur ces secteurs est conservé par le maintien au plan de zonage des enveloppes existantes au PLU en vigueur.



- **Soutenir l'économie agricole:**

Depuis plus de 20 ans, le parc de logements de Miramont-de-Guyenne n'a cessé de s'accroître. Ainsi, les différentes baisses démographiques enregistrées sur la commune n'ont eu aucun effet significatif sur la dynamique du parc, et s'est traduit sur ces dix dernières années, par une consommation d'environ 21 hectares d'espaces naturels et agricoles. Pourtant forte d'une identité agricole, les développements urbains connus depuis les dix dernières années ont largement été effectués au détriment des espaces cultivés et des activités agricoles existantes supports de son image. Le territoire de commune présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg ancien qu'au sein des espaces cultivés.

Garant de l'expression et de l'identité agricole, la protection des paysages et des activités est ainsi une condition de l'attractivité touristique de la commune. Les élus municipaux ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver le paysage agricole tout en garantissant la pérennité des exploitations. Ainsi, les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition, par :

- **Un respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et une maîtrise du développement urbain au sein des hameaux :** Les projets d'extension de l'urbanisation envisagés entraîneront inévitablement une consommation d'espaces agricoles ou naturels, en mobilisant près de 15 ha à vocation d'habitat. Toutefois, les enveloppes visant l'accueil de nouveaux logements traduisent un développement maîtrisé, plus dense et par conséquent moins consommateur d'espaces cultivés. Par ailleurs, les OAP et le règlement visent un traitement plus exigeant des limites urbaines en prévoyant des densités minimales et imposant, la réalisation d'aménagements paysagers en frange des secteurs exploités ;
- **Une prise en compte des projets de développement et de diversification des exploitations existantes :** Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Il s'agissait d'assurer une protection des paysages ruraux, en encadrant l'implantation de nouveaux bâtiments à la fois dans leur localisation et leur aspect. Ainsi, la zone A admet la possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments d'exploitation ou nouvelles constructions à usage d'habitation, dès lors que ces bâtiments sont nécessaires au bon fonctionnement des activités et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites et des paysages. Aussi, en permettant le développement d'une offre touristique à la ferme, ainsi qu'en admettant la réalisation de nouvelles constructions nécessaires aux activités agricoles au sein des espaces cultivés, le PLU a également tenu compte des projets de développement des exploitations mis en évidence à l'occasion du diagnostic agricole.
- **Un niveau de protection adapté aux enjeux écologiques et agronomiques du territoire:** Dans le cadre de la délimitation des zones agricoles, la commune a veillé à garantir, dans les secteurs les moins sensibles, la possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments d'exploitation ou nouvelles constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités. Ainsi, le projet de PLU propose un niveau de protection des paysages et espaces agricoles cultivés différencié par l'identification au plan de zonage d'une zone agricole, dite zone A, admettant des constructions et installations nouvelles sous condition, et d'un secteur au degré de protection renforcé, noté Ap. Ainsi, les terres agricoles présentes aux abords des cours d'eau et disposant d'une fonctionnalité écologique ont bénéficié de ce classement. Dans ce secteur, seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis sous conditions.



- **Nourrir l'offre en hébergement touristique en s'appuyant sur le patrimoine local**

Au-delà de ses paysages agricoles de qualité et de sa bastide d'exception, le potentiel touristique de Miramont-de-Guyenne est aussi lié à son positionnement géographique en limite avec le département de la Dordogne. La commune dispose ainsi d'une situation très favorable pour le développement de structures d'hébergements touristiques, qu'ils semblent nécessaires de conforter et de nourrir dans les années à venir.

L'objectif fort pour la commune, à travers son PLU, est ainsi de développer l'offre en hébergement en hébergement rural, en autorisant le changement de destination d'anciennes bâtisses agricoles au caractère architectural traditionnel. Il s'agit également de conforter la zone touristique et de loisir du Saut du Loup en permettant son évolution :

- par le choix d'un zonage et d'un règlement adapté à la vocation de la zone (zone UL) ;
- en rendant possible l'implantation d'une offre d'hébergement touristique à thèse en continuité des installations et aménagements existants (3 ha).

1.2.2 Axe 2 - valoriser un cadre vie « à la campagne »

1.2.2.1 - 1^{ère} Orientation - Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager, vecteur de l'identité locale

- **Mettre en valeur et préserver la diversité des paysages naturels et urbains :**

La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions. Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments bâtis ou naturels qui composent le paysage identitaire de Miramont-de-Guyenne.

Une protection et une gestion adaptées des espaces naturels, agricoles et forestiers ont été instaurées dans le cadre de la traduction réglementaire du projet. Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles qui garantissent sa protection. La zone A et la N dispose d'un règlement plus souple que dans les secteurs Ap et Np dédiés aux espaces naturels les plus sensibles. Dans ces zones en admettant la rénovation du bâti ancien, l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes et l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées, mais elle encadre fortement leur condition de réalisation. Ces dispositions permettent une mise en valeur du bâti rural identitaire, tout en limitant le mitage des espaces agricoles cultivées.

C'est aussi l'identité urbaine et bâtie du centre ancien qui participe à la qualité du cadre de vie et à l'image de la commune que la municipalité souhaite protéger et valoriser. Afin d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines de la Bastide, il a également été fait le choix de définir des dispositions réglementaires particulières et adaptés aux spécificités architecturales de cette dernière, notamment en matière d'implantation du bâti et d'aspect extérieures des constructions. Par ailleurs les alignements et les façades propres au centre ancien ont également bénéficié d'une protection au titre des éléments de paysage à préserver impose leur conservation et mise en valeur.



- **Garantir l'insertion paysagère des constructions existantes et à venir :**

Le projet de développement de Miramont-de-Guyenne va également induire une poursuite de l'urbanisation qui va modifier les vues sur le grand paysage. Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à protéger les éléments structurants de ces paysages, à limiter l'impact de son développement et à faciliter l'intégration des nouveaux quartiers aux espaces environnants et aux espaces agricoles.

Cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions dont la densification des dents creuses et la concentration du développement urbain en continuité des espaces bâtis existants.

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage urbain et rural. Cet objectif passe par l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU mais également par l'établissement de dispositions réglementaires propres aux zones urbaines et à urbaniser. Les règles de volumétrie, d'implantation du bâti ou encore de gestion des espaces libres ont ainsi été travaillées de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieure des constructions ou encore la part du végétal au contexte urbain de chaque zone.

Aussi, les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, traitement des limites, etc.) qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones et de proposer des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles de qualité.

1.2.2.2-2^e Orientation - Préserver les ressources et milieux naturels, en assurant leur bonne gestion

- **Veiller à une gestion économe des sols, en modérant la consommation d'espace et l'étalement urbain :**

Depuis la fin des années 70, Miramont-de-Guyenne a connu un développement de son urbanisation, se manifestant principalement en extension périphérique des tissus anciens le long des axes de communication. Ces formes d'urbanisation ont conduit à une importante consommation d'espaces et ont été favorable au mitage des espaces naturels et agricoles. L'évolution sociétale des ménages, le vieillissement de la population et l'attractivité résidentielle a également conduit un développement conséquent du parc de logements, sous des formes initialement peu diversifiées et consommatrices d'espaces (habitat pavillonnaire en accession).

Le rajeunissement de la population, la constitution d'un parcours résidentiel complet mixte et diversifié répondant aux besoins de l'ensemble des ménages, la modération de la consommation de l'espace sont tant d'enjeux auxquels la commune a souhaité répondre au travers de son projet politique :

- **Maîtriser la consommation de l'espace opérée ces dix dernières années en passant d'une consommation de 21 ha à vocation d'habitat à 15 ha à horizon 2026 :**
La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité sous **un accueil potentiel de 150 habitants** supplémentaires à l'horizon 2026 et **un besoin effectif de créer 110 à 120 logements** à la même échéance. Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification net de **10 logements/hectares soit un besoin foncier de 12 hectares pour développer l'habitat (hors voiries, réseaux et espaces). Après prise en compte des besoins en foncier pour la réalisation des voiries, réseaux et espaces verts, ce besoin est porté à 15 hectares, incluant les dents creuses.**



Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la densification et l'extension des tissus bâtis en continuité de l'existant, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, près de 5 hectares seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants (secteur de Vignes de Grand bois et de La Philippe) et dans une optique de rééquilibrage et de comblements d'interstices (Mérignac). La localisation au plan de zonage de zones d'habitat stratégiques en entrée de village vise notamment à promouvoir une urbanisation concentrique, qui permet une proximité des équipements et encourage également les mobilités alternatives dans un souci de développement durable. A cet égard la commune a souhaité établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de permettre une extension périphérique du bourg progressive en prévoyant l'aménagement :

- du secteur des Vignes du Grand Bois (1AUa) à court terme ;
- du secteur de Mas Peyret (1AUb) à moyen terme ;
- du secteur de Mérignac (1AUc) à plus long terme, en fin d'exercice du PLU.

→ **Accueillir les nouvelles populations au sein des enveloppes urbaines existantes par la densification des tissus bâtis, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation** : Les choix d'urbanisation visent la constitution, à long terme, d'une forme plus concentrique de son village, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, le principe même de l'extension de l'urbanisation s'impose au vu de l'insuffisance des possibilités de construction dans l'enveloppe actuellement urbanisée. Sur les 15 hectares nécessaires afin de mener à bien le projet de la commune, 10 ha seront mobilisés au sein des zones urbaines du bourg (dont secteur de Mérignac). Environ 5 hectares seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage et de comblements d'interstices initialement prévus dans le cadre du précédent document d'urbanisme (secteur des Vignes du Grand Bois et de La Philippe).

→ **Favoriser le renouvellement urbain des tissus anciens dégradés** : la réhabilitation des logements du centre-ancien en poursuivant les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat pourra y concourir.

- **Assurer la protection des continuités écologique du territoire, en les plaçant au cœur du projet**

La commune de Miramont-de-Guyenne, par ses caractéristiques physiques favorables, accueille trois typologies d'espaces naturels aux potentialités écologiques particulièrement intéressantes, liés à la présence d'eau, d'espaces agricoles et d'une trame bocagère composée de feuillus. Le territoire communal est parcouru par plusieurs cours d'eau, auxquels est associée une diversité de milieux humides.

Si la plupart de ces cours d'eau ne semble ne pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation, ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports au développement d'une végétation et d'une faune rares. La grande diversité faunistique et floristique des zones humides apporte ainsi un intérêt patrimonial fort à ces milieux en raréfaction.

A Miramont-de-Guyenne, bon nombre de boisements sont perceptibles. Certains forment des galeries aux abords des cours d'eau et d'autres ponctuent les espaces agricoles ou dessinent le contours des espaces cultivés. Ces boisements selon leur composition et leur localisation remplissent diverses fonctionnalités qu'ils convient de préserver : poste de chant, lieu de vie, de reproduction, de refuge temporaire ou d'alimentation.



La commune accueille des espaces cultivés en nombre, et offre ainsi, sur les secteurs de collines, des habitats homogènes largement antropisés à faible enjeu écologique. Ces espaces de cultures disposent de caractéristiques favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes et offrent cependant une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires.

En vertu de leur rareté sur le territoire et de leur importance dans la diversification des paysages, la préservation des espaces naturels est ainsi d'enjeu. Ainsi, les choix de zonage et de règlement ont été opérés en faveur la sauvegarder la richesse écologique des réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques et de protections des corridors écologiques :

- **La vallée de la Dourdenne, ses affluents et les zones humides associées ont été classées en zone naturelle** : Afin d'assurer la préservation des milieux humides et boisés identifiés comme favorables au développement de la biodiversité, plusieurs dispositions propices à leur préservation ont été intégrées au PLU. Le réseau hydrographique de la Dourdenne et ses espaces de fonctionnalité ont été classés en secteur Np, et les bords des cours d'eau et fossés assortis d'éléments de paysage à préserver au titre de leur fonctionnalité écologique (article 151-23 du C-U) ;
- **Les espaces agricoles disposant d'un rôle dans le fonctionnement biologique du territoire font l'objet d'un zonage spécifique** : Les espaces agricoles présents aux abords des cours d'eau seront de nature à accueil très peu d'installations et constructions nouvelles. En effet, les occupations du sol autorisées en secteur Ap sont particulièrement encadrées, où seuls équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis sous conditions ;
- **Les ensembles boisements établis et les haies ou rideaux d'arbres en accompagnement des cours d'eau et des fossés supports à la biodiversité ordinaire ont fait l'objet de dispositions spécifiques permettant d'assurer leur protection** : les entités boisées disséminées dans les espaces agricoles bénéficient d'un classement en Espace Boisé Classé et les rideaux d'arbres et bords de cours d'eau font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage à protéger en raison de leur fonctionnalité écologique ou paysagère ;.

Par ailleurs, dans le but de valoriser le patrimoine naturel et de participer au rétablissement de continuité écologique en limite d'urbanisation, le projet de développement retenu intègre davantage le végétal dans la conception urbaine, notamment au sein des nouveaux quartiers. La création d'espaces collectifs plantés, le maintien des plantations existantes ou leur remplacement, l'emploi d'essences locales ou le recours privilégié à l'emploi de clôtures végétales, sont tant d'éléments souhaités par la municipalité qui ont trouvé une traduction réglementaire dans le projet de PLU.

- **Assurer une gestion durable et responsable de la ressource en eau afin de limiter les pressions sur les milieux aquatiques**

L'ensemble du territoire de Miramont-de-Guyenne est classé en Zone sensible à l'eutrophisation, ainsi qu'en Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, ce qui implique une gestion raisonnée établie cohérence avec les grands objectifs du SDAGE Adour-Garonne et de SAGE du Dropt. Il en résulte que la conciliation des usages et activités liés aux milieux aquatiques et le bon fonctionnement de l'ensemble des cours d'eau sont des enjeux majeurs afin de tendre vers une amélioration de la qualité bactériologique et écologique de l'ensemble des cours d'eau du territoire.

Les choix de développement opérés s'inscrivent dans une démarche de préservation de la ressource en eau et de ses qualités intrinsèques et réponde à trois principes généraux : permettre le comblement de dents creuses, dans les secteurs bénéficiant d'une desserte satisfaisante par les réseaux, assurer la mise en capacité des réseaux et ouvrages en cohérence avec les besoins futurs et promouvoir et valoriser la collecte et le traitement collectif des eaux usées.



A cet égard, les orientations de développement ayant fait l'objet d'un consensus garantissent :

- **une desserte de toutes les constructions par le réseau collectif d'alimentation en eau potable de taille et de capacité suffisante** : le projet de développement souhaité vise à promouvoir une gestion raisonnée et anticipée de la ressource en eau afin de répondre aux besoins à venir sans renforcer les pressions sur la ressource. La commune a souhaité subordonner l'octroi d'autorisation de construire au raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable afin de maîtriser les prélèvements sur la ressource, ce principe interdisant le recourt aux forages privés sans demande d'autorisation ;
- **une prise en charge des effluents sur l'ensemble des tissus agglomérés par un réseau d'assainissement suffisamment dimensionnée** : le réseau d'assainissement collectif dessert actuellement l'ensemble des tissus urbanisés et est raccordé à la station d'épuration communale d'une capacité épuratoire de 9 000 Eqh. La capacité résiduelle de cette dernière permettant d'envisager le raccordement de plus de 3 900 Eqh, les choix d'urbanisation future ont été fait en tenant compte de la capacité de la station d'épuration et de la proximité immédiate du réseau, afin de limiter les coûts d'extension de ce dernier.
Ainsi, le scénario retenu induira un accroissement des effluents à traiter de 150 Eqh supplémentaires à horizon 2025. La station d'épuration sera donc en mesure de prendre en charge ces nouveaux effluents. A ce titre, au sein des zones urbaines et à urbaniser, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Par ailleurs, ces dispositions répondent à une volonté de limiter tout recourt au dispositif d'assainissement collectif et de prévenir de tous risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau ;
- **une gestion des eaux de ruissellements à la source, au plus proche du cycle de l'eau, via des dispositifs adaptés au contexte** : dans le cadre de son projet, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif. A ce titre, sur chacune des zones, lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Dans ce cas, les dispositifs de récupération et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier. Au sein des zones à urbaniser, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis devront être de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.). En sus de la préservation des cours d'eau vis-à-vis de l'urbanisation ces dispositions seront de nature à limiter les risques de contamination des milieux récepteurs et à assurer par conséquent, la préservation de la qualité des eaux superficielles dans les années à venir.

Par ailleurs, la commune de Miramont-de-Guyenne est concernée par le risque inondation qui touche notamment le village aux abords de la Dourdenne. De plus, le contexte géologique du territoire soumet la commune à des risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argiles) qui occasionnent des dommages sur les constructions.

En n'octroyant pas de droit nouveau droit à construire pour la création de nouvelles habitations dans les secteurs sensibles à l'inondation, la municipalité a souhaité limiter le risque d'exposition des personnes et des biens. Ainsi, le choix de la municipalité communal fut, d'urbaniser aux abords du bourg, là où le risque était inexistant ou maîtrisé. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes.

Par ailleurs, la promotion d'une gestion des eaux de ruissellement au plus proche du cycle de l'eau et la préservation des bords de cours d'eau par un classement en secteur Np et Ap permettra de ne pas renforcer la vulnérabilité du territoire au risque inondation et limiter les transferts de polluants vers le milieu récepteur.

En rappelant le degré de sensibilité identifié, la commune a porté à la connaissance du public la présence de ce risque, qui n'implique pas d'inconstructibilité. En rappelant les préconisations constructives du ministère dans le rapport de présentation, la commune participera à la promotion de mode constructif adapté aux caractéristiques des sols, en ce sens moins sensible.



- **Réduire les nuisances environnementales à proximité des quartiers résidentiels :**

L'accueil de nouveaux ménages va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans le cadre de ces arbitrages en matière de développement, la commune a tenu compte des enjeux que représentent la lutte contre les GES, le maintien d'une bonne qualité de l'air et la maîtrise des consommations énergétiques. Ainsi, le projet de territoire et sa traduction réglementaire visent explicitement :

- **un développement urbain concentré autour des services, commerces et emplois présents dans le bourg ou en proche périphérie** : les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements, ainsi que les émissions de polluants et les consommations énergétiques qui en résultent. Le développement sur Miramont favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate de ce dernier. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Par la densification du pôle urbain et l'extension de l'habitat en proche périphérie, l'ensemble des habitants qui seront accueillis sur la commune jusqu'en 2026 seront à proximité des services et commerces de proximité existants localisés soit dans le bourg soit au sein de la zone d'activités entrée Sud du bourg. L'opportunité d'implantation de nouvelles activités au sein de la zone d'activités du Bouaillaguet à plus long terme sera également favorable au rapprochement à l'emploi. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites, si les habitants utilisent leur voiture sur des trajets plus courts voire complètement supprimées si les populations privilégient les déplacements alternatifs à la voiture tels que les déplacements piétons ou cycles.
- **à donner une plus grande place aux mobilités alternatives dans le cadre de déplacements quotidiens** : dans les futurs quartiers, l'ensemble des nouvelles voiries sera doublé de cheminements piétons, parfois accompagnés d'une trame verte. Ces cheminements doux seront nécessairement connectés aux cheminements piétons existants, qui seront complétés et mis en valeur. Plusieurs outils ont été mobilisés à cette fin. Les OAP prévoient la réalisation de maillages doux.

Aussi, le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement. A cet égard, le PLU favorise, par ces dispositions, des constructions plus environnementales en travaillant sur une orientation optimum des constructions dans les opérations d'ensemble et en donnant une place forte à aux techniques environnementales nouvelles au travers de son règlement.

Ainsi, la municipalité souhaite que les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie soient favorisés afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. Dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vu paysager, le recours à ces dispositifs est encadré de façon à limiter leur visibilité depuis l'espace public.

Par ailleurs, la mise en place de mesures favorables à la réhabilitation et à la mise en valeur du bâti ancien sera propice à la réhabilitation de logements vacants et dégradés, et de nature à réduire la précarité énergétique du territoire.



2. Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2. Le périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation

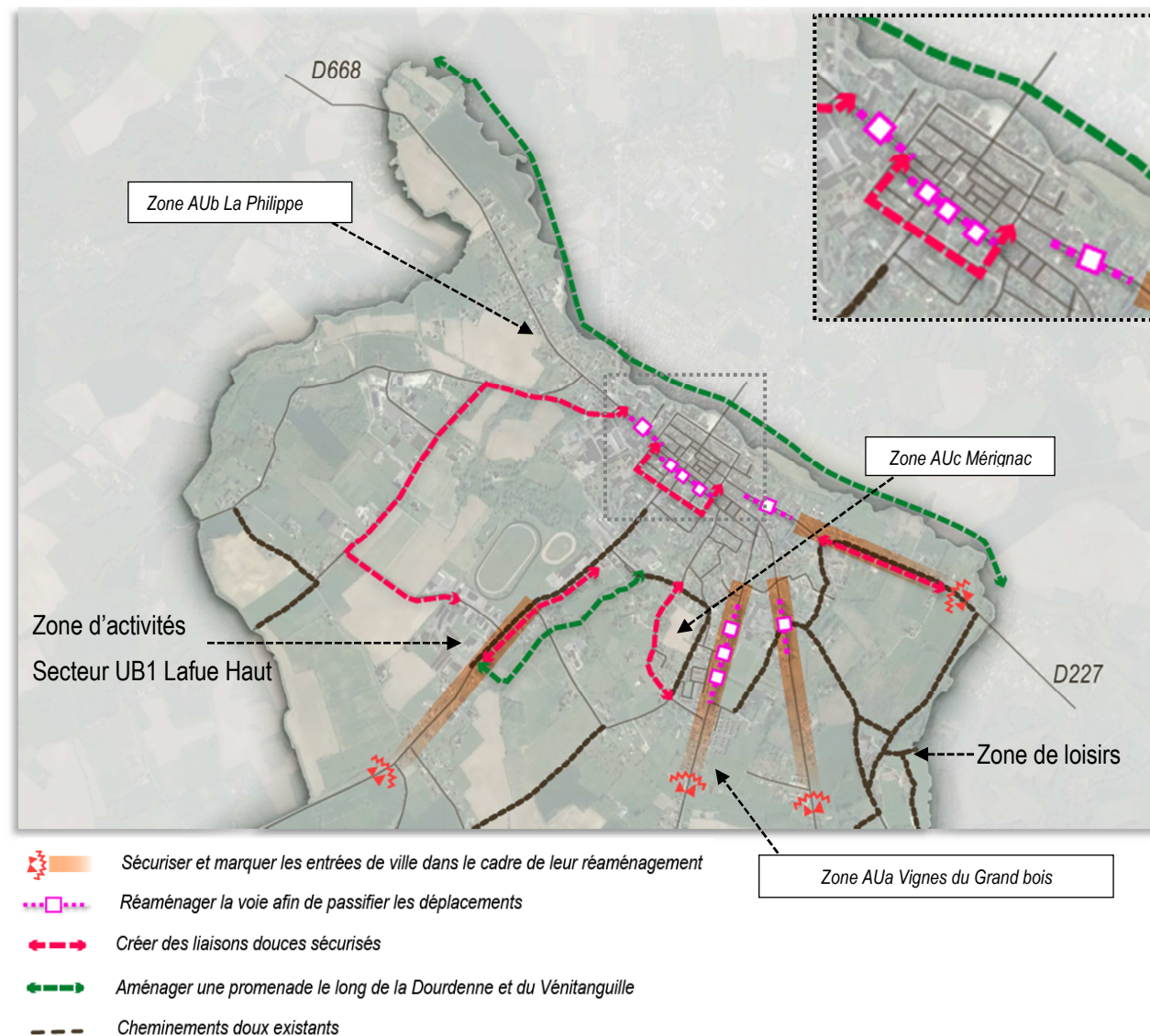
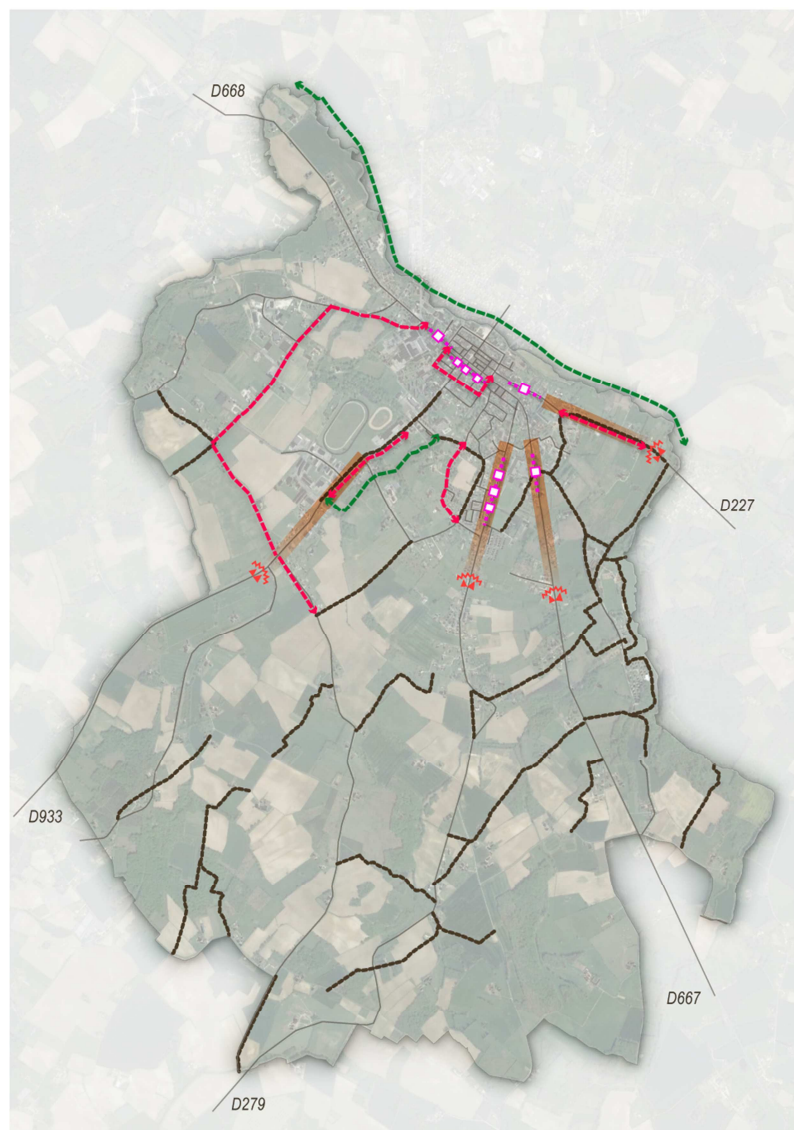
Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été dessinées à l'échelle du bourg élargi afin de marquer la volonté de la municipalité d'œuvrer à l'amélioration de la qualité des déplacements sur son territoire, qu'ils soient piétons, cycles ou automobiles. Ces orientations portent sur la sécurisation des entrées de villes et de certaines voies structurantes, ainsi que la réalisation de cheminements afin de relier les équipements et lieux stratégiques du territoire.

Par ailleurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont également été formulées sur les secteurs d'urbanisation nouvelle **à vocation d'habitat**, au Nord-ouest (AUb) et Sud-est du Bourg (AUa et AUc). Compte tenu de leur localisation et/ou des conditions de desserte par les voies et réseaux, ces secteurs constituent des espaces stratégiques qui s'inscrivent dans une volonté de développer l'urbanisation de la commune en continuité du bourg, au plus près des services, afin de préserver au mieux le cadre naturel et agricole.





2.3 Orientations d'aménagement et de programmation en matière de déplacement et d'entrée de ville





2.4 Orientations d'aménagement et de programmation en matière d'habitat

2.4.1 Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité induit **l'accueil potentiel de 150 habitants** supplémentaires à l'horizon 2026 et **le besoin effectif de créer 110 à 120 logements** à la même échéance. Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification net de **10 logements/hectares soit un besoin foncier de 12 hectares pour développer l'habitat (hors voiries, réseaux et espaces). Après prise en compte des besoins en foncier pour la réalisation des voiries, réseaux et espaces verts, ce besoin est porté à 15 hectares, incluant les dents creuses.**

Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la densification et l'extension des tissus bâtis en continuité de l'existant, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, près de 5 hectares seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage et de comblements d'interstices initialement : **secteur de Vignes de Grand bois (2,6 ha), de La Philippe (2,8 ha) et de Mérignac (2,3 ha).**

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones permettra de répondre à l'essentiel des besoins restant à satisfaire en matière de production de logements, soit une quarantaine d'unités. Chacun de ces secteurs permettra l'accueil d'une vingtaine de construction. A noter que les secteurs de Vignes de Grand bois et de La Philippe sont de propriété communale et feront l'objet d'une urbanisation à court et moyen terme. La commune envisage également à plus long terme, l'aménagement d'un nouveau quartier à Mérignac, des parcelles agricoles enclavées au sein des espaces déjà bâtis. N'étant pas aménagé et ne bénéficiant pas d'une desserte incendie satisfaisante dans son intégralité, ce secteur a fait l'objet d'un classement en zone AU. A cet égard la commune a souhaité établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de permettre une urbanisation progressive du bourg.

Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation soumis à OAP dont les zones AU

Secteur ouvert à l'urbanisation	Echéance	Modalité d'ouverture à l'urbanisation
Secteur Vignes du Grand Bois (1AUa)	A court terme, suite à approbation du PLU	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à zone, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Secteur La Philippe (1AUb)	A moyen terme, entre 3 et 6 ans*	Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à zone, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation
Secteur Eglise de Mérignac (1AUc)	A moyen-long terme, entre 6 et 9 ans*	Ouverture à l'urbanisation soumise à opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

* à compter de l'approbation du PLU



2.4.2 Les principes de composition et objectifs poursuivis

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement envisagés au PLU vise à répondre à plusieurs objectifs inscrits au PADD :

- **Prendre en compte les sensibilités propres à chaque site pour garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions et assurer la préservation des continuités écologiques du territoire** : Il s'agit de penser les aménagements des futurs quartiers en retenant des dispositions favorables à la préservation de l'environnement, mais également de nature à atténuer les incidences du projet sur les milieux naturels et les paysages en particulier. La présence végétale est en ce sens encouragée, au travers de l'obligation de plantation au contact des espaces bâtis ou des espaces agricoles, imposée dans le schéma d'aménagement (alignement d'arbres ou écran paysager). L'objectif est d'assurer une certaine mise à distance des constructions vis-à-vis des activités agricoles, de manière à prévenir l'apparition de conflits de voisinage, mais également de participer au rétablissement de continuités écologiques en limite de zone urbaine. Ces espaces tampons pourront accueillir au cas par cas des arbres de haute tige, de moyenne tige, des buissons, ainsi que des cheminements doux. Par ailleurs, la présence végétale est encouragée, afin d'assurer l'intégration des nouveaux quartiers dans un environnement naturel et d'offrir des espaces publics de qualité, facteur de cadre de vie ;
- **Optimiser l'occupation des sols et veiller à une gestion économe des sols en modérant la consommation d'espaces** : ces secteurs constituent des espaces stratégiques, compte tenu de leur situation vis-à-vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux. La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, les constructions à usage d'habitat sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. A Mérignac, le secteur devra également être intégré dans une opération d'ensemble, ce dernier n'étant pas de propriété communale. Selon les zones, les orientations retenues comprennent également des dispositions relatives à la forme urbaine et aux typologies de constructions, établies en cohérence avec l'objectif de densité retenu ;
- **Proposer une configuration du réseau de voiries adaptée aux contextes afin de sécuriser les déplacements en direction du village** : Les voiries devront respecter la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées de façon à ce qu'elles soient confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement de ces accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation ;
- **Continuer à développer le maillage de liaisons douces dans le but de favoriser les nouvelles mobilités** : Afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons internes au quartier, les secteurs de projet bénéficient d'une proximité au bourg. Le dessin de l'OAP impose sur ces secteurs, de prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables mixtes, de manière à compléter le réseau de voies principal ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et encourager l'accès aux quartiers limitrophes.



Schéma d'aménagement secteur Vignes du Grand Bois



Légende :

- Voirie et abords paysagers
- Liaisons douces
- Place à dominante minérale
- Espaces verts
- Aire de stationnement
- Cours d'eau
- Arbres à planter
- Logements groupés
- Logements individuels





Schéma d'aménagements secteur La Philipe



Légende :

- Voirie et abords paysagers
- Liaisons douces
- Carrefour sécurisé
- Seuil aménagé
- Ecran paysager
- Espaces verts
- Placette à dominante minérale
- Aire de stationnement
- Cours d'eau
- Arbres et boisements existants
- Antenne relais
- Logements individuels
- Logements groupés
- Logements semi-collectifs

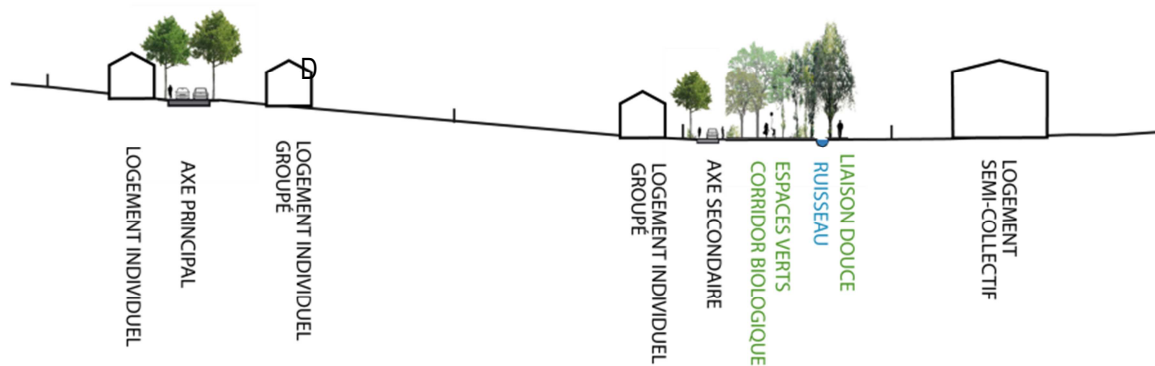




Schéma d'aménagement secteur Eglise de Mérignac



Légende :

- Voirie et abords paysagers
- Voirie à requalifier
- Liaisons douces
- Ecran paysager
- Espaces verts
- Aire de stationnement
- Arbres et boisements existants
- Logements groupés
- Logements individuels





2.4.3 Complémentarité avec le règlement et dispositions édictées dans les OAP

2.4.3.1-Complémentarité des dispositions des OAP avec le règlement

Plusieurs dispositions visant l'aménagement des secteurs d'OAP sont partagées sur l'ensemble du territoire. En ce sens, le règlement d'urbanisme contient des dispositions communes à toute les zones du PLU. Ces dispositions s'appliquent de fait sur les secteurs d'OAP et sont complémentaires aux dispositions contenues dans le dossier d'OAP, qui constituent des dispositions spécifiques aux secteurs d'OAP classés en zone 1AU.

2.4.3.2-Dispositions communes à tous les secteurs

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone» du règlement écrit. <i>Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'intégralité de la zone.</i>	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Imposer le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de garantir la réalisation d'aménagement de qualité et cohérent à l'échelle du futur quartier.
Mixité fonctionnelle	<i>Aucune obligation en matière de production de logements sociaux n'est fixée sur la zone, le foncier étant de domanialité publique.</i> <i>Toutefois, la présence de logements sociaux pourra être intégrée au programme de logements défini ultérieurement.</i>	Permettre la réalisation de logements sociaux dans le cadre de la réalisation des nouveaux logements
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone» du règlement écrit.	Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Les éléments boisés les plus significatifs et les berges du cours d'eau devront être préservés afin d'assurer la conservation d'espaces favorables à la biodiversité ordinaire. Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.</i> <i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Par ailleurs, les voiries primaires et les cheminements doux doivent être bordés de plantations d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes.</i>	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Favoriser le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Favoriser le traitement végétal des abords de voiries et stationnements afin d'assurer leur intégration paysagère.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Stationnement	Stationnement automobile <i>Pour garantir une bonne circulation des véhicules et limiter les gênes, le stationnement des véhicules devra correspondre au besoin des constructions et installations envisagées. Ainsi, il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², accès compris.</i> <i>Il est exigé pour les constructions destinées à l'habitation :</i> - 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m², - 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m² ; - 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements. <i>La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</i> Stationnement des vélos <i>Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et bâtiments à usage tertiaire.
Condition d'accessibilité et desserte viaires	<i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, etc.</i> <i>L'emprise des voiries primaires (P1) ne peut être inférieure à 7 mètres. Ces dernières seront composées à minima de trottoirs ou bandes piétonnes et cyclables. Des stationnements pourront également être intégrés à la chaussée. Pour les voies secondaires (P2), cette emprise pourra être réduite sous réserve de disposer d'une bande roulante suffisamment large pour assurer le passage des engins de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.</i>	Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie. Hiérarchiser le réseau de voiries et permettre la réalisation de voies secondaire en sens unique. Obliger à la réalisation de voiries primaire aux mobilités partagées.
Desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique	Les constructions et installation doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone » du règlement écrit.	Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE. Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.



2.4.3.3 - Dispositions propres à chacun des secteurs

Vignes du Grand Bois

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone.	Imposer la réalisation des équipements internes à la zone avant toute ouverture à l'urbanisation du foncier communal.
Volumétrie et implantation des constructions	Les constructions destinées à l'habitation doivent être : - implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer. - être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ; Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit satisfaire une densité minimale de 12 logements à l'hectare et allier logements individuels purs et logements individuels groupés. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1). L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, pour optimiser la consommation d'espaces et garantir des formes urbaines plus dense. Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas le R+1 Permettre la présence de formes bâties variées afin de favoriser une diversification des formes bâties et des tailles de logements proposés à terme. Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 30% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec le ruisseau et les boisements existants.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Maintenir la continuité hydraulique du cours et les éléments boisés existant, tout en assurant leur mise en valeur.
Condition d'accessibilité et desserte viaires	La voirie principale devra permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont : - Un accès au Sud, depuis la Rue des Vignes ; - Un accès au Nord, depuis la Rue Pierre de Coubertin. Une voirie secondaire interconnectée au réseau primaire permettra une desserte complémentaire du quartier, depuis l'Avenue Marcel Cerdan. L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction de la Rue Rodin sera également à privilégier.	Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Hierarchiser le réseau de voiries en cohérence avec le réseau périphériques. Imposer la réalisation de voies douces sécurisés et isolés des voiries en direction du centre-bourg et des quartiers ou équipements périphériques.



La Philippe

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone.	Imposer la réalisation des équipements internes à la zone avant toute ouverture à l'urbanisation du foncier communal.
Volumétrie et implantation des constructions	<i>Les constructions destinées à l'habitation doivent être :</i> <i>implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.</i> <i>être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ;</i> <i>Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit satisfaire une densité minimale de 10 logements à l'hectare et allier logements individuels purs, logements individuels groupés et logements semi-collectifs.</i> <i>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1).</i> <i>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.</i>	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, pour optimiser la consommation d'espaces et garantir des formes urbaines plus dense. Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas le R+1 Permettre la présence de formes bâties variées afin de favoriser une diversification des formes bâties et des tailles de logements proposés à terme. Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 30% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec le ruisseau et les boisements existants.</i> <i>En limite avec les espaces agricoles, des d'écrans paysagers devront être aménagés afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions.</i>	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles et imposer la réalisation de lisières végétalisées. Maintenir la continuité hydraulique du cours et les éléments boisés existant, tout en assurant leur mise en valeur.
Stationnement	<i>En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter la ou les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Le réaménagement de l'ancien boulo-drome en stationnement en entrée de quartier Sud pourra être envisagé dans ce cadre.</i>	Favoriser le réaménagement de l'ancien boulo-drome en stationnements publics mutualisés en entrée de quartier Sud.
Condition d'accessibilité et desserte viaires	<i>La voirie principale devra permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont :</i> <i>Un accès au Sud, depuis le Chemin du Soleil ;</i> <i>Un accès au Nord, depuis l'Avenue d'Aquitaine ;</i> <i>Des voiries secondaires interconnectées au réseau primaire assureront une desserte complémentaire du quartier ;</i> <i>Au croisement du Chemin du Soleil et de la Rue du Commandant Cousteau, le carrefour devra être aménagé afin d'assurer sa mise en sécurité ;</i> <i>L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction du centre-ville et des quartiers périphériques sera également à privilégier.</i>	Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Hiérarchiser le réseau de voiries en cohérence avec le réseau périphériques. Imposer la réalisation de voies douces sécurisés et isolés des voiries en direction du centre-bourg et des quartiers ou équipements périphériques.



Eglise de Mérignac

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Sont admises les constructions et installations destinées à l'habitation sous réserve : - de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; - de l'aménagement d'une réserve incendie en entrée Ouest du quartier.	S'assurer de la réalisation d'une opération d'aménagement global et cohérente. Imposer la réalisation de dispositif incendie afin d'assurer une défense satisfaisant du quartier en amont de l'accueil de nouvelles populations.
Volumétrie et implantation des constructions	Les constructions destinées à l'habitation doivent être : - implantées soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer. - être mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives ; Le programme opérationnel, qui sera défini ultérieurement, doit satisfaire une densité minimale de 10 logements à l'hectare et allier logements individuels purs et logements individuels groupés. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit (R+1). Les combles pourront être aménagés sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, pour optimiser la consommation d'espaces et garantir des formes urbaines plus dense. Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas le R+1 Permettre la présence de formes bâties variées afin de favoriser une diversification des formes bâties et des tailles de logements proposés à terme. Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées. Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à un minimum 25% de la superficie totale des terrains aménagés proposés à la construction. Ces espaces pourront en partie être assurés par la réalisation d'un espace vert public structurant, telle une coulée verte, en lien avec les boisements existants. Au contact des habitations périphériques, des d'écrans paysagers devront être aménagés afin d'assurer la bonne intégration des futures constructions.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Maintenir la continuité avec éléments boisés existant, tout en assurant leur mise en valeur. Imposer la réalisation de lisières végétalisées afin de faciliter la gestion des conflits de voisinage.
Condition d'accessibilité et desserte viaires	La voirie principale doit permettre une desserte de l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent établi sur la base de deux accès, dont : - Un accès à Sud, depuis la Rue Hélène Boucher ; - Un accès à l'Ouest, depuis Rue Eglise de Mérignac ; Des voiries secondaires interconnectées au réseau primaire assureront une desserte complémentaire, depuis la Rue Gauvain ; L'aménagement de liaisons douces indépendantes du réseau viaire, en direction de la Rue Marcel Hervé et Antoine Fretilière est à privilégier.	Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Hiérarchiser le réseau de voiries en cohérence avec le réseau périphériques. Imposer la réalisation de voies douces sécurisés et isolés des voiries en direction du centre-bourg et des quartiers ou équipements périphériques.



3. Explication des choix retenus pour le règlement

3.1. Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (ZA)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<u>Zone UA</u> Tissus anciens <u>Zone UB</u> Tissus à dominante pavillonnaire <u>Secteur UX</u> Activités artisanales, commerciales et industrielles <u>Zone UL</u> Equipement de loisirs et hébergements touristiques du Saut du Loup <u>Zone UE</u> Equipements publics	<u>Zone 1AU</u> Secteur des Vignes du Grand Bois Secteur de La Philippe Secteur de Mérignac <u>Zone 2AUX</u> Activités artisanales, commerciales et industrielles	<u>Zone A</u> Espaces agricoles réservés à l'exploitation des terres <i>Secteur Ap : Espaces agricoles protégés en raison rôle dans le fonctionnement biologique du territoire</i>	<u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger <i>Secteur Nu : Secteur réservé à la pratique de l'ULM</i> <i>Secteur Nd : Secteur réservé au traitement des déchets</i> <i>Secteur NI : Secteur réservé à la pratique de loisirs</i> <i>Secteur Np : Espaces agricoles protégés en raison rôle dans le fonctionnement biologique du territoire</i>



3.1.2. Un règlement thématique en deux chapitres

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivantes :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité :

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- Mixité fonctionnelle et sociale

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération la commune de Miramont-de-Guyenne a souhaité opter pour ses nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population. En cohérence avec la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L.151-8 à L.151-42), le règlement d'urbanisme s'organise en trois parties, le deux premières s'inspirant de cette nomenclature :

- Dispositions générale applicable en toute zone,
- Dispositions particulières,
- Lexique.

Ainsi, les dispositions générales applicables en toute zone regroupent les dispositions communes à chacune des zones. Les dispositions particulières applicables au sein de chacune des zones s'appliquent en sus des dispositions communes applicables en toutes zones. Ainsi, elles ont vocation à compléter les dispositions communes à chacune des zones.



3.1.3. Les dispositions générales applicables en toute zone

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous destinations <i>Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.</i> <i>Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.</i> <i>Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.</i> <i>Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.</i>	Rappeler les destinations et sous-destination de construction définies par le code de l'urbanisme suite à sa réécriture. Préciser les modalités de rattachement à une destination.
	Les occupations et utilisations du sol interdites <i>De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.</i> <i>Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou autorisées avec prescriptions, en application du règlement du PLU (zone UA, UB et UE) ou en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.</i> <i>Dans les secteurs soumis à des risques retrait-gonflement des argiles délimités au plan de prévention des risques naturels en vigueur, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU.</i>	Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau
	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.</i> • <u>Installations classées pour la protection de l'environnement</u> <i>Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition :</i> - qu'elles soient liées ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chacune des zones - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ; - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises; - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant. • <u>Affouillements et les exhaussements des sols</u> <i>Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :</i> - qu'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chacune des zones ; - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ; - qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site ; - et le cas échéant, qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les risques et les nuisances.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain en encadrant les possibilités d'affouillements et d'exhaussements des sols.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions <i>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.</i> <i>Une hauteur différente à celle prévu dans les dispositions particulière peut être admise :</i> - pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; - pour l'extension d'un bâtiment existant ; - pour les constructions adossées à un bâtiment existant, implanté sur le même terrain ou en limite séparative voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.	Préciser les modalités de calcul de la hauteur des constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Tenir compte de la hauteur des constructions existantes.
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Insertion paysagère des constructions <i>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</i> <i>Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction.</i> <i>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</i> • <u>Constructions existantes</u> <i>Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti, notamment en ce qui concerne :</i> - le volume des constructions principales, secondaires ou annexes, la forme, la pente et le type des toitures, l'apparence du matériau de couverture (aspects suivants : tuiles canal, tuiles plates, tuiles mécaniques, etc.) ; - les formes et proportions des percements ; - l'aspect des matériaux utilisés ; - le dessin et la coloration des éléments de menuiserie, clôture, serrurerie, etc. • <u>Constructions nouvelles</u> <i>En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration...) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.</i>	Encadrer les possibilités constructives, de manière à préserver les paysages urbains propres à chaque secteur. Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région. Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Réutiliser les matériaux et procédés utilisés pour les constructions existantes dans le cadre des opérations sur le bâti ancien.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Caractéristiques des toitures</u> • <u>Constructions nouvelles et agrandissement</u> Excepter en zone UE, UL et UX, la couverture des constructions doit présenter un aspect de type « tuile terre cuite » de type creuse à dominante de couleur terre cuite. La pente de la toiture ne pourra pas excéder 33%. Les agrandissements de bâtiments peuvent être autorisés, sous réserve que les pentes des toitures existantes soient reprises dans le projet d'agrandissement. Dans ce cas, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les matériaux disposant d'une brillance ou de couleur vive sont interdits. • <u>Appareillages divers</u> Les appareillages, tels que les appareils de climatisation et de chauffage, les pompes à chaleur ou les extracteurs d'air ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Soit ils sont localisés à l'intérieur des constructions (cave ou en comble), soit les percements qu'ils peuvent nécessiter sont intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles, volets ou coffrage, peints dans le ton de la façade.	Imposer la volumétrie simple et géométrique des constructions traditionnelles pour la conception des constructions nouvelles. Eviter la réalisation de toiture à l'aspect extérieur à la région et favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement. Assurer l'intégration des appareillages divers dans le volume de la construction et de façon à ce qu'ils ne soient pas être visibles depuis l'espace public afin d'assurer leur intégration paysagère.
	<u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les façades arrières et latérales et les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être. Les enduits sont de teinte claire. Dans le cas de construction de bâtiments annexes, la couleur de l'enduit doit être identique à celle de l'habitation. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées et repris. Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées.	Eviter les styles architecturaux extérieurs à la région. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Imposer un traitement harmonieux des constructions principales et annexes.
	<u>Caractéristiques des clôtures</u> • <u>Clôtures existantes</u> Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.	Inciter à la conservation et mise en valeur des clôtures existantes et éviter la destruction de clôtures au caractère patrimonial.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	• Clôtures nouvelles <i>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. Les enduits seront grattés fin ou peints et de teintes beige, ocre, blanc cassé ou blanc.</i> <i>La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, elles doivent être constituées :</i> - d'un mur bahut doté d'un couronnement formant larmier, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale ; - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, surmonté d'un dispositif à clairevoie ; - d'une haie vive d'essence locale.	Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures, afin d'assurer un traitement des limites cohérentes avec les tissus existants. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture en accompagnement des murs bahut, afin de favoriser la végétalisation des espaces libres.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions Plantation et aménagement paysager <i>L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.</i> <i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les plantes basses ornementales locales sont à privilégier, de même que les essences d'arbres, arbustes et arbrisseaux suivantes :</i> - Arbres : - o Aulnes glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>), - o Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>), - o Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>), - o Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>), - o Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - o Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>), - o Chêne pubescent (<i>Quercus Quercus pubescens</i>), - o Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>), - o Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>), - o Merisier (<i>Prunus avium</i>), - o Noisetier (<i>Coryllus avellana L.</i>), - o Néflier (<i>Mespilus germanica</i>), - o Poirier sauvage (<i>Pyrus pyrastrer</i>), - o Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>), - o Prunier (<i>Prunus domestica</i>), - o Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>), - o Orme champêtre (<i>Ulmus campestris L.</i>), - o Saules blanc (<i>Salix</i>). - Arbustes et arbrisseaux : - o Buis (<i>Buxus</i>) - o Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea L.</i>), - o Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - o Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>), - o Figuier (<i>Ficus carica</i>) - o Houx (<i>Ilex aquifolium L.</i>), - o Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>) - o Prunellier (<i>Prunus spinosa L.</i>), - o Sureau noir (<i>Sambucus nica L.</i>), - o Troène d'Europe (<i>Ligustrum vulgare L.</i>).	Adapter le projet de construction à son environnement immédiat pour une meilleure intégration paysagère des futures constructions. Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles et assurer la conservation des éléments boisés existants ou leur remplacement le cas échéants. Inciter au recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Préserver et valoriser la biodiversité locale imposant la réalisation de compositions végétales diversifiées.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Aménagements des espaces verts</u> <i>Les espaces verts correspondent aux espaces en pleine terre. Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée, en pleine terre et plantée. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.</i> <i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées.</i>	Préciser la notion d'espaces verts et favoriser les espaces de pleines terres pour une meilleure gestion des eaux pluviales. Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles.
	<u>Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries</u> <i>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.</i> <i>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m2 d'espaces réservés aux circulations et stationnements.</i>	Inciter à l'usage de matériaux perméables dans le cadre de la réalisation de stationnements afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère.
	<u>Stationnement</u> <i>La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m2 y compris les accès.</i> <i>Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</i>	Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.
	<u>Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</u> <i>La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.</i> <i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)</i> <i>Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 4,00 mètres et sa longueur inférieure à 30,00 mètres</i> <i>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</i> <i>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</i>	Préciser les notions de voies, chemin de desserte, d'accès afin de faciliter l'application des dispositions générales relatives à la desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la création d'accès adapté au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.
Equipements et réseaux		



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets. La largeur de leur emprise et la hauteur sous porche ne peut être inférieure à 3,50 mètres. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Les voies en impasse sont à proscrire. En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. La raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours ou encore des véhicules de collecte des d'ordures ménagères. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.	Imposer la création de voies suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.
	Desserte des terrains par les réseaux Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une alimentation en eau potable doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.	Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable et d'assainissement.
	Assainissement des eaux usées Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux et matières même traitées dans les fossés et réseaux pluviaux est interdite. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.	Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Equipements et réseaux	<u>Collecte des eaux pluviales</u> <i>Le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire immédiatement. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.</i> <i>En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</i> <i>Dans ce cas, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Les dispositifs de récupération et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.</i>	Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE.
	<u>Défense incendie</u> <i>Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa nature implique une défense contre le risque incendie, doit obligatoirement être défendue par des dispositifs, conformes à la réglementation en vigueur (cf. Pièce 5 – Annexes / Plan du réseau d'alimentation en eau potable et de défense incendie).</i> <i>En l'absence d'une desserte incendie satisfaisante, le projet est refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.</i>	Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.
	<u>Réseaux divers de distribution</u> <i>Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée à un réseau public, en souterrain, à l'intérieur de l'unité foncière jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i>	Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.
	<u>Communication numérique</u> <i>Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en la matière.



3.1.4. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones

3.1.4.1. Les dispositions particulières applicables en zones urbaines

A. a zone UA

Opportunité du classement en zone UA

La zone UA correspond aux secteurs anciens formant le centre historique de Miramont-de-Guyenne. Les bâtiments y sont édifiés en ordre continu ou semi continu sur un parcellaire orthogonal régulier, formant une bastide dont la valeur patrimoniale est à préserver.

La destination de la zone est multiple. Ainsi, celle-ci a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet également l'implantation de commerces, de services, de bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle.

Délimitation du secteur UA

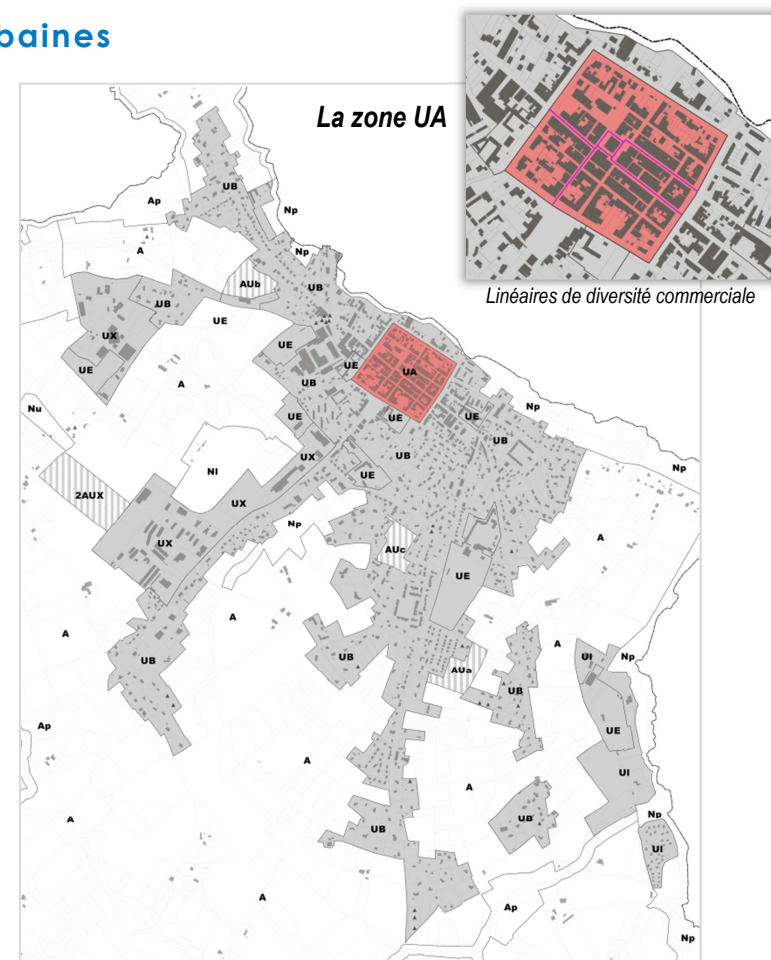
Les contours du secteur UA ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone ne permet aucune extension de l'urbanisation.

Le tracé correspond à la limite du centre ancien de Miramont-de-Guyenne, historiquement organisé sous la forme d'un plan orthogonal et caractérisées par un habitat ancien traditionnel de grande qualité architecturale. Ce dernier ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection justifiant la mise en place de dispositions particulières de nature à assurer son unité architecturale.

Ce secteur comprend le tissu urbain le plus ancien de la commune, caractérisé des constructions aux volumes simples et la présence de commerces en rez-de-chaussée. Afin d'assurer la préservation de ces commerces, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.

Superficie de la zone UA

Total zone UA : 10,7 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Bastide	10,7	-	UA	Tissu urbain ancien compact





Dispositions réglementaires spécifiques à la zone UA

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions et installations destinées à l'industrie ; - les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ; - les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerces de détail, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ; - les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ; - l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ; - le stationnement isolé ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravaniings ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ». - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ». Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdites.	Affirmer le principe de mixité urbaine. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat (sous conditions) sont admissibles dans la zone. Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain en encadrant les possibilités d'affouillements et d'exhaussements Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau
	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Conditions particulières relatives à la destination des constructions Sont autorisées dans les conditions définies ci-après, les constructions à usage d'artisanat et de commerces au détail, sous réserves : - qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage, - ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.	Exclure les activités artisanales ou de commerces au détail incompatibles avec la proximité d'habitations.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques <i>Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :</i> - l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; - la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; à condition qu'elles : - o ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, - o ne renforcent pas l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, - o ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site.	Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau dans les secteurs les plus sensibles. Permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes sous-conditions.
	Mixité fonctionnelle et sociale <i>Afin d'assurer la préservation des commerces présents en rez-de-chaussée, délimités au plan de zonage, les changements de destination des locaux à usage commercial sont interdits</i>	Favoriser la diversité commerciale au sein de la bastide Préserver les emplacements commerciaux vacants en rez-de-chaussée et favoriser leur réouverture.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions Implantation des constructions • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <i>Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.</i> <i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> - pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, - pour les annexes ; - pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement. Pour les alignements remarquables, délimité au plan de zonage, aucune dérogation ne peut être admise pour les constructions principales. • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives.</i> <i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</i> Hauteur des constructions <i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit (R+3).</i>	Préserver le front urbain le long des rues du centre historique en imposant l'alignement des constructions existantes ou à créer, et n'admettre aucune dérogation pour les alignements les plus remarquables. Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
		Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Caractéristiques des toitures <i>Les toitures terrasses ne sont pas admises.</i> <i>Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</i> Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries <i>Pour les éléments de la construction destinées à être enduits (façades, murs bahut, etc.), seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 080 80 30, RAL 080 80 40, RAL 080 90 20, RAL 095 90 20, RAL 075 90 10 et RAL 075 90 20.</i> <i>Pour les éléments de menuiserie et de ferronnerie, seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 3004, RAL 3003, RAL 010 20 15 et RAL 9010.</i> Sous réserve d'un accord préalable de la mairie : - les couleurs disposant d'un ton au-dessus ou en dessous des RAL autorisés pourront être admis, - ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un trompe l'œil ou d'une fresque murale. Protection du patrimoine bâti <i>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation, les éléments de patrimoine bâti, identifiées au plan de zonage, doivent être conservées et mises en valeur. A cet effet, seul l'emploi de matériaux compatibles avec l'année d'édification de l'édifice est autorisé.</i>	Préserver le front urbain le long des rues du centre historique et maintenir la dynamique des façades. Assurer l'intégration paysagère des dispositifs de production d'énergie renouvelable en centre ancien.
		Préserver les caractéristiques architecturales de la bastide Imposer un traitement harmonieux des constructions. Permettre la réalisation d'un trompe l'œil ou d'une fresque murale.
		Préserver le front urbain le long des rues du centre historique et maintenir la dynamique des façades.



B. La zone UB

Opportunité du classement en zone UB

Le secteur UB recouvre les extensions urbaines récentes du centre-bourg développées le long des voies de communications et en continuité des tissus anciens de la Bastide. Ces tissus pavillonnaires, aux faibles densités, se présentent sur un ou deux niveaux et disposent parfois d'une esthétique peu harmonieuse avec les espaces environnants. Les modes d'implantation des constructions ainsi que leur volumétrie et forme architecturale contrastent parfois avec les bâtisses traditionnelles du centre ancien, justifiant ainsi une délimitation spécifique.

Le secteur UB intègre également des parcelles majoritairement desservies par des équipements existants, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. L'octroi de droits à construire sur ces parcelles, déjà prévu dans le document d'urbanisme en vigueur (en particulier zone UB et UC), permet à la commune de répondre au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où ces parcelles sont non bâties.

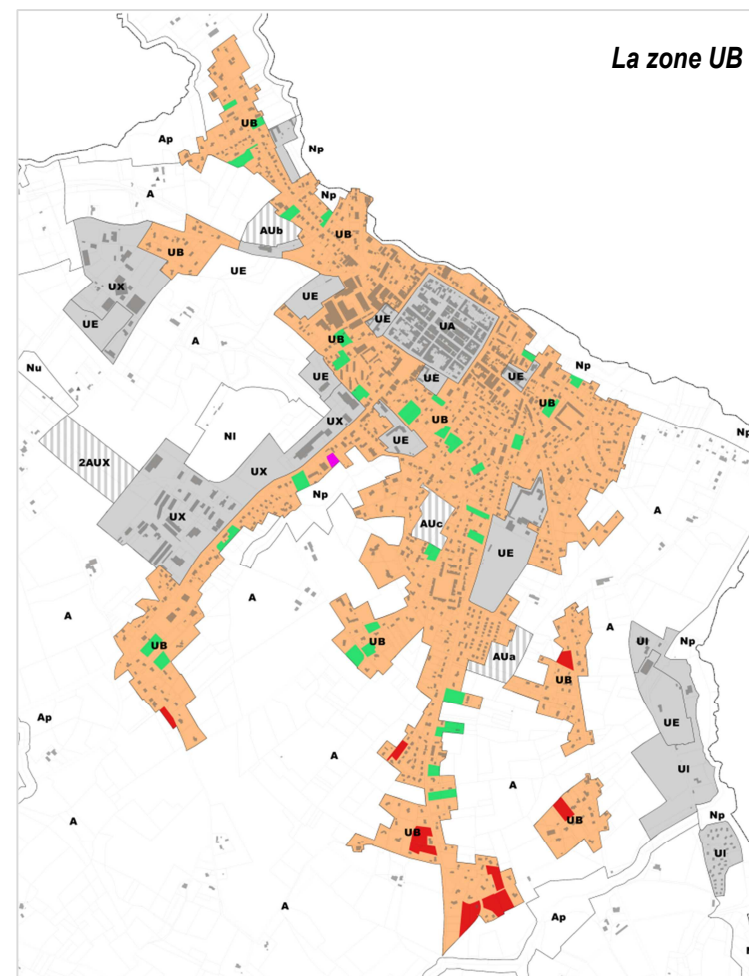
En vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, le secteur UB aura vocation à permettre la densification des tissus urbains existants par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitations, commerciales et artisanales.

Délimitation du secteur UB

Le secteur UB recouvre l'ensemble des tissus pavillonnaires établis en continuité de la zone UA, ainsi que les activités commerciales et artisanales existantes qui y sont implantées. La limite extérieure correspond à celle des secteurs déjà urbanisés de la commune et accueillant principalement de l'habitat. En règle générale, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties.

Les parcelles libres immédiatement constructibles à vocation d'habitat représentent un potentiel d'environ 10 hectares délimités en vert sur l'extrait de zonage ci-contre. 2000 m² à vocation d'activités sont également identifiés en violet. Quelques ha sont aujourd'hui insuffisamment desservis par le réseau d'assainissement ou défense incendie et ne pourront être urbanisés dans l'attente d'une desserte satisfaisante. Ces derniers apparaissent en rouge.

Superficie de la zone UB



Total zone UB : 181,7 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Extensions urbaines récentes	181,7	10,2 ha à vocation d'habitat 0,2 ha à vocation d'activités	UB/UC	Constructions pavillonnaires Activités commerciales et artisanales existantes



Dispositions règlementaires spécifiques à la zone UB

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites : - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions et installations destinées à l'industrie ; - les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ; - les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerces de détail, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ; - les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ; - l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ; - le stationnement isolé ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravaniings ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ». - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ». Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdites.	Affirmer le principe de mixité urbaine. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat (sous conditions) sont admissibles dans la zone. Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain en encadrant les possibilités d'affouillements et d'exhaussements Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau
	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Conditions particulières relatives à la destination des constructions Sont autorisées dans les conditions définies ci-après : - sur les terrains de plus de 1000m², les constructions à usage d'habitation, sous réserve de respecter une densité d'au moins 10 logements à l'hectare, calculée sur la base du terrain d'assiette du projet. - les constructions à usage d'artisanat et de commerces au détail, sous réserves : - o qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage, - o ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises. - le stationnement isolé des caravanes, sous réserve de constituer la résidence principale de son utilisateur.	Imposer la densification des grandes unités foncières Exclure les activités artisanales ou de commerces au détail incompatibles avec la proximité d'habitations. Encadrer les possibilités de stationnement des caravanes au sein des tissus bâtis



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<u>Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques</u> <i>Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :</i> - l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; - la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; <i>à condition qu'elles :</i> - o ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, - o ne renforcent pas l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, - o ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site.	Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau dans les secteurs les plus sensibles. Permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes sous-conditions.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Volumétrie et implantation des constructions</u> <u>Implantation des constructions</u> • <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <u>En agglomération</u> <i>Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul maximum de 10,00 mètres.</i> <i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> - pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, - pour les annexes, - pour les bâtiments existants dont l'implantation n'est pas à l'alignement. <u>Hors agglomération</u> <i>Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :</i> - 20 mètres le long de la RD933, - 10 mètres le long des RD667 et RD668, - 6 mètres le long des RD279, RD227 et RD315. <i>Le long des autres routes, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</i>	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses. Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales. Limiter l'exposition des constructions aux nuisances sonores.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres des limites séparatives latérales. Toutefois, en l'absence d'ouvertures sur la façade, une implantation en limite séparative est admise.</i>	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u> <i>Les annexes aux constructions principales doivent être implantées à moins de 20,00 mètres de la construction principale.</i>	Rapprocher les constructions principales de leur annexe. Limiter l'étalement urbain
	<u>Hauteur des constructions</u> <i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit (R+3).</i>	Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le tissu pavillonnaire.
	<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>	
	<u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> <i>Pour les éléments de la construction destinées à être enduits (façades, murs bahut, etc.), seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 080 80 30, RAL 080 80 40, RAL 080 90 20, RAL 095 90 20, RAL 075 90 10 et RAL 075 90 20.</i> <i>Pour les éléments de menuiserie et de ferronnerie, seules les couleurs suivantes sont autorisées : RAL 3004, RAL 3003, RAL 010 20 15 et RAL 9010.</i> Sous réserve d'un accord préalable de la mairie : - les couleurs disposant d'un ton au-dessus ou en dessous des RAL autorisés pourront être admis, - ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un trompe l'œil ou d'une fresque murale.	Imposer un traitement harmonieux des constructions au sein des quartiers pavillonnaire.
	<u>Protection du patrimoine bâti</u> <i>A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation, les éléments de patrimoine bâti, identifiées au plan de zonage, doivent être conservées et mises en valeur. A cet effet, seul l'emploi de matériaux compatibles avec l'année d'édification de l'édifice est autorisé.</i>	Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis remarquables dans le cadre de projets de construction ou de réhabilitation.



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de plaines terres, tout en prenant en considération la caractéristique des parcelles concernées par le projet. Imposer la réalisation d'espaces verts collectifs plantés dans le cadre d'opération de logements groupés.
	Aménagements des espaces verts <i>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à minimum 10% de la superficie totale du terrain. Pour les terrains de plus de 1000m², le pourcentage d'espace en pleine terre est porté à 30% minimum de la superficie totale du terrain.</i> <i>Pour toute opération comportant plus de 5 logements, ces espaces seront affectés à la réalisation d'un ou plusieurs espaces verts collectifs, planté et arboré à raison d'un 1 arbre pour 50m².</i>	
	Protection du patrimoine végétale Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments de paysager à protéger ou la protection des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage est strictement interdit.	Préserver les jardins remarquables et boisements ayant des fonctionnalités écologiques.
	Stationnements Stationnement automobile Il est exigé : - pour les constructions destinées à l'habitation : - o 1 place de stationnement pour un logement de surface habitable inférieure à 50m², - o 2 places pour les logements de surface habitable supérieure à 50m². - o 1 place de stationnement visiteurs par tranche de 10 logements. - pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat et commerce de détail : une place pour 50m² de surface de plancher ; - pour les constructions destinées au commerce : une place pour 40% de la surface de vente créée, lorsque celle-ci dépasse 100m² de surface de plancher ; - pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, une place de stationnement par chambre. Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter la ou les places de stationnement qui lui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 150,00 mètres du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Stationnement des vélos Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les commerces, bureaux ou à l'hébergement hôteliers. Permettre la réalisation de stationnements mutualisés à proximité du site de projet en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées. Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs par la mise à disposition de parkings dédiés aux deux roues. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos tant pour les ensembles d'habitation que les bâtiments tertiaires.



C. La zone UE

Opportunité du classement en zone UE

La zone UE correspond aux secteurs accueillant des équipements publics et infrastructures sportives. Plusieurs sites sont identifiés dont les ateliers municipaux, la station d'épuration (STEP), le cimetière, la déchetterie, le dojo et ses stationnements, la crèche, l'école maternelle, l'école primaire, le collège, le centre de loisir, la piscine, la maison familiale rurale (MFR), la maison de retraite, la maison médicale et le stade municipal.



Stade municipal



Crèche communale



Piscine municipale et école

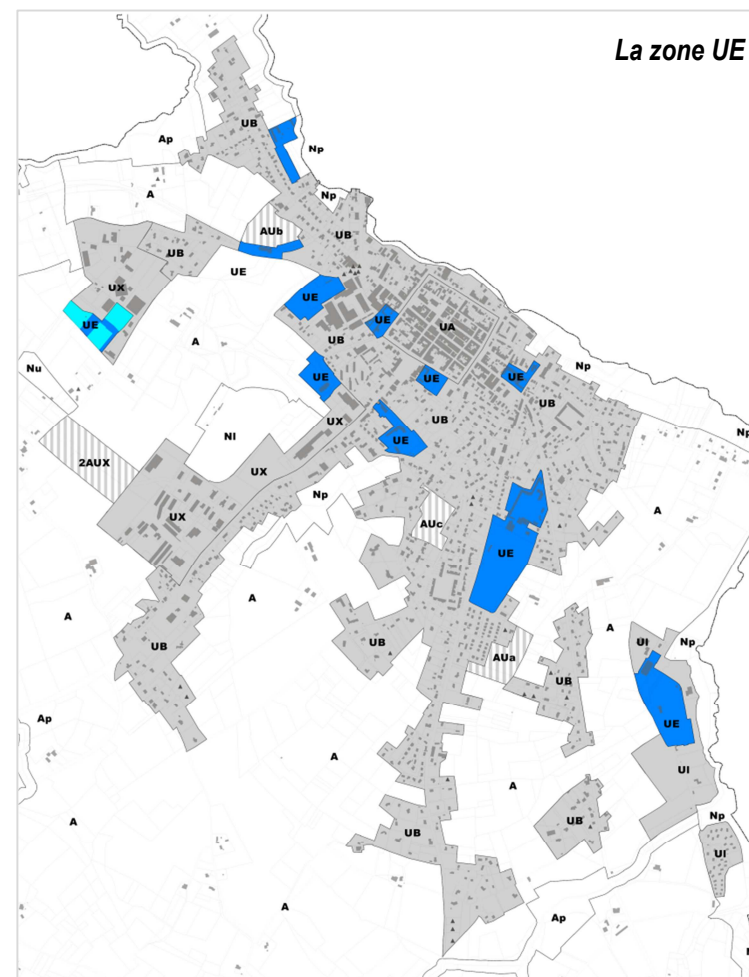
Afin de répondre aux besoins futurs en matière d'équipements, ce secteur intègre également les parcelles vouées à la réalisation de stationnements aux abords de la Dourdenne.

Délimitation de la zone UE

La zone a été délimitée sur la base de l'emprise des équipements existants ou en cours de réalisation. 2,2 ha sont par ailleurs disponibles au sein de la zone UE à Favard (bleu ciel) et seront en partie mobilisés dans le cadre de la réalisation des nouveaux locaux du SDIS.

Superficie d la zone UE

Total zone UE : 26 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Equipements publics	26	2,2 ha	UB/UC	Equipements existants + Prairies





Dispositions règlementaires spécifiques à la zone UE

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites <i>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</i> - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les constructions et installations destinées à l'habitation, autres que celles visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ; - les constructions et installations destinées aux commerces et activités de service ; - les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ; - les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ; - le stationnement ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou aux caravanings ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ». Dans les secteurs exposés au risque inondation délimités au plan de zonage, l'implantation de constructions ou installations nouvelles autres que celles-visées au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » est interdites.	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'équipements publics pouvant être sources de nuisance. Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain en encadrant les possibilités d'affouillements et d'exhaussements Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau
	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques <i>Dans le secteur exposé au risque inondation délimités au plan de zonage, sont uniquement autorisés :</i> - l'extension des bâtiments à usage d'habitation opérée en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; - la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 25 m² d'emprise au sol ; <i>à condition qu'elles :</i> - o ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, - o ne renforcent pas l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, - o ne portent pas atteinte à la qualité et au caractère du site.	Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau dans les secteurs les plus sensibles. Permettre l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexes sous-conditions.

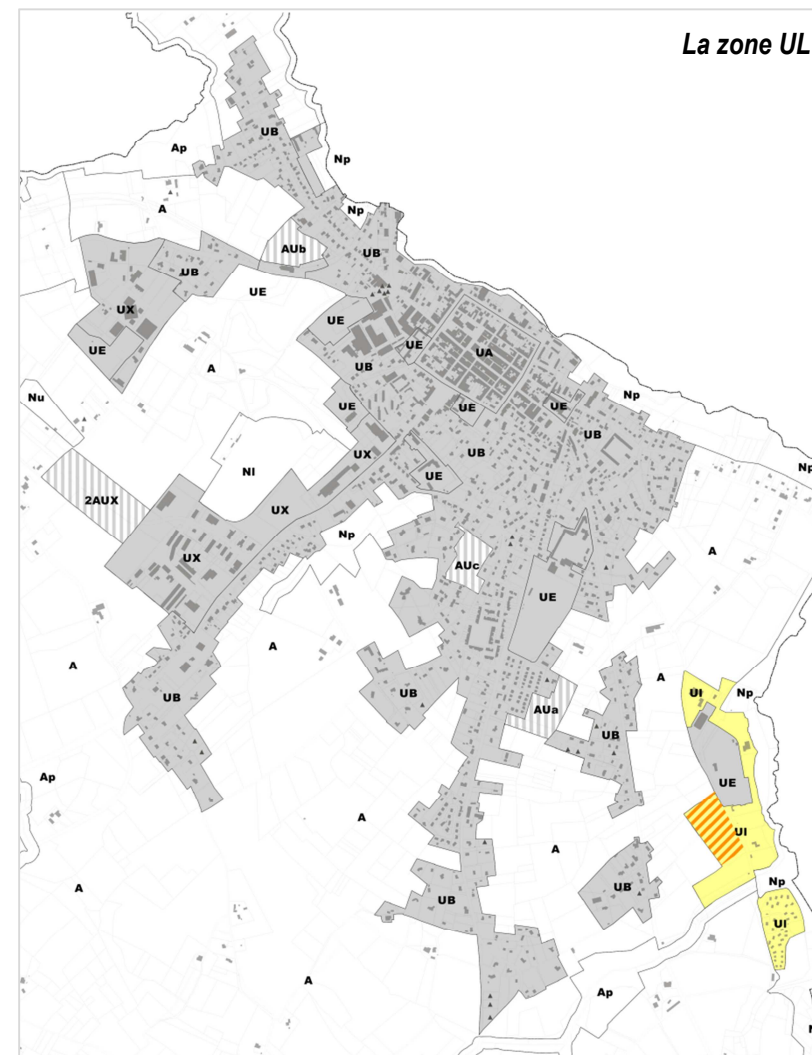


DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	<u>Conditions particulières relatives à la destination des constructions</u> <i>Sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, sous réserves, d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.</i>	Permettre la réalisation de logements de fonctionnement au sein des établissements d'enseignements, tel le collège.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Volumétrie et implantation des constructions</u> <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <u>En agglomération</u> <i>Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul de la voie.</i> <u>Hors agglomération</u> <i>Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :</i> - 20 mètres le long de la RD933, - 10 mètres le long des RD667 et RD668, - 6 mètres le long des RD279, RD227 et RD315. <i>Le long des autres routes, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10,00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.</i>	Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales. Limiter l'exposition des constructions aux nuisances sonores.
	<u>Hauteur des constructions</u> <i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit.</i>	Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'infrastructures sportives.
	<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <u>Caractéristiques des toitures</u> <i>Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances. Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.</i> <u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> <i>Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture. Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Le blanc pur est interdit et les couleurs vives sont interdites. Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.</i> <u>Caractéristiques des clôtures</u> <i>L'édification de clôture n'est pas obligatoire.</i>	Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune.
		Imposer un traitement harmonieux des constructions. Favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement.
		Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Opportunité du classement en UL

Par ailleurs, elle permet l'implantation d'une nouvelle offre d'hébergements touristiques sur près de 3 ha en continuité des installations existantes. Le projet prévoit la réalisation d'une offre de 90 hébergements la première année d'activité, pour atteindre 180 emplacements d'ici 2020. Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'hébergements insolites (containers et tonneaux) ainsi que des emplacements réservés aux tentes, caravanes ou camping-cars.

Ce camping est destiné à combler un public peu, voir pas, représenté dans le domaine des vacances en hôtellerie de plein air, en orientant le projet sur le thème de la musique Métal-Rock.





A cet égard, le règlement particulier dont bénéficie ce secteur vise à promouvoir les activités existantes et récemment aménagées, mais également à permettre la réalisation de ces nouveaux équipements.

A noter que ce secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune permettant ainsi une collecte satisfaisant des effluents touristiques générés sur site.

Délimitation de la zone UL

La zone UL comprend l'intégralité des parcelles et emprises nécessaires aux activités d'hébergement touristique existantes et à venir sur la zone ainsi que les espaces de loisirs et de promenade.

Superficie de la zone UL

Total zone UL : 14,6 ha	Surface (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Equipements publics	14,6 dont 3 ha en extension	NL	Equipements existants Prairie naturelle

Dispositions règlementaires spécifiques à la zone UL

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites <i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au " chapitre 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".</i>	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation touristique, d'hébergements et de loisirs.
	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières <i>Sont autorisées dans les conditions définies ci-après:</i> - les constructions et installations nécessaires aux des équipements d'intérêt collectif et services publics, - les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ; - les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique ; - les constructions à vocation de restauration ; - l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home), aux campings ou à l'accueil de caravanes et camping-cars ; <i>Dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i>	Admettre l'ensemble des constructions nécessaires au fonctionnement du site, afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation future de nouveaux équipements publics. Souligner l'interdiction des habitations nouvelles sauf exception dans la zone, afin mettre en évidence le fait que ce site ne constitue en aucun cas un espace d'accueil de nouveaux logements, contrairement aux zones UA, UB et 1AU et 2AU.

Aménagement projeté

90 emplacements N0



180 emplacements N+3





DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	<u>Volumétrie et implantation des constructions</u> <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <i>Le long des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.</i> <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives latérales.</i> <i>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> - pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - pour les annexes. <u>Emprise au sol</u> <i>Pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière du projet de construction.</i> <u>Hauteur des constructions</u> <i>La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 14,00 mètres à l'égout de toit (R+3).</i>	Imposer un recul minimal des façades depuis les voies et emprises publiques. Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.
		Limiter l'artificialisation des sols, tout en prenant en considération la caractéristique des occupations du sol admises.
		Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'infrastructures sportives.
	<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u> <u>Caractéristiques des toitures</u> <i>Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.</i> <i>Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.</i> <i>Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.</i> <u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> <i>Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.</i> <i>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.</i> <i>Le blanc pur est interdit et les couleurs vives sont interdites.</i> <i>Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.</i>	Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune. Imposer un traitement harmonieux des constructions. Favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement.



E. La zone UX

Opportunité du classement en zone UX

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement des quartiers résidentiels. Trois secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal : la zone industrielle de Favard, la zone artisanale de Bouilhaguet et la zone d'activités de La Brisse.

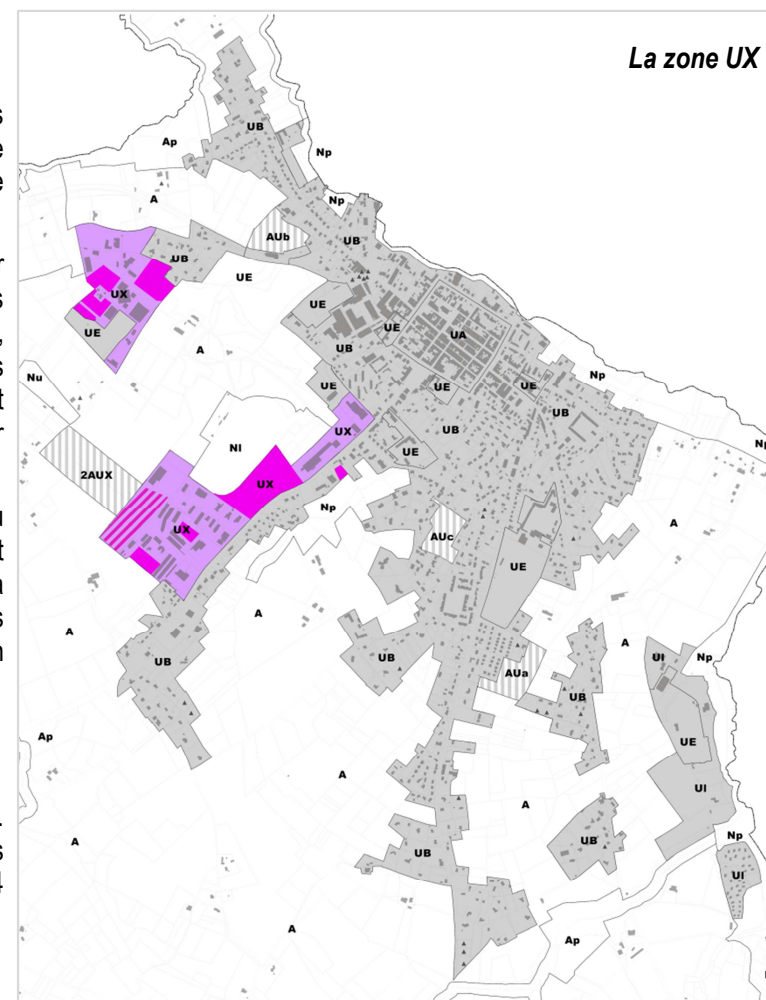
L'objectif d'un classement au sein d'une zone dédiée à l'activité économique vise à maintenir l'interdiction des habitations dans ces zones, en raison des nuisances générées par les activités susceptibles d'y être implantées. Cette interdiction de l'habitat n'exclut pas la mixité des fonctions, dans la mesure où les dispositions envisagées dans cette zone visent à permettre une diversité des destinations admises : bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt et équipements d'intérêt collectif. Le classement en zone UX vise également à imposer des règles, en matière de desserte par exemple, adaptées notamment aux besoins et au fonctionnement des activités industrielles.

Le classement en zone UX repose sur l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où plusieurs des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage (stationnement permettant l'accueil du public, stockage, etc.). Plusieurs parcelles non bâties ont été intégrées dans la zone UX, afin de permettre l'implantation de nouvelles activités ou l'extension future de celles existantes. Ces dernières sont desservies par l'ensemble des réseaux, justifiant ainsi leur intégration en zone UX.

Délimitation de la zone UX

Le périmètre des deux secteurs permet d'intégrer les bâtiments destinés à des activités économiques. En règle générale, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles constructibles représentent un potentiel d'environ 9,8 hectares dont 7,4 en densification (rose) et 2,4 en extension (rose rayé).

Superficie de la zone UX



Total zone UX : 35,2 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Zone d'activités	35,2	9,8 ha (dont 2,4 ha en extension)	UX	Activités artisanales et industrielles



DISPOSITIONS

OBJECTIFS – JUSTIFICATION

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites Les occupations et utilisations du sol interdites sont les suivantes : - les constructions et installations destinées à un usage d'habitation, à l'exception des annexes et extensions de constructions existantes ; - les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ; - les dépôts de matériaux, de déchets et de vieux véhicules ou véhicules accidentés ; - l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs ; - le stationnement ou l'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs, aux résidences mobiles de loisirs (mobil-home) ou aux campings ; - les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées autres que ceux visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, autres que celles visées au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones ».	Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique Admettre l'extension et les annexes Prendre en compte la sensibilité des sols aux mouvements de terrain en encadrant les possibilités d'affouillements et d'exhaussements
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions Implantation des constructions • Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer. Aux abords de la RD 933, le recul est porté à 20 mètres. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. • Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives latérales. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises : - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, - pour les annexes. Emprise au sol L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle concernée. Hauteur des constructions La hauteur des constructions et installations nouvelles ne peut pas excéder 10,00 mètres à l'égout de toit.	Imposer un recul minimal des façades depuis les voies et emprises publiques. Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales. Limitier l'artificialisation des sols, tout en prenant en considération la caractéristique des occupations du sol admises. Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans sites d'activités, afin de permettre l'évolution des constructions dans le respect de la volumétrie initiale.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>Insertion paysagère des constructions</u> <i>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</i> <i>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.</i> <u>Caractéristiques des toitures</u> <i>Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.</i> <i>Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.</i> <i>Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.</i> <u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> <i>Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.</i> <i>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.</i> <i>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.</i> <i>Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.</i>	Encadrer les possibilités constructives, de manière à préserver les paysages urbains propres à chaque secteur. Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction
		Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune. Permettre le recours à des matériaux innovants.
		Imposer un traitement harmonieux des constructions. Favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Les surfaces libres de toute construction, doivent être plantées et/ou engazonnées.</i> <i>Le pourcentage d'espace en pleine terre doit correspondre à minimum 15% de la superficie totale du terrain.</i> <i>Les espaces contigus à la zone agricole et à la route départementale doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer des espaces tampons entre l'opération et les espaces environnants.</i> <i>Les limites devront être végétalisées, via la réalisation d'un écran paysager implanté dans une bande de 7 mètres, à l'intérieure de l'unité foncière.</i>	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Limiter l'artificialisation des sols en imposant des espaces de pleines terres. Imposer la réalisation d'écrans paysager en limite de zone agricole afin d'assurer une transition de qualité entre espaces bâtis et espaces cultivée.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Stationnements Stationnement automobile <i>Il est exigé :</i> - pour les constructions à usage artisanal, 1 place de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher créée ; - pour les constructions à usage de bureaux et de services, 2 places de stationnement par tranche de 40 m2 de surface de plancher créée. <i>En cas de création de logement ou de surface d'activité supplémentaires ou encore de changement de destination du local, des places de stationnement devront être aménagées en fonction des normes fixées ci-dessus.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement pour l'artisanat et les activités de bureau ou de service.
	Stationnement des vélos <i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i>	Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs par la mise à disposition de parkings dédiés aux deux roues. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos tant pour les bâtiments tertiaires.



3.1.4.3. Les dispositions particulières applicables en zone à urbaniser

A. La zone AU

Opportunité du classement en zone AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir tendre vers un développement urbain concentrique du village, tout en s'appuyant sur l'aménagement de secteurs stratégiques tels les secteurs de Vignes du Grands Bois, de la Philippe et de Mérignac.

Les voies publiques et/ou les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des différents sites à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

Les secteurs de Vignes du Grands Bois, de la Philippe et de Mérignac font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin d'encadrer leur développement futur. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Vignes du Grands Bois et de la Philippe est apparue prioritaire, le foncier nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement étant de propriété communale.

Délimitation de la zone AU

Le dessin du secteur AUa de Vignes du Grand Bois s'appuie à l'Ouest sur les limites de la zone UB, puis au Nord et au Sud sur les limites de la zone agricole. L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune.

L'urbanisation du secteur AUb de La Philippe s'appuie également sur la limite de la zone UB et de la zone agricole. L'urbanisation de ce secteur a été initialement prévu dans le cadre du précédent document d'urbanisme et a ainsi été maintenu le foncier ayant été acquis.

Au niveau de Mérignac, le secteur 1AUc, la commune a choisi d'achever l'urbanisation du quartier, en permettant le **comblement des espaces interstitiels**, aujourd'hui au contact du quartier résidentiel récemment créé. La limite de la zone repose en ce sens sur la limite de la zone UB.

Superficie de la zone AU

Total zone AU : 7,7 ha	Surface (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Vignes du Grand Bois	2,6	1AU	Prairies en friche
La Philippe	2,8		Prairies en friche
Mérignac	2,3		Terres labourées

Dispositions réglementaires de la zone 1AU

Cf. 2.Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation.





B. La zone 2AU

Opportunité du classement en zone 2AUX

Le secteur de Bouillaguet présente un positionnement stratégique, en continuité de la zone d'activités artisanales de La Brisse. Cependant, le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs.

L'opportunité de classer ces parcelles en zone AUX, a été étudiée par la collectivité. Néanmoins, compte tenu des possibilités existantes en densification des secteurs d'activités existants, il s'avère que l'intégration de l'ensemble de ces parcelles en zone à urbaniser, ne semble pas prioritaire au vu des investissements à réaliser en matière de desserte par les réseaux en assainissement et incendie.

Afin de permettre une desserte effective de la zone par les réseaux lors de son ouverture à la construction, la municipalité a choisi de différer l'urbanisation de cette zone. Une modification ultérieure du document d'urbanisme pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

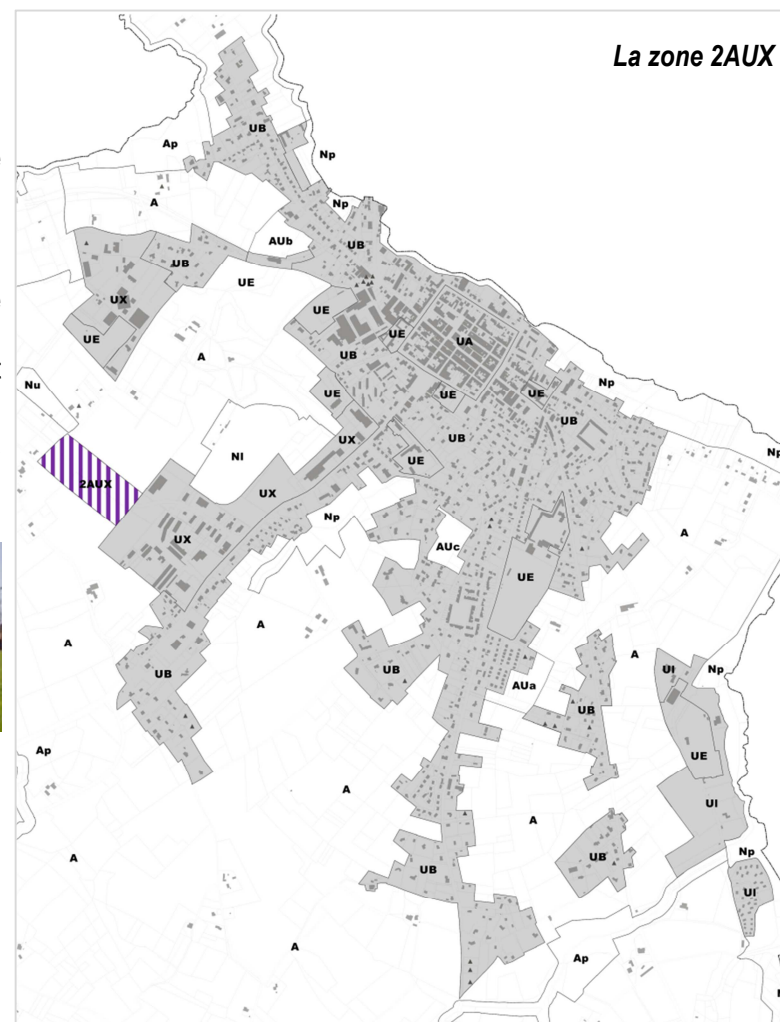


Vue sur la ZA de La Brisse depuis le site de Bouillaguet

Délimitation de la zone 2AUX

Le dessin de la zone 2AUX de Bouillaguet s'appuie essentiellement sur les limites la zone UX et des espaces agricoles cultivés présents au droit de la zone. La zone présente l'avantage d'être en continuité de la zone d'activités de La Brisse et de bénéficier de la proximité des réseaux.

Superficie de la zone 2AUX



Total zone 2AUX : 5,9 ha	Surface (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Secteur soumis à modification du PLU	5,9	AUX	Voiries, terres labourées et prairies



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites <u>Les occupations et utilisations du sol interdites</u> <i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » ou au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.</i> <u>Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> <i>Sont autorisées, les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.</i>	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation touristique, d'hébergements et de loisirs. Permettre l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics
	Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <i>Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.</i> <i>Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</i> <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives latérales.</i> <i>Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, - pour les annexes. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>Caractéristiques des toitures</u> <i>Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.</i> <i>Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.</i> <u>Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries</u> <i>Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.</i> <i>Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.</i> <i>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.</i>	Imposer un recul minimal des façades depuis les voies et emprises publiques. Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes. Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune. Permettre le recours à des matériaux innovants. Imposer un traitement harmonieux des constructions. Favoriser une unité d'aspect dans le cadre d'un projet d'agrandissement.



3.1.4.4. Les dispositions particulières applicables en zone agricole

Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Miramont-de-Guyenne est particulièrement marquée par les activités agricoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports à une économie locale spécifique et structurantes du paysage locale, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur.

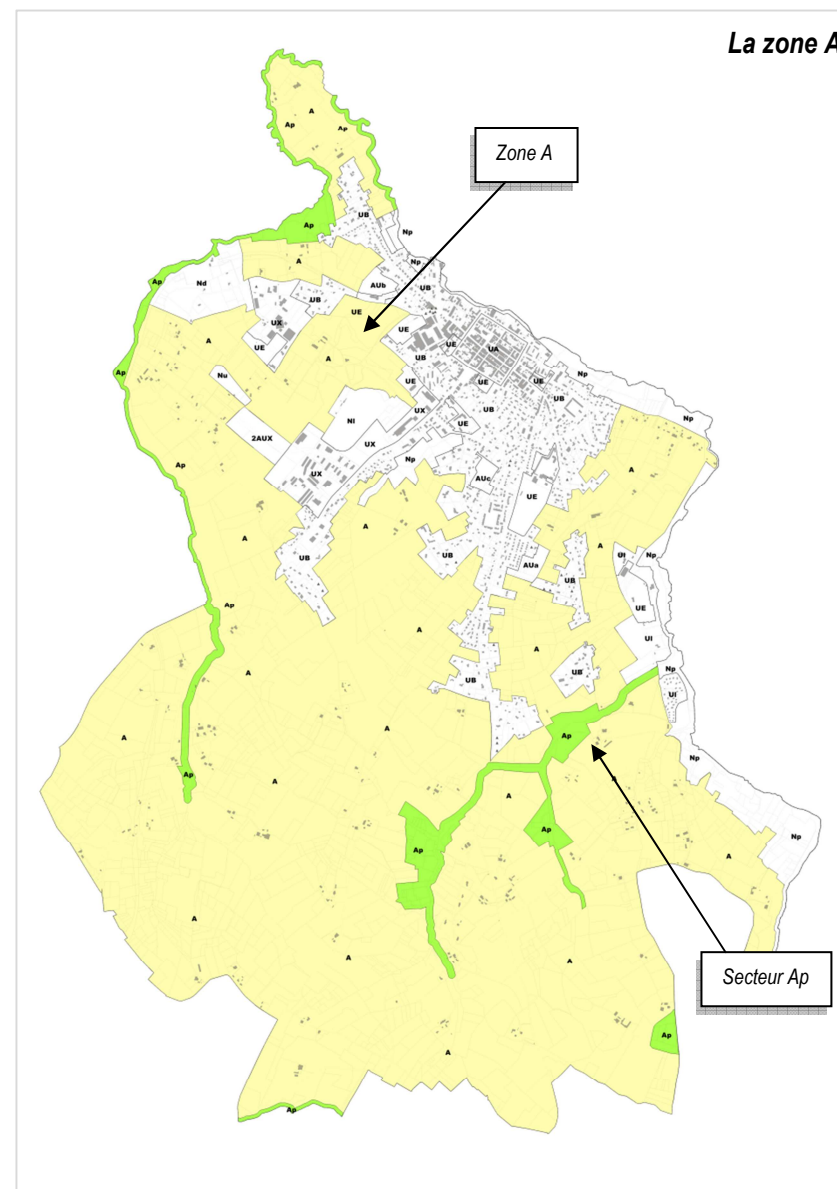
Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friches. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage communal. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme, afin de permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées. A noter que la zone A fait l'objet d'un secteur Ap, visant à adapter le niveau de protection des terres en raison de leur rôle dans le transit de la biodiversité au travers de dispositions plus stricts. Dans ce secteur, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

En vertu des dispositions énoncées par le code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».





Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cette optique, l'extension des habitations existantes est également permise dans la limite de 30% de la surface de plancher. La réalisation d'annexes est aussi admise mais particulièrement encadrée.

Délimitation de la zone agricole et de son sous-secteur

La zone agricole recouvre les terres devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole. Le secteur Ap recouvre l'intégralité de parcelles agricoles exploitées ou non, devant faire l'objet d'une protection pour des motifs écologiques. Ainsi, la zone A couvrent les espaces cultivées aux sensibilités agronomiques et paysagères moindre.

Superficie de la zone A et de son sous-secteur

Total zone A : 1302,9 ha	Surface (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés (A)	1237,9	UC / AU1 / AUX / A / Nh / Ne / NI	Terres cultivées, prairies en friche et habitats résiduels
Espaces agricoles de la Trame verte et bleu (Ap)	65	A / Nr	Espaces de continuité écologique

Dispositions réglementaire de la zone A et de son sous-secteur

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites <u>Les occupations et utilisations du sol interdites</u> <i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » et au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.</i> Conditions particulières relatives à la destination des constructions Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur Ap - les constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; - les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone
		Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols. Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles : - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ; - et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant ; - l'extension des bâtiments à usage d'habitation : - opérée en continuité du bâti existant, en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU ; - et dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ; - la réalisation d'annexes régulièrement édifiées en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU : - dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ; - et implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante. Pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs, cette distance est portée à 50 mètres. - le changement de destination des constructions désignées sur les documents graphiques du règlement, dès lors qu'il : - visait l'implantation d'artisanat et de commerce au détail, d'hébergement hôtelier et touristique ou de logements ; - et ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Uniquement en secteur Ap - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation de continuités écologiques (cours d'eau et ripisylve) ; - les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, travaux ou installation nécessaires à l'irrigation et / ou à la création de zones de stockage d'eau individuel ou collectif.	Prendre en compte la doctrine locale en matière d'extension des constructions existantes et des annexes implantés en zone agricole : Il s'agit d'admettre l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau notamment. Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles, dans le but de favoriser la diversification des activités agricoles par la constitution d'une offre d'hébergements touristiques à la ferme. Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions au sein des espaces agricoles.
	Volumétrie et implantation des constructions Implantation des constructions Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante : 20 mètres le long de la RD933, 10 mètres le long des RD667 et RD668, 6 mètres le long des RD279, RD227 et RD315. Le long des autres voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.	Préserver les espaces de continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité. Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		Imposer un recul minimal des façades depuis les voies et emprises publiques. Prendre en compte la réglementation relative aux routes départementales.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres. Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> <i>pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</i> <i>pour les annexes.</i> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres <i>Les annexes aux constructions principales doivent être implantées implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante.</i>	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.
	Emprise au sol <i>L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière du projet.</i>	Rapprocher les constructions principales de leur annexe. Limiter l'étalement urbain
	Hauteur des constructions <i>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</i> <i>9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier,</i> <i>12,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'exploitation agricole.</i> <i>La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peuvent excéder 3,50mètres à l'égout du toit. La hauteur des annexes dédiées aux animaux de loisirs n'est pas règlementée</i>	Limiter l'artificialisation des sols, tout en prenant en considération la caractéristique des occupations du sol admises. Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales. Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Caractéristiques des façades, épidermes et menuiseries <i>Les constructions à parement en bois doivent faire référence aux volumétries et façades des constructions traditionnelles agricoles en Lot-et-Garonne.</i>	Imposer un traitement harmonieux des constructions et cohérent avec l'architecture locale.
	Caractéristiques des clôtures En secteur Ap, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.	Favoriser le déplacement de la faune au sein des espaces agricoles. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Les changements d'affectation ou modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des haies et linéaires boisés à protéger ou la préservation des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, sont interdits.</i>	Préserver les haies et boisements ayant des fonctionnalités écologiques.
	Assainissement des eaux usées <i>En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières même traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.</i>	Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.
Equipements et réseaux		



3.1.4.5. Les dispositions particulières applicables en zone naturelle et forestière

Opportunité du classement en zone naturelle

La zone N correspond principalement aux espaces naturels et boisés présents sur le territoire communal. Hormis l'ancienne décharge, l'aérodrome et l'hippodrome, il s'agit de zones présentant des milieux et des paysages remarquables ou dotées de qualités intrinsèques pour la biodiversité locale qu'il convient à ce titre de protéger.

Cette dernière recouvre donc des espaces naturels et semi-naturels aux sensibilités et usages divers, ce qui a justifié l'identification de plusieurs secteurs spécifiques, permettant d'appréhender leur vocation :

- Le secteur Nd de l'ancien centre d'enfouissement des déchets,
- Le secteur Nu réservé aux activités de l'aérodrome,
- Le secteur Nl regroupant notamment les activités de l'hippodrome et la piste de grass-track,
- Le secteur Np visant la préservation des zones humides et cours d'eau traversant le territoire communal.

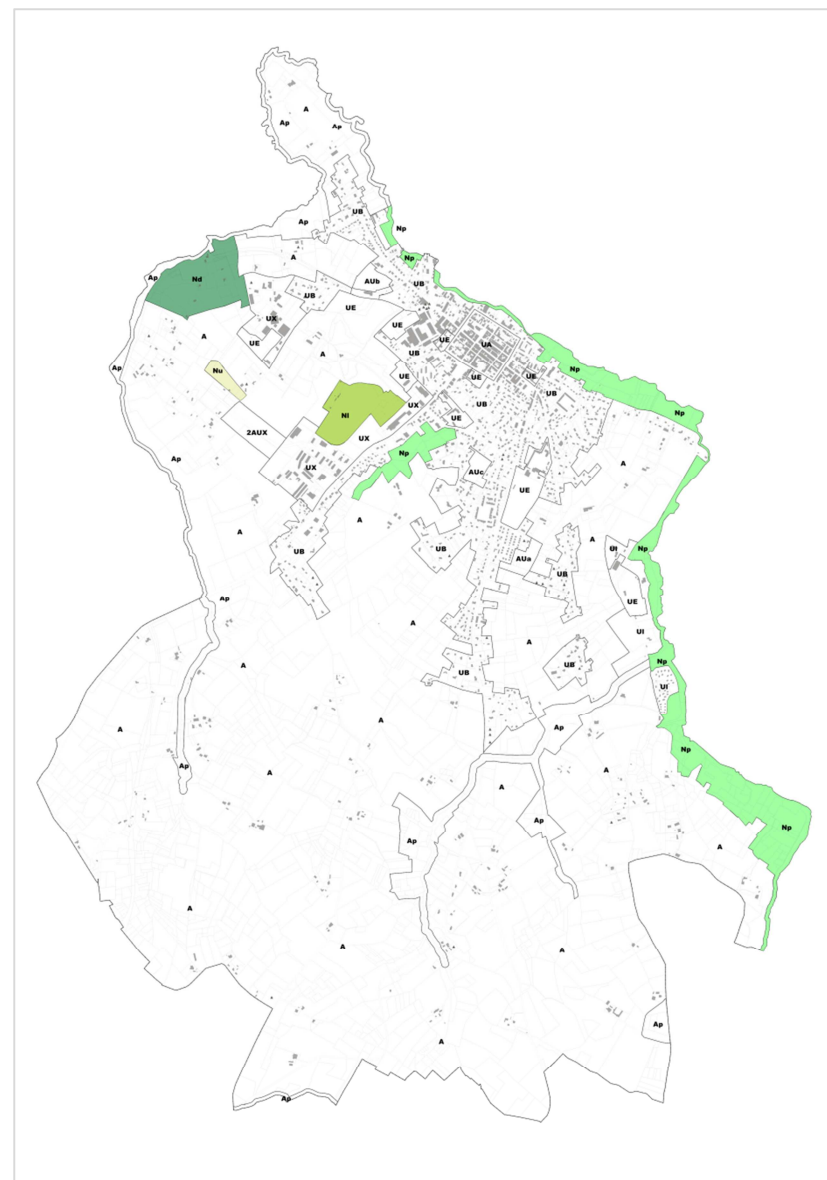
Délimitation de la zone naturelle

Le secteur Nd recouvre l'intégralité des emprises de l'ancien centre d'enfouissement des déchets ainsi qu'un périmètre de précaution visant limiter les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à proximité. Rappelons que les centres d'enfouissement qui ont cessé leur activité font l'objet d'une surveillance pendant au minimum 30 ans. En effet, les biogaz et lixiviats que continuent de générer les casiers sont captés et traités sur place, ce qui impose la mise en place de mesure spécifique afin de réduire les risques d'exposition aux pollutions.

Les limites des secteurs Nu reposent quant-à-elles sur la limite des espaces agricoles et recouvrent l'intégralité des emprises nécessaires aux activités de la décharge et de l'aérodrome.

Les limites du secteur Np s'appuient majoritairement sur les espaces agricoles, lorsque les milieux concernés sont contigus à ces derniers.

La délimitation du secteur Nl repose sur les limites de la zone agricole et urbaine et intègre des espaces de loisirs sportifs, ainsi qu'une vaste prairie en friche.





Surfaces classées en zone naturelle

Total zone N : 93,1	Surface (ha)	Classement au PLU en vigueur	Occupation du sol
Ancienne décharge (Nd)	17,7	Nd	Zone d'enfouissement de déchets
Aérodrome (Nu)	2,2	Nu	Piste de l'aérodrome
Hippodrome et piste de grass-track (NI)	12	Np	Hippodrome, piste enherbé et prairies
Espaces naturels bénéficiant d'une protection stricte (Np)	61,2	A / Nr / Nri	Zones humides, cours d'eau et boisements

Dispositions réglementaires de la zone N

DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Les occupations et utilisations du sol interdites <u>Les occupations et utilisations du sol interdites</u> <i>Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas prévues au chapitre « dispositions générales applicables en toutes zones » et au chapitre « 1.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » de la présente zone.</i> <u>Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> Sont autorisées, dans les conditions définies ci-après : Uniquement en secteur Nd, Nu et NI : <i>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</i> Uniquement en secteur Nd : - les constructions et installations liées à l'activité et à l'usage de la décharge des ordures, à la protection de la couverture du site et de son contrôle ; - la réalisation d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiées en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU : - o dans la limite de 30% de surface de plancher de la construction principale ou de 60m² d'extension, à compter de la date d'approbation du PLU et sur la base de la surface de la construction à cette date ; - o et implantés dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante. Pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs, cette distance est portée à 50 mètres. - o dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité de la décharge ou la qualité paysagère du site.	Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation touristique, d'hébergements et de loisirs.
		Adapter les occupations des sols autorisées aux usages et sensibilités de chacun des secteurs délimités. Prendre en compte la doctrine locale en matière d'implantation d'annexes en zone naturelle.



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Uniquement en secteur Nu : <i>Les constructions et installations nécessaires à la pratique de l'ULM sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i> Uniquement applicables en secteur NI : <i>Les constructions et installations liées aux loisirs, aux activités touristiques et aux sports sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i> Uniquement en secteur Np <i>Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation de continuités écologiques (cours d'eau et ripisylve).</i>	Adapter les occupations des sols autorisées aux usages et sensibilités de chacun des secteurs délimités. Préserver les espaces de continuités écologiques vis-à-vis de l'urbanisation en limitant les possibilités d'implantation des constructions à proximité.
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Volumétrie et implantation des constructions <u>Implantation des constructions</u> <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> <i>Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum, compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :</i> - 20 mètres le long de la RD933, - 10 mètres le long des RD667 et RD668, - 6 mètres le long des RD279, RD 227 et RD315. <i>Le long des autres voies publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer, les constructions et installations doivent être édifiées en observant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.</i>	Imposer un recul minimal des façades depuis les voies et emprises publiques.
	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <i>Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.</i> <i>Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :</i> - pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. - pour les annexes.	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les annexes.
	<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres</u> <i>Les annexes aux constructions principales doivent être implantées dans un rayon de 20 mètres maximum d'un point de l'habitation existante..</i>	Rapprocher les constructions principales de leur annexe. Limiter l'étalement urbain



DISPOSITIONS		OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	Emprise au sol <i>L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière du projet.</i>	Limiter l'artificialisation des sols, tout en prenant en considération la caractéristique des occupations du sol admises.
	Hauteur des constructions <i>La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout du toit</i> <i>La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peuvent excéder 3,50mètres à l'égout du toit.</i> <i>La hauteur des annexes dédiées aux animaux de loisirs n'est pas règlementée</i>	Adapter les hauteurs maximales autorisées dans la zone
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <i>En secteur Np, seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.</i>	Favoriser le déplacement de la faune au sein des espaces agricoles. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Les changements d'affectation ou modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des haies et linéaires boisés à protéger ou la préservation des espaces boisés classés, délimités au plan de zonage, sont interdits.</i>	Préserver les haies et boisements ayant des fonctionnalités écologiques.
Equipements et réseaux	Assainissement des eaux usées <i>En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature du terrain le permettent.</i> <i>L'évacuation directe des eaux et matières même traitées est interdite dans les fossés et réseaux pluviaux.</i> <i>Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.</i>	Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.



3.1.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Renouvellement urbain			Consommation d'espaces	
		Dominante habitat	Dominante économie	Dominante équipements touristes , loisirs	Habitat	Equipements	Activités	Terres labourées	Prairies en friche
Zone Urbaine dont	268,2	192,4	35,2	40,6	8	2,2	7,5	0	5,4
Zone UA	10,7	10,7							
Zone UB	181,7	181,7			8		0,2		
Zone UE	26			26		2,2			
Zone UL	14,6			14,6					3
Zone UX	35,2		35,2				7,3		2,4
Zone à urbaniser dont	13,5	7,6	5,9		2,2	0	0	2,5	7,7
Zone AUa	2,6	2,6							2,6
Zone AUb	2,8	2,8							2,8
Zone AUc	2,2	2,2			2,2				
Zone 2AUx	5,9		5,9					2,5	2,3
Zone Agricole dont	1302,9								
Secteur Ap	65								
Zone Naturelle dont	93,1								
Secteur Np	61,2								
Secteur Nu	2,2								
Secteur Nd	17,7								
Secteur NL	12								
TOTAL	1677,7	200	41,1	40,6	10,2	2,2	7,5	2,5	13,1

Le projet de PLU repose sur la mobilisation de **15 hectares pour la création d'habitations dont 10 ha en renouvellement urbain incluant l'enclave agricole de Mérignac**. Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est de 15 hectares pour l'accueil de nouveaux logements. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif. **Plus de la moitié de cette surface se trouvent densification** des tissus bâtis d'ores-et-déjà urbanisés de la commune. L'intégralité des secteurs identifiés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en extension des tissus bâtis était **au préalable inscrit au PLU en vigueur**. Par ailleurs, elles ont toutes fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Dans les années à venir, un peu plus de **7,2 hectares en extension de l'urbanisation seront également susceptibles d'accueillir des activités économiques à Bouillaguet, dont 4,8 soumis à modification**. 3 ha permettront par ailleurs l'aménagement d'un nouveau camping à thème, en continuité du domaine du Saut du Loup. Ainsi, la quasi-totalité du foncier mobilisé en extension de l'urbanisation correspond à d'espaces agricoles majoritairement composés de prairies, avec une consommation légèrement supérieure à 15 hectares.



3.1.6. Principales évolutions par rapport au PLU en vigueur

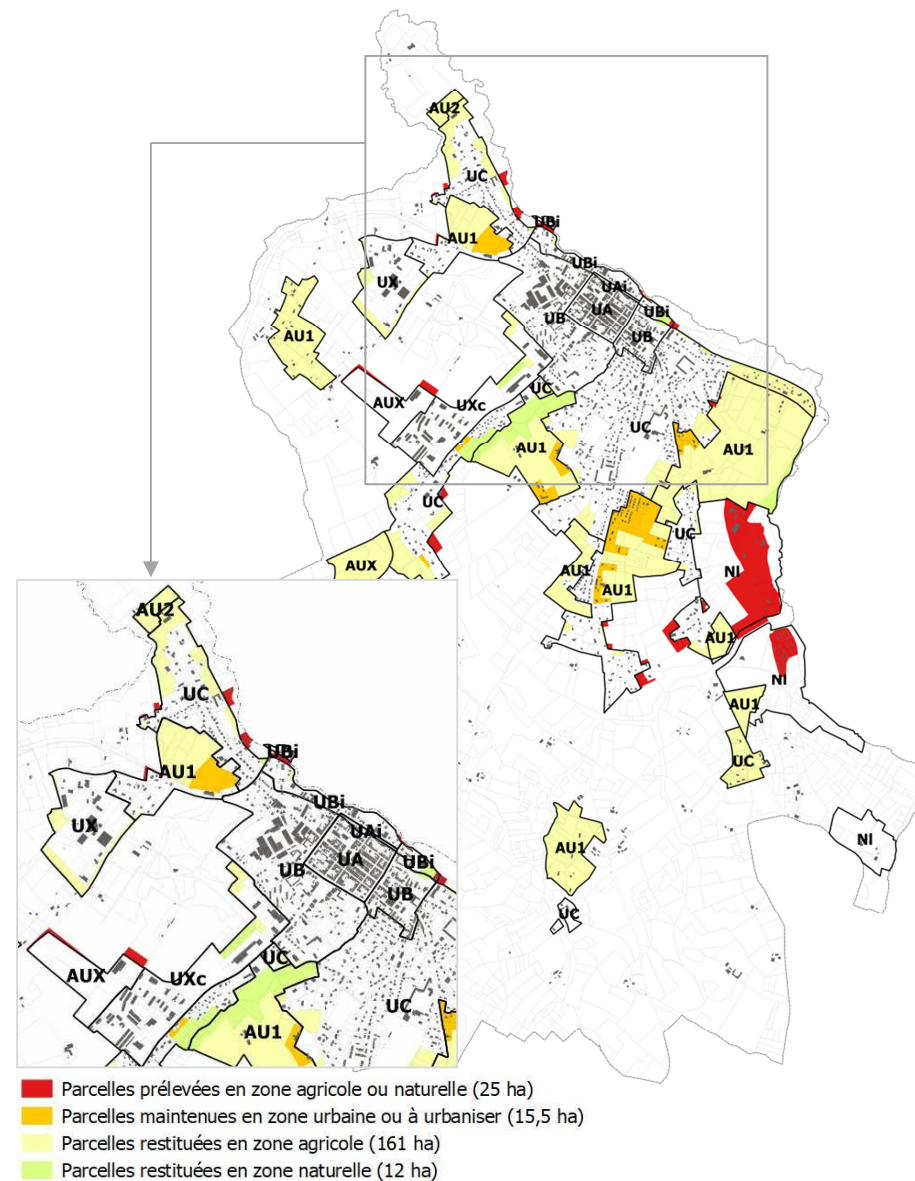
Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développement durables retenus. Ainsi, le plan de zonage s'est vu adapté à la réalité du bâti mais également pour les besoins du projet et le cas échéant, le règlement a évolué en conséquence.

Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et des paysages des différentes entités bâties du territoire, mais également une prise en compte de besoins en matière d'équipements, la délimitation et dénomination des zones urbaines ont été ajustées à la réalité du bâti, selon leurs caractéristiques et vocation. 6 ha d'espaces artificialisés et bâtis initialement classés en zone A ou N ont été classés en zone urbaine, principalement en zone UB.

D'une manière générale, les secteurs constructibles du PLU, tant au niveau du bourg que du quartier ont été réduits, de même que les surfaces à vocation d'activités économiques en majorité reversées en zone agricole. Par ailleurs, le secteur du Saut du Loup classé en zone NL au PLU en vigueur a été reclassé en zone urbaine à vocation d'équipements (UE) et à vocation touristique et de loisirs (UL). Le classement de ces parcelles en zone urbaine réside dans le caractère non naturel de ces 19 hectares, qui sont aujourd'hui desservis par le réseau d'assainissement, et par l'existence d'un projet de camping. Les parcelles bâties et desservies par les réseaux implantés en zone AUX au PLU en vigueur ont également été reclassées en zone UX.

Dans le but de garantir l'accueil de nouvelles populations, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, des interstices d'ores-et-déjà constructibles au PLU en vigueur ont été maintenus en zone constructible. Seuls 5 ha de terres classées en zone à urbaniser à vocation d'habitat au PLU en vigueur ont été conservées au projet de PLU. Il s'agit d'une partie des emprises initialement réservée à l'urbanisation sur les secteurs de La Philippe et de Vignes du Grand Bois.

Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes, les emprises actuellement occupées ont été maintenues en zone UX au PLU. Le secteur AUX de Bouillaguet a également été maintenue mais son échéance d'ouverture à l'urbanisation revue à plus long terme par un classement en zone 2AUx. Ainsi, **161 ha** ont été reversés en zone agricole et naturelle, zone n'admettant qu'un nombre restreint d'occupations du sol.





3.2. Les prescriptions, servitudes et réservations

En cohérence avec les principes énoncés aux articles L.101-2 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations (L113-1) ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (L151-19 et L151-23) ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L151-41).

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété.

Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti,
- Programmer les équipements publics et les aménagements de voirie.



3.2.1. Les espaces boisés classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces articles précisent que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

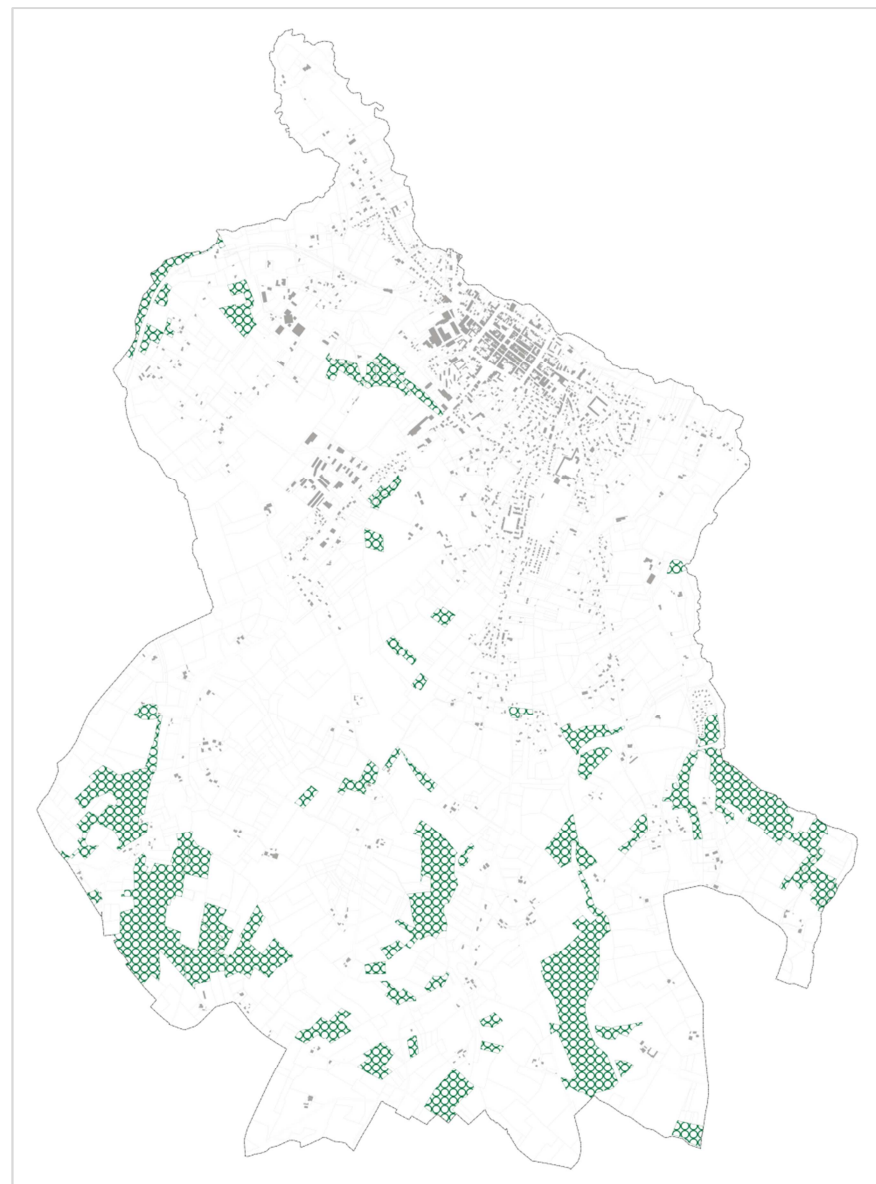
Plusieurs types de boisements ont ainsi pu être identifiés sur la base de ces dispositions :

- les boisements et ensembles arborés formant la ripisylve des bords de cours d'eau. Ces éléments jouent un rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue, dans la mesure où ils peuvent jouer le rôle des réservoirs de biodiversité en raison de leur caractère humide ;
- les bosquets dispersés au sein des espaces naturels et agricoles de plus de 5000m² dès lors qu'ils étaient susceptibles de participer au déplacement des espèces. En effet, ces espaces boisés constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine. Ils entretiennent un lien indirect avec les ripisylves de bords de cours d'eau, et jouent à ce titre un rôle de relais dans le fonctionnement de la trame verte locale.

Rappelons que les parcelles ayant fait l'objet d'un déboisement suite à la tempête Klaus et ayant disposés d'une aide à la replantation n'ont pas fait l'objet d'une protection au titre des EBC, de même que les plantations destinées à une exploitation forestière telles les parcelles de résineux ou de peupliers.

A noter qu'au PLU en vigueur, près de 119 ha de boisements étaient classés en EBC. Dans le cadre du projet de révision, ces EBC identifiés lors de la précédente procédure ont été conservés et confortés. Près de 45 ha supplémentaires ont bénéficié de cette protection au projet de PLU, portant ainsi la part des boisements protégés à 164 ha au projet de PLU.

Près de 164 ha classés en EBC





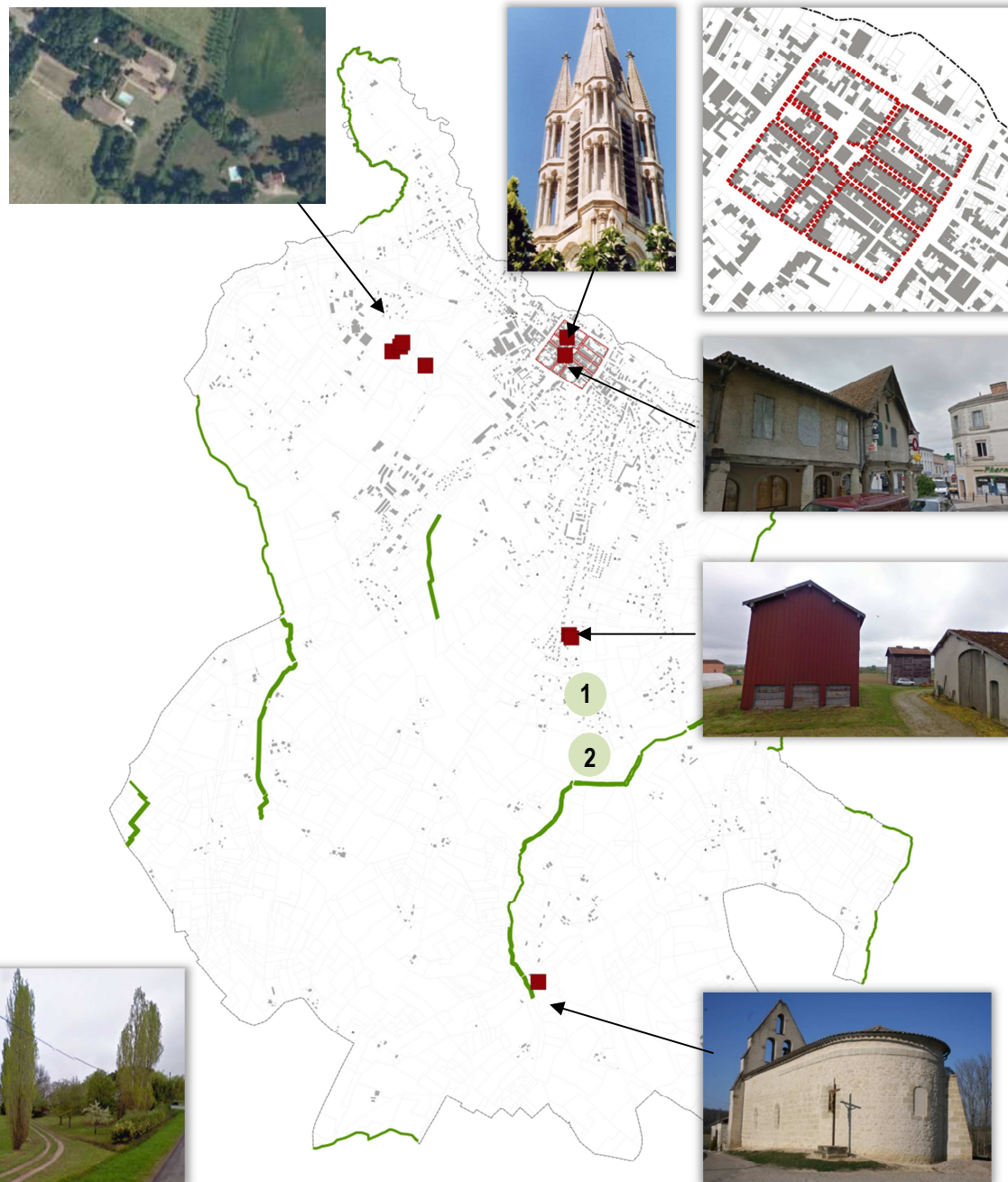
3.2.2. Les éléments à protéger pour des motifs culturels, paysagers ou écologiques

L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée aux articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Celle-ci s'est opérée principalement sur la base de considérations de deux ordres :

- Une **motivation d'ordre historique et culturelle**, s'agissant des entités végétales et bâties repérées sur le territoire. Leur contribution à la **qualité paysagère du territoire** et leur participation à l'ambiance si singulière qui s'en dégage ont incité la collectivité à assurer leur protection. Les façades singulières de la Bastide, l'ancien pavillon de chasse, l'église Sainte-Marie, l'Eglise de Beffery l'ancien corps de ferme de Grammontou d'anciens séchoirs à tabac ont été identifiés à ce titre ;
- Une **motivation écologique**, afin de **préserver et maintenir les continuités écologiques** pouvant s'établir le long des cours qui parcourent les espaces agricoles. Ainsi, la végétation basse des berges des cours d'eau a été identifiée comme éléments de paysage à préserver en complément des ripisylves boisées qui ont fait l'objet d'une identification en EBC.

Le règlement écrit permet d'assurer leur protection en :

- Interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation pour les entités végétales,
- Imposant une conservation et mises en valeur des éléments bâtis identifiés à l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation.



1



2



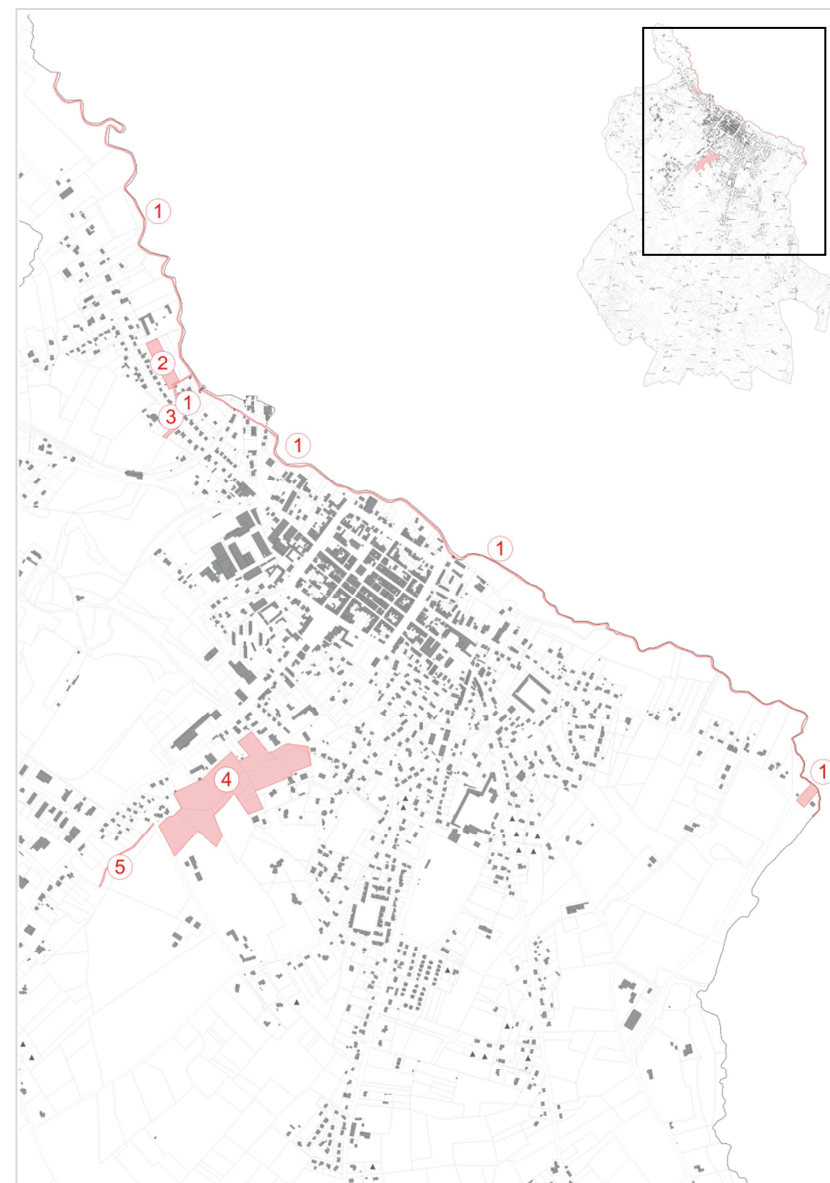


3.2.3. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics sur le territoire de Miramont-de-Guyenne.

Ces emplacements réservés visent à créer un parking public, des cheminements doux ainsi qu'un parc public.

<i>N° - Destination des opérations</i>	<i>Bénéficiaire</i>
1 - Création d'un chemin de promenade et d'un accès le long de la Dourdène	Commune
2 - Création d'un parking public en lien avec la création d'une promenade le long de la Dourdène	Commune
3 - Aménagement d'un accès à la Philippe	Commune
4 - Aménagement d'un parc public	Commune
5 - Création d'un cheminement doux le long de la Vénitanguille	Commune





3.3. Les bâtiments admis à changer de destinations

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation des dits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdus leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

Ce choix vise en particulier à favoriser le développement de l'offre en hébergement hôtelier dans les espaces ruraux, en lien avec l'essor du tourisme à la ferme, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de favoriser la diversification des exploitations agricoles du territoire.

Au total, constructions seront admises à changer de destination, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement écrit rappelle clairement cette condition, imposée par le code de l'urbanisme.

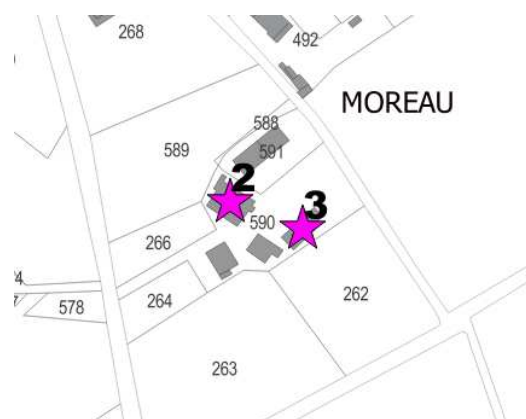
A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Lieu dit Genévrier			
Section F Parcelle n°767			
			Ancienne grange



Lieu-dit Moreau

Section D
Parcelle n°590



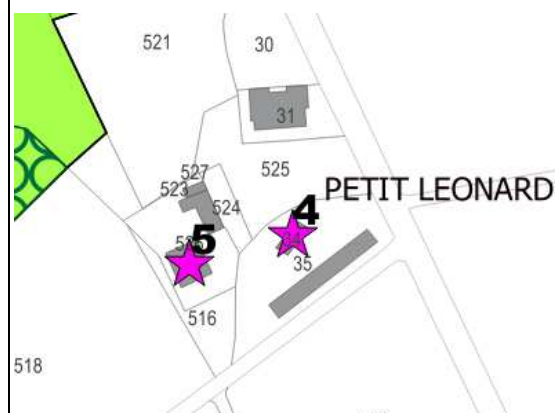
Ancienne grange (3)



Ancien hangar agricole (2)

Lieu-dit Petit Léonard

Section D
Parcelles n°34
et n°526



Ancien hangar agricole (5)

Ancien séchoir (4)



Lieu-dit Teyssie

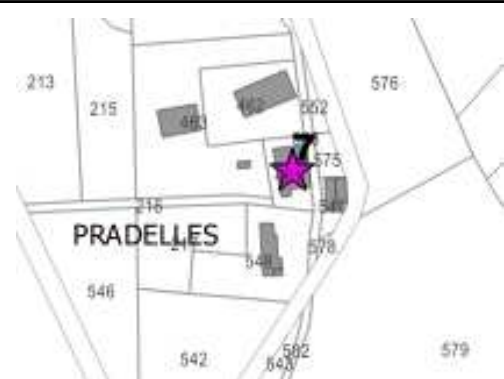
Section D
Parcelles n°34
et n°526



Ancien hangar agricole

Lieu-dit Pradelles

Section D
Parcelle n°641



Ancienne grange



INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR



1. Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire

Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Sols			
Par ses sensibilités, la commune de Miramont-de-Guyenne est concernée par un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain – retrait-gonflement des argiles du Lot-et-Garonne, approuvée en 2006. A cet égard, le zonage réglementaire classe la majeure partie du territoire communal en zone d'aléa moyen. Dans ces secteurs, des possibilités constructives sont admises, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques et du respect de prescriptions spécifiques. Risques de nivellements/tassements des sols Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels	Modérée Directe et permanente	- Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce : - au rappel des obligations réglementaires issues du PPRmt argiles à savoir, la réalisation d'une série d'études géotechniques du respect de prescriptions spécifiques - au rappel des préconisations constructives du Ministère afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles. - Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols. - Réduction des possibilités d'urbanisation en zone de crêtes : concentration des possibilités constructives aux abords du bourg de Miramont-de-Guyenne.	Faible

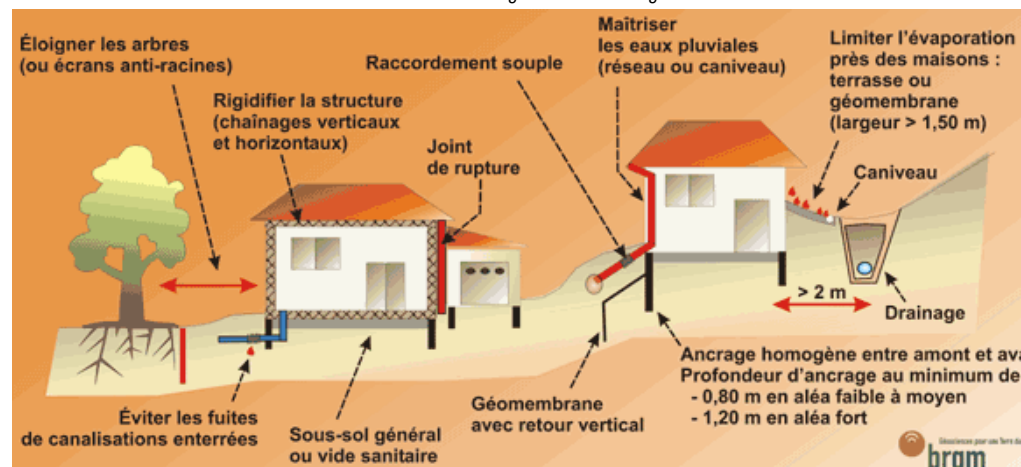
La prise en compte de la sensibilité des sols :

Le risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement. Au vu de la configuration du territoire, seules des secteurs agricoles éloignés du bourg s'avèrent faiblement exposés.

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Retrait-gonflement des argiles. En effet, dans l'attente de l'approbation du PPR révisé, la commune est identifiée en zone d'aléa B2 – zone moyennement exposée au PPR en vigueur. Dans ces secteurs, des possibilités constructives sont admises, sous réserve de la réalisation d'une série d'études géotechniques du respect de prescriptions spécifiques.

Le niveau de connaissance du risque permet aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions. La volonté d'un développement urbain concentré aux abords du bourg a prévalu dans les choix d'urbanisation. L'urbanisation de secteurs potentiellement sensibles ne sera en ce sens pas évitée, mais des dispositions permettant de réduire le risque ont tous de même été pensées dans le règlement en encadrant les conditions d'affouillements et les exhaussements des sols.

Préconisations constructives du ministère en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles





Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Air, gaz à effet de serre et pollution			
L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables. Toutefois, le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement. Accroissement du niveau local d'émission de gaz à effet de serre Augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables	Modérée Indirecte et permanente	- Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, en priorisant la densification des espaces bâtis et de nouveaux développements à proximité du bourg ; - Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux le long des routes départementales, notamment entre la Bastide, les équipements publics du Saut du Loup et les nouveaux quartiers ; - Mise en valeur de constructions plus économe en énergie, grâce à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie.	Faible
La prise en compte des incidences du projet sur l'énergie et le climat (GES) Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques, en conformité avec les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Dans le cadre de ces arbitrages en matière de développement, la commune a tenu compte des enjeux que représentent la lutte contre les GES, le maintien d'une bonne qualité de l'air et la maîtrise des consommations énergétiques. Ainsi, le projet de territoire et sa traduction réglementaire visent explicitement : → un développement urbain concentré autour des services, commerces et emplois présents dans le bourg ou en proche périphérie : les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements, ainsi que les émissions de polluants et les consommations énergétiques qui en résultent. Le projet de développement favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate de ce dernier. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Par la densification du pôle urbain et l'extension de l'habitat en proche périphérie, l'ensemble des habitants qui seront accueillis sur la commune jusqu'en 2026 seront proches des services et commerces de proximité existants localisés soit dans le bourg soit au sein de la zone d'activités ou en entrée de Ville Sud. L'opportunité d'implantation de nouvelles activités au sein de la zone d'activités de la Brisse puis de son extension à Bouillaguet sera également favorable au rapprochement à l'emploi. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites, si les habitants utilisent leur voiture sur des trajets plus courts voire complètement supprimées si les populations privilégient les déplacements alternatifs à la voiture tels que les déplacements piétons ou cycles. → à donner une plus grande place aux mobilités alternatives dans le cadre de déplacements quotidiens : dans les futurs quartiers, l'ensemble des nouvelles voiries sera doublé de cheminements piétons, parfois accompagnés d'aménagements paysagers. Ces cheminements doux seront nécessairement connectés aux cheminements piétons existants, qui seront complétés et mis en valeur. Plusieurs outils ont été mobilisés à cette fin. Plusieurs OAP prévoit la réalisation de maillages doux. Deux emplacements réservés ont été créés en direction du bourg, l'un le long de la Dourdenne et l'autre aux abords du Vénitanguille. Même si leur vocation première est la réalisation de chemins de promenade, ces derniers pourront également être mobilisés dans le cadre de déplacements quotidiens (Er n°1 et n°5).			



Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Les eaux superficielles			
La commune est soumise au risque inondation. Selon l'atlas des zones inondables du Dropt et de la Gupie diffusée le 3 décembre 2001, ce risque inondation s'étend principalement le long de la Dourdenne L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation. Modification des conditions d'infiltration Exposition accrue au risque d'inondation	Forte Directe et permanente	• Application d'un principe d'inconstructibilité au sein des espaces bâtis au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, pour des motifs de sécurité publics vis-à-vis du risque inondation ; • Evitement des zones d'aléa reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs d'extension de l'urbanisation ; • Réduction des surfaces imperméabilisées, grâce à la définition de coefficient d'emprise au sol des constructions pour les zones 1AU et UX notamment. Les conditions d'emprise au sol fixées pour les extensions et annexes aux constructions existantes en zone agricole sera par ailleurs de nature à limiter l'accroissement des superficies imperméabilisées en zone agricole. Le maintien de surfaces non imperméabilisées plantées est imposé dans le cadre du traitement des espaces extérieures au sein de chacune des zones avec au cas par l'obligation de respecter un coefficient de pleine terre ; • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée et la mise en place de dispositifs de rétention privilégiée.	Très faible
La prise en compte des sensibilités du territoire au risque inondation : La commune de Miramont-de-Guyenne n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation. Toutefois, la commune est répertoriée à AZI du Dropt et de la Gupie comme exposée aux débordements de la Dourdenne. L'aléa inondation a bien été pris en compte dans le projet puisqu'aucun secteur de développement n'est localisé dans une zone à risque. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut, au contraire, d'urbaniser là où le risque était inexistant. Afin de prendre en compte l'existence d'un risque pour les constructions existantes en zone urbaine, la commune a souhaité limiter les possibilités constructives dans les secteurs concernés en appliquant un principe d'inconstructibilité au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, pour des motifs de sécurité publics vis-à-vis du risque inondation. Dans ces secteurs, seule l'extension des constructions ou la réalisation d'annexes peut être admise sous des conditions particulièrement strictes. Par ailleurs, la commune a pris la mesure des incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels. En ce sens, elle a souhaité œuvrer pour une gestion des eaux de ruissellements à la source, au plus proche du cycle de l'eau, via des dispositifs adaptés au contexte du territoire. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Dans les secteurs non desservis, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. Il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux tels les bassins ou les noues. Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de lutte contre les inondations, comme préconisée par le SDAGE Adour-Garonne			



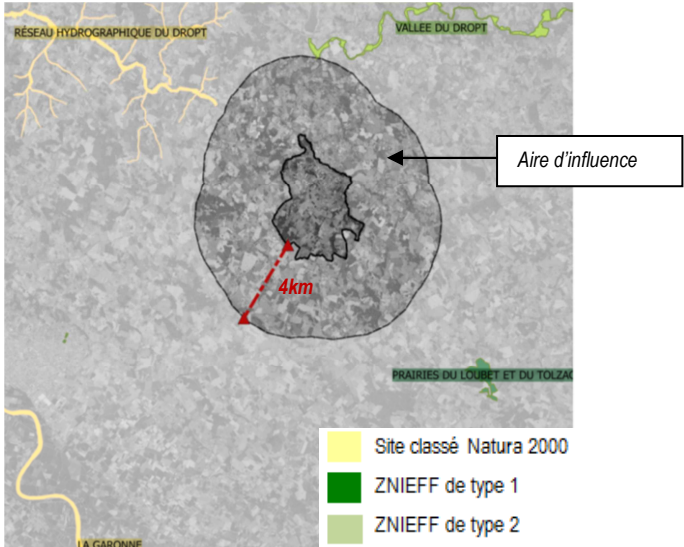
Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Les eaux souterraines			
La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Dropt (en cours d'élaboration). Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques mais également une meilleure gestion de la ressource. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaires, avec l'apparition de pressions nouvelles sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public. L'accroissement des besoins en eau par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire peut conduire à une dégradation des fonctionnalités hydrauliques du cours d'eau, mais également à une modification du faciès des habitats humides établis en continuité de ces derniers. Aussi, l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation pourra avoir des conséquences notables sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de dysfonctionnements et de non conformités des hydrants. La mise en conformité de ces derniers pourrait accroître les pressions sur la ressource. Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable Défense insuffisante contre le risque d'incendie	Forte Directe et permanente	• Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour l'ensemble des zones. Interdiction de fait des forages privés ; • Mise en comptabilité du projet communal avec les capacités du réseau d'alimentation en eau potable et de la ressource disponible : le réseau d'alimentation en eau potable couvre l'intégralité des tissus urbanisés du bourg et la capacité de stockage est suffisante ; • Obligation de desserte par des dispositifs de défense incendie suffisamment dimensionnés.	Faible
La prise en compte des sensibilités de la ressource en eau : <i>La commune étant classée en zone répartition des eaux, en zone vulnérable et en zone sensible au titre du SDAGE Adour-Garonne, les ressources en eau du territoire semblent particulièrement contraintes et vulnérables aux pollutions, ce qui impliquent une gestion raisonnée établie en cohérence avec les grands objectifs du SDAGE.</i> <i>Ainsi, la commune a souhaité promouvoir une gestion durable et anticipée de la ressource en eau afin de répondre au besoin à venir sans renforcer les pressions sur la ressource et les milieux aquatiques communaux. Il s'agit par ce biais de rationaliser les usages, de veiller à un meilleur partage de l'eau et d'adapter son développement à la disponibilité de la ressource, conformément aux orientations du SDAGE. A ce titre, la commune a souhaité maîtriser le développement des forages domestiques sur son territoire.</i> <i>Ainsi, l'octroi d'autorisation de construire est subordonné au raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable afin de maîtriser les prélèvements sur la ressource, ce principe interdisant le recourt aux forages privés. Les dispositions du PLU en la matière sont compatibles avec les grands objectifs du SDAGE puisqu'elles participent pleinement à l'atteinte et au maintien l'équilibre quantitatif de la nappe sans dégrader les ressources. Aussi, la mise en place d'une ressource partagée avec les communes voisines, permettra d'assurer une desserte en eau satisfaisante de tous les résidents, en assurant la présence d'une ressource à la hauteur des besoins à venir.</i>			



2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques

Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques			
A L'ECHELLE COMMUNANALE Les cours d'eau ne semblent pas abriter des espèces piscicoles remarquables et à fort enjeu de conservation. Ils participent à la création de biotopes humides à ses abords, supports au développement d'une végétation et d'une faune rares, par la présence de zones humides. Structuré par la présence de coteaux et d'activités agricoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement antropisés à faible enjeu et valeur écologique, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Les secteurs cultivés et boisés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires. Le projet de révision du PLU ne prévoit aucune extension ou projet d'urbanisation au sein ou en proche périphérie des cours d'eau, de la trame boisée ou des zones humides en présences. Seul le projet d'extension de la zone urbaine, à vocation principalement d'habitat, induira une modification notable de l'occupation des sols en présence (prairies non exploitées de propriété communale et terres labourables cultivées en centre-bourg). Au sein des tissus bâtis, l'accueil de nouvelles constructions portera sur l'artificialisation de jardins. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Destruction de milieux et d'individus Perturbation des cycles de vie et des espèces Coupure de corridor écologique	Modérée Directe et permanente	- Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis et au classement des espaces agricoles en zone A ; - Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée et la mise en place de dispositifs de rétention privilégiée.	Très faible



Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques - SUR LES TERRITOIRES PERIPHERIQUES			
Miramont-de-Guyenne se situe à l'interface de plusieurs corridors écologiques composés d'une mosaïque de milieux semi-ouverts et de boisements forestiers. La commune est ainsi traversée, dans un axe Est-Ouest, par un vaste corridor d'intérêt régional. La commune se situe ainsi à l'interface de plusieurs sites Natura 2000 et ZNIEFF, disposant d'une valeur écologique certaine. La commune est implantée à plus de 4 km de ces espaces, aire d'influence d'une commune couramment admise afin d'apprécier l'incidence de son développement sur les espaces naturels périphériques. A noter que la majeure partie de ces secteurs accueille des habitats aquatiques, en lien avec la vallée du Dropt affluent de la Garonne.  Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 ou ZNIEFF restent limitées à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole. Par ailleurs, seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements au sein des zones naturelles et agricoles pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations. Perturbation des cycles de vie et d'espèces Atteinte à l'état de conservation de sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques	Modérée Directe et permanente	Sites Natura 2000 et ZNIEFF périphériques - Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollutions diffuses : - en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux, tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser (habitat et activité) ; - en limitant en limitant les possibilités constructives en zone agricole aux seules constructions nécessaires aux activités et aux équipements collectifs et services publics ; - Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée et la mise en place de dispositifs de rétention privilégiée ; - Maintien de surfaces perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts et au maintien de surfaces perméables pour les stationnements ; Rupture de continuités écologiques supra-communales - Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles par un classement en secteur Ap et Np de protection strict au plan de zonage, où seront admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la préservation des continuités hydrauliques des cours d'eau ; - Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis et au classement des espaces agricoles en zone A ; - Protection des boisements et alignements d'arbres par l'identification d'Espaces Boisés Classés (L.113-1) et éléments du paysage à protéger (L.191-19), tant au sein des secteurs agricoles que naturels.	Très faible à nulle



La prise en compte des sensibilités écologiques du territoire :

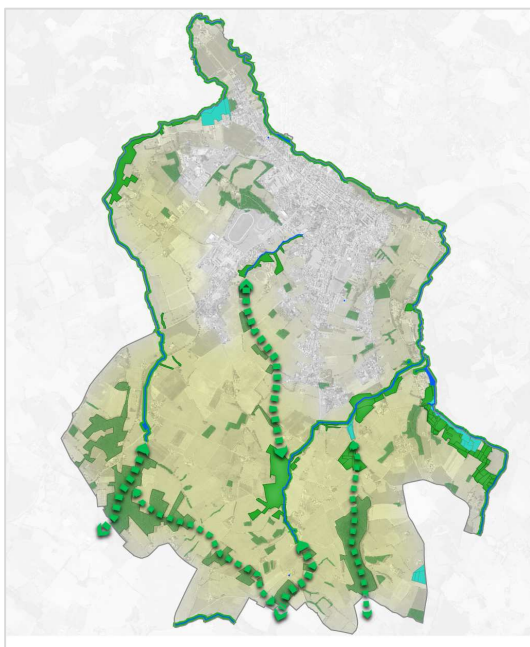
En vertu leur importance pour le fonctionnement biologique du territoire, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles est d'enjeu. Ainsi, les choix de zonage et de règlement opérés par la commune ont été en faveur de la préservation des continuités écologiques agricoles ou naturelles et des boisements emblématiques du territoire. La municipalité a souhaité assurer une protection stricte des milieux les plus sensibles d'un point de vu écologique en les classant en secteur Np ou Ap, interdisant toute nouvelle construction autre que nécessaire aux équipements collectifs et services publics. Un 126,4 ha sont classés en zone Np et Ap.

La volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire. Il convient de souligner que la préservation des berges des cours et des milieux aquatiques répond également aux ambitions du SDAGE Adour-Garonne, ce dernier visant la protection et la bonne gestion des zones humides et des cours d'eau du bassin versant pour contribuer efficacement à l'atteinte du bon état qualitatif.

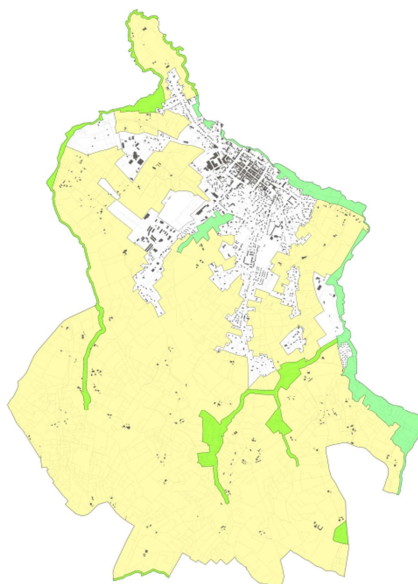
Par ailleurs, les boisements et ensembles arborés ou arbustifs des coteaux ont fait l'objet d'une protection complémentaire au titre des EBC ou des éléments de paysage à préserver, en raison de leur rôle très important dans le fonctionnement de la trame verte et bleue (peuvent jouer le rôle de réservoirs ou de corridors écologiques selon leur positionnement). Les bosquets et alignements dispersés au sein des espaces agricoles ont également fait l'objet de cette désignation, en raison de leur contribution à l'animation des paysages agricoles.

Le règlement va également dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations équivalentes d'essence locale. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers. Le projet de règlement prévoit également sur les secteurs ouverts à l'urbanisation un pourcentage d'espaces en pleine terre.

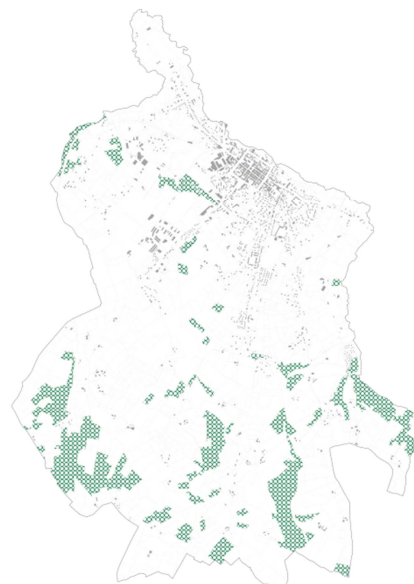
La Trame verte et bleue communale



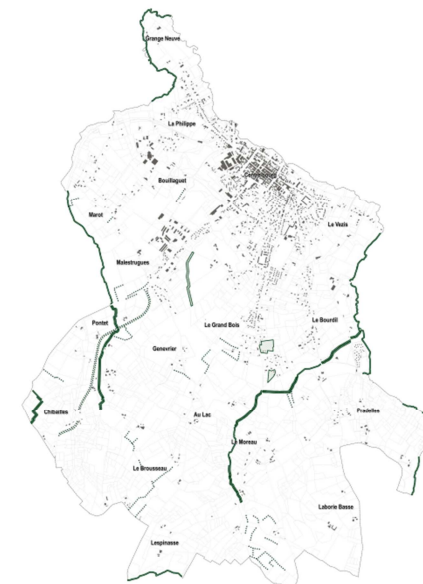
Zone A, Ap et Np



EBC



Les éléments de paysage à protéger





3. Incidences sur les éléments de patrimoine architecturale, paysager et le cadre de vie

Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Patrimoine bâti et paysager			
Riche de son patrimoine, la bastide de Miramont accueille de nombreuses bâtisses aux caractères remarquables et identitaires, un atout touristique. A Miramont, le potentiel de densification se concentrant en extension du centre ancien, il peut être admis au vu de leur localisation qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords de ce site d'exception. Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg ou parsemé au sein de l'espaces agricoles pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. A noter que les espaces agricoles accueillent également quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive. Par ailleurs, plusieurs zones archéologiques sont recensées sur le territoire de la commune. Seules les parcelles agricoles à Mérignac seront susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non. Perte d'identité et dégradation du cadre de vie Dégradation du patrimoine bâti urbain et des espaces ruraux Destruction de vestiges archéologiques Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles	Modérée Directe et permanente	- Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ; - Identification de bâtisses remarquables comme devant faire l'objet d'une protection au titre des éléments du paysage à protéger au titre de l'article L.191-19 du code de l'urbanisme ; - Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère qui seront édictés dans les OAP en lisière des secteurs ouverts à l'urbanisation ; - Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages agricoles identitaires en limitant les possibilités constructives hors du centre-bourg ; - Mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les aménagements et travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes ; - Evitement de la plupart de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC dans le rapport de présentation ; - Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation.	Très faible
La prise en compte des sensibilités architecturales et paysages du territoire : La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions. Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage identitaire de Miramont-de-Guyenne. Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent sa protection et sa mise en valeur. La zone A dispose d'un règlement plus souple en admettant la rénovation du bâti ancien, l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes et l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées, mais elle encadre fortement leur condition de réalisation afin de limiter le mitage des entités cultivées.			



Le projet de développement de Miramont-de-Guyenne va induire une poursuite de l'urbanisation qui va modifier le paysage de la commune. Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à protéger les éléments structurants de ces paysages, à limiter l'impact de son développement et à faciliter l'intégration des nouveaux quartiers aux espaces environnants et aux espaces agricoles.

Plusieurs éléments de paysage à protéger ont été identifiés au plan de zonage. Il s'agit notamment d'assurer la préservation d'anciens séchoirs à Tabac et de jardins. A cet égard, le règlement écrit permet d'assurer leur protection en :

- Interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation pour les entités végétales,
- Imposant une conservées et mises en valeur des éléments bâtis identifiés à l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation.

Cet objectif se traduit également par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions dont :

- la densification des dents creuses par le classement en zone UA et UB ;
- la concentration du développement urbain au niveau d'espaces libres au cœur des zones déjà urbanisées ou en continuité des tissus urbains existants.

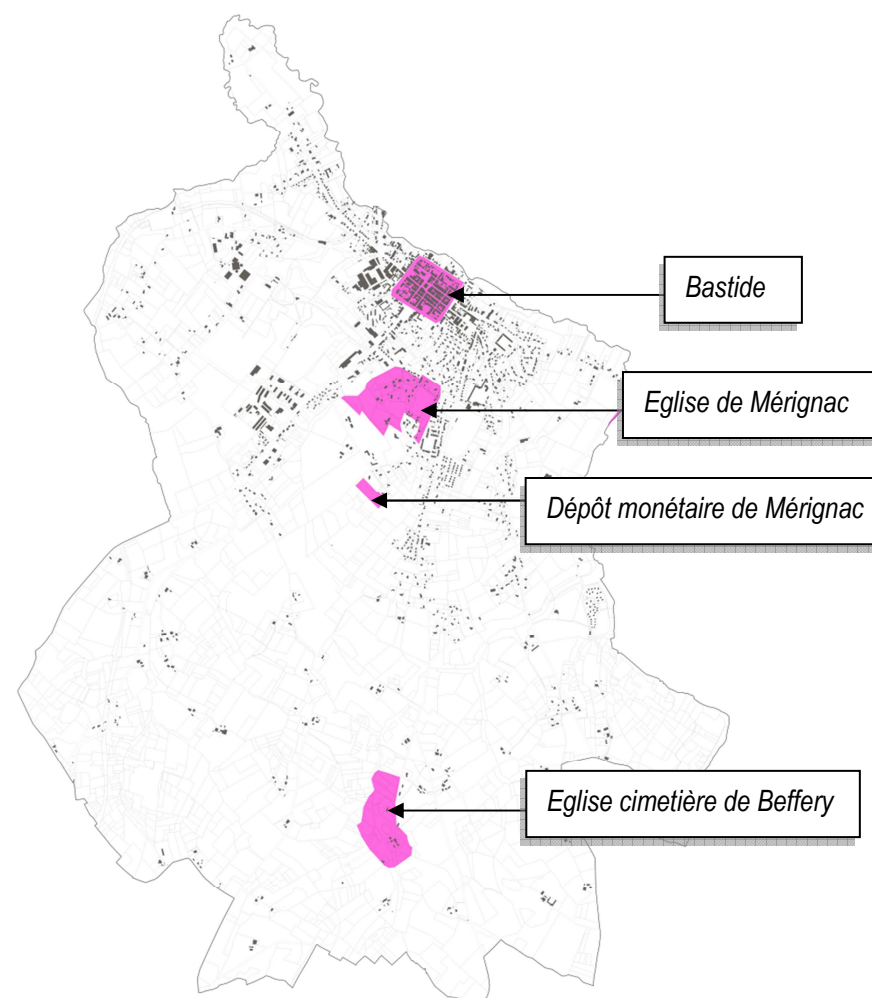
Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage urbain et rural. Cet objectif passe par l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU mais également par l'établissement de dispositions réglementaires propres aux zones urbaines et à urbaniser. Le règlement a ainsi été travaillé de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieure des constructions ou encore la part du végétale au contexte urbain de chaque zone :

Aussi, les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.

Afin de permettre une protection des sites archéologiques identifiés, la commune a souhaité privilégier une urbanisation des secteurs non concernés. Néanmoins, le secteur de Mérignac classé en zone AU est susceptible d'accueillir des vestiges archéologiques. Les fouilles qui devront éventuellement être engagées à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation permettront la recherche de vestiges anciens. Toutefois une partie des occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions en zone agricole du PLU restent susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques sur des sites non connus. En ce sens, elle a tenu à rappeler la réglementation en vigueur à cette occasion.

Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

Localisation des sites archéologiques





4. Incidences sur le milieu humain

Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Développement économique et agricole			
Miramont-de-Guyenne est marquée par l'activité agricole avec une grande part du territoire valorisée par les cultures. Ces activités sont facteur d'identité, d'emplois et de tourisme pour le territoire. Le projet implique une diminution des surfaces agricoles cultivées, soit la consommation de 10,7 hectares de terres labourées déclarées comme cultivées au RPG 2012 dont 8,4 ha à vocation d'activité économique, le reste ayant vocation d'habitat. Par ailleurs, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation ou des installations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles. Consommation d'espaces agricoles cultivés Risque de constitution d'enclaves agricoles Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations Consommation de 10,7 hectares de terres labourées exploitées et 5,4 de prairies.	Modérée Directe et permanente	- Réduction du périmètre des zones constructibles au regard des zones ouvertes à l'urbanisation au PLU en vigueur, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : - o qualité paysagère des parcelles cultivées, - o distance aux équipements du bourg, - o sensibilité des milieux naturels riverains, - o état des cultures. - Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune ou en comblement de dents creuses ; - Volonté d'une compensation des terres agricoles consommées à Mérignac par une mise à disposition de foncier communal situé en zone agricole.	Faible
La prise en compte de la fragilité des activités agricoles : <i>Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées par la crise agricole, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Le projet de PLU vise à garantir le maintien des activités d'exploitation, activité importante pour l'économie locale. La mise en place d'une zone A, réservée à l'activité agricole, assure la préservation et la pérennisation des espaces cultivés en autorisant uniquement les activités et nouvelles constructions qui y sont liés. Celle-ci comprend les terres cultivées par des exploitations agricoles, afin de pérenniser les cultures existantes et intègre également d'anciennes parcelles exploitées qui pourraient être à nouveau cultivées.</i> <i>Elle vise également la mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes. Par ces mesures, la municipalité souhaite favoriser la diversification des activités d'exploitation, en offrant la possibilité aux exploitants de créer une offre d'hébergement touristique à la ferme.</i> <i>Un objectif fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Miramont-de-Guyenne est celui de limiter l'étalement urbain en ciblant principalement l'urbanisation dans les dents creuses du bourg, dans les espaces interstitiels et en continuité directe du bâti existant. Limiter l'étalement urbain sur le territoire permet d'optimiser la préservation des espaces non bâtis et en particulier ceux présentant des caractéristiques agronomiques remarquables. Ainsi le projet de développement retenu s'étend sur 10,7 hectares de terres labourées exploitées et 5,4 hectares de prairies naturelles non cultivées. Ce choix tient à la volonté de privilégier l'urbanisation sur des secteurs à moindre valeur ajoutée.</i>			



Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Transports et déplacements			
Miramont-de-Guyenne est parcourue par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. La RD933 constitue un des axes majeurs autour duquel l'urbanisation récente s'est développée. Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements pour tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation de la commune et des modes de déplacements. L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. Augmentation du trafic routier et de la dangerosité de certains axes routiers Réaménagement imprévu de voies de desserte	Faible Indirecte et permanente	- Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. (article 3) ; - Réduction du risque d'accident pouvant être renforcé le long des axes départementaux pour une application des règles du département en matière d'accès ou d'implantation de construction ; - Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : - mise en place de réservations au plan de zonage, - création d'itinéraires imposée dans les OAP.	Très faible
La prise en compte des conditions de desserte et du trafic automobile : La recherche d'une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et d'une plus grande place à donner aux modes doux semble être indispensable à l'amélioration des conditions de circulation au sein du village, tout comme la sécurisation des continuités piétonnes et voiries existantes. L'amélioration de la circulation constitue un objectif important pour la commune, qui mène d'ores et déjà des actions en sa faveur. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cet objectif en : Rapprochant les futurs quartiers aux équipements, commerces et services de proximités : le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation en complément de la densification des tissus existants a reposé sur la volonté de rapprocher les futurs habitants des polarités communales, afin de limiter les déplacements automobiles dans le cadre des déplacements de proximité. Ainsi, les secteurs ouverts à l'urbanisation à La Philippe et à Mérignac se situent dans un rayon de 600 mètres vis-à-vis du centre ancien et le secteur des Vignes du Grand Bois dans un rayon de 500 mètres du collège et des équipements sportifs municipaux ; Sécurisant et requalifiant les différentes traversées de bourg et les voiries départementales : Marquer les entrées de ville de façon précise, en travaillant par séquences, en limitant la vitesse et en favoriser un meilleur partage de la voie sont tant d'objectif qui ont trouvés une traduction dans les orientations du PADD. Le conseil départementale travail avec la collectivité sur ce point et prévoit le réaménagement de plusieurs voiries départementales afin d'intégrer des espaces dédiés aux mobilités alternatives. A noter que ces aménagements interviendront sur le domaine public, n'impliquant pas d'acquisition foncière ; Favorisant l'établissement de liaisons inter-quartiers et en améliorant les conditions de circulation : Pour ce faire la collectivité souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux au sein des tissus existants et des nouvelles opérations. Ainsi, afin de faciliter les déplacements alternatifs, les schémas d'aménagement dessinés sur les secteurs ouverts à l'urbanisation prévoient l'établissement de liaisons douces permettant de le relier les nouveaux quartiers aux entités urbaines périphériques. Par ailleurs, la commune prévoit la réalisation d'aménagements piétonniers et cyclables le long de la Dourdenne et du Vénitanguille. Ces aménagements récréatifs pourront également être utilisés dans le cadre de déplacement quotidien en direction du bourg ; Optimisant l'offre en stationnement au sein du village afin de conforter d'attractivité et l'accessibilité du centre-ancien : Afin de faciliter l'accessibilité des nouveaux quartiers, la commune a retenu les principes de desserte automobile et de stationnement dans les futurs quartiers. Ainsi, la collectivité a souhaité assurer une prise en charges de besoins en stationnements lors de la réalisation de nouvelles opérations de construction. En effet, le règlement encadre de façon précise le nombre de stationnements à créer au regard de la vocation des constructions envisagées sur chacune des zones.			



Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Desserte par les réseaux d'assainissement			
Face à la sensibilité de la ressource en eau aux pollutions, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Adour-Garonne. Les effluents sont assainis par la station d'épuration communale d'une capacité épuratoire de 9000 Eqh. En 2014, cette dernière est aujourd'hui mobilisée à hauteur de 56% de ces capacités de traitement et dernière dispose d'une capacité résiduelle de l'ordre de 3 900 Eqh. A ce jour, les réseaux d'assainissement ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles, en particulier au sein des territoires agricoles. L'essentiel des zones A et N n'est pas desservi par les réseaux. En l'absence de réseau, le développement de ces secteurs ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome. De tels dispositifs, implantés dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration, sont susceptibles de générer une pollution diffuse des eaux souterraines. La modification des caractéristiques hydrauliques et physicochimiques du cours d'eau peut conduire indirectement à une érosion de la biodiversité affiliée au cours et à ses annexes hydrauliques, mais également modifier le faciès des habitats en présence. Risque de pollution des eaux de surface et des eaux souterraines Risque de pollution des milieux naturels	Forte Directe et permanente	• Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en : - o en imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux, tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser (habitat et activité) ; - o en limitant en limitant les possibilités constructives en zone agricole aux seules constructions nécessaires aux activités et aux équipements collectifs et services publics ; • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions du règlement, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée et la mise en place de dispositifs de rétention privilégié ; • Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en zone agricole ; • Maintien de surfaces perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts et aux surfaces perméables.	Faible
La prise en compte de la fragilité des milieux aquatiques et de la ressource en eau : La gestion efficiente des eaux usées et pluviales sont deux grands objectifs du SDAGE Adour Garonne. Ce dernier impose d'intégrer les enjeux de l'eau, au cours des projets de territoire, dans l'organisation des services et des fonctions urbaines. Il s'agit en ce sens pour les collectivités d'organiser l'assainissement du territoire et des usages et de lutter contre les pollutions de toutes les masses d'eau, pour répondre aux exigences de qualité des milieux. Conscient de l'enjeu que revêt l'eau sur son territoire, ces préoccupations ont trouvé une traduction au travers de plusieurs dispositions. Dans un premiers temps, les choix de développement répondent à une volonté de bonne gestion des effluents et de préservation de la qualité des milieux aquatiques. Les choix d'urbanisation future ont été faits en tenant compte de capacité épuratoire résiduelle de la station d'épuration communale. Ainsi, le scénario retenu vise un accroissement des effluents à traiter de 150 Eqh à horizon 2026. La station d'épuration sera donc en mesure de prendre en charge ces nouveaux effluents. A ce titre, au sein des zones urbaines et à urbaniser, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. Par ailleurs, la collectivité a tenu à rappeler que l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. La proximité des réseaux a également été déterminante dans les choix de la collectivité. Il s'agissait en ce sens de limiter les risques de pollutions diffuses mais également de s'assurer que la commune soit en capacité de supporter le coût généré par le renforcement du réseau. Au-delà d'induire une consommation d'espace trop importante, la volonté de différer l'urbanisation de la zone 2AUX de Bouillaguet y répond principalement. Ces dispositions répondent à une volonté de limiter tout recours au dispositif d'assainissement autonome en zone agricoles ou naturelles et de prévenir de tous risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau. De plus, les orientations du PLU recherche à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. La prise en compte des milieux aquatiques et de la qualité des eaux s'est faite au travers de diverses mesures, ainsi le PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SDAGE et SAGE du Dropt			



Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement	Impact résiduel
Développement économique L'attractivité de la commune de Miramont-de-Guyenne, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire, mais également au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre, source de nouveaux emplois. Toutefois, le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, en centre bourg peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaire voire leur fermeture définitive. La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Installation ou relocalisation d'établissements Création en fonction des caractéristiques des établissements commerciaux admis	Modérée Directe et permanente	• L'établissement d'une complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale ; • Identification au sein de la Bastide, de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ; • Secteurs d'activités artisanales et industrielles réservés aux activités incompatibles avec la proximité de l'habitat, afin d'établir des complémentarités avec le centre-bourg.	Faible
La prise en compte de la fragilité des activités agricoles : Face à l'accueil de nouvelles populations résidentes, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et de service du cœur de ville, en rapprochant offre en commerces et services et lieu de résidence. Les choix d'urbanisation vont à cet égard dans le sens de la proximité entre les futurs quartiers d'habitation et l'offre de proximité, ce qui constituera un facteur de maintien des activités voir de création par l'établissement de complémentarité. Afin de s'assurer du maintien de commerces et de services au sein de la Bastide, la commune a souhaité recourir à l'identification de linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ces derniers visent la conservation des emprises commerciales présentes en rez-de-chaussée du centre ancien. Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, la municipalité a souhaité au travers de son PLU affirmer la vocation d'activités artisanales et commerciales des secteurs supports à ce type d'activités. Par ailleurs, la commune a souhaité réserver de nouvelles emprises à vocation d'activités à Bouillaguet, la zone 2AUX. Cette dernière a pour vocation de permettre l'accueil de nouvelles activités incompatibles avec la proximité de l'habitat à long terme.			



LES INDICATEURS DE SUIVI



L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones UA, UB et UX	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m² ou % des zones 1AU et 2AUX	permanente, N			