

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

### PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



## LE CONTEXTE DU PADD

Le diagnostic élaboré dans le cadre du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini par la **LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU)**, par la **LOI URBANISME ET HABITAT (UH)**, par la **LOI ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (GRENELLE 2)**, et la **LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALU)** et sont nécessairement liés aux principes de développement durable.

Ainsi que cela est défini dans les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

### ⇒ **Les orientations du PADD doivent permettre :**

- De fixer les objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- *Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques **d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique et touristique, de développement des communications numériques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.*** (extrait de l'article L122-1-3 du CU)

### ⇒ **les orientations du PADD doivent respecter :**

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- le développement durable et le respect de l'environnement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Miramont de Guyenne s'est appuyé sur un slogan qui a permis de traduire le projet communal en deux axes majeurs, eux mêmes déclinés en orientations :

## « 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.

### AXE 1 / CULTIVER LA VIE LOCALE ET GARANTIR LE DYNAMISME DU VILLAGE

- *Conforter Miramont-de-Guyenne en tant que polarité locale, en assurant l'accueil de nouveaux ménages*
- *Recentrer l'urbanisation autour du village pour cultiver la vie locale*
- *Nourrir l'économie locale et touristique, source d'emplois et facteur de dynamisme*

### AXE 2 / VALORISER UN CADRE VIE « A LA CAMPAGNE »

- *Préserver le patrimoine naturel, culturel et paysager, vecteur de l'identité locale*
- *Préserver les ressources et milieux naturels, en assurant leur bonne gestion*

## AXE 1 - CULTIVER LA VIE LOCALE ET GARANTIR LE DYNAMISME DU VILLAGE

---

### 1<sup>er</sup> Orientation – Conforter Miramont-de-Guyenne en tant que polarité locale, en assurant l'accueil de nouveaux ménages :

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

- Accueillir près de 3500 habitants à horizon 2026 ;
- Offrir un nombre de logements suffisant, afin d'assurer le maintien des populations résidentes et l'accueil de nouveaux ménages.

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

- Répondre aux besoins des différentes catégories de personnes et de ménages (familles monoparentales, personnes âgées, jeunes, etc.) :
  - ✓ En centre bourg, en œuvrant pour la réintroduction de logements vacants dans le parc de logements ;
  - ✓ Au sein des tissus bâtis, en privilégiant le comblement de dents creuses ;
  - ✓ En continuité des enveloppes urbaines existantes, par l'identification de zones à urbaniser.
- Œuvrer à la diversification de l'offre en logements afin de répondre aux évolutions socio-démographiques :
  - ✓ Permettre la réalisation de programmes de logements diversifiés, variant la taille des logements proposés ;
  - ✓ Proposer prioritairement des petits logements et logements intermédiaires (T2-T3), afin d'assurer une mixité intergénérationnelle au sein des nouveaux quartiers ;
  - ✓ Encourager la variété des typologies bâties (semi-collectifs, maisons individuelles, etc.) et la diversité dans les modes d'accession (primo-accession / location).
- Permettre une plus grande mixité sociale dans l'habitat au travers d'une offre sociale :
  - ✓ Encourager la création d'une offre en accession sociale pour les primo-accédants ;
  - ✓ Maintenir une offre en logements locatifs sociaux.

## 2<sup>e</sup> 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 :

- Offrir un niveau d’équipements, de commerces et de services qui réponde aux besoins premiers de la population (services publics structurants notamment) ;
- Préserver et développer le dynamisme économique du cœur de bastide ;
- Continuer à faire de la place Jacques Humeau un lieu de manifestations culturels, en requalifiant le site et en assurant sa mise en valeur ;
- Faciliter le développement de la couverture numérique sur le territoire en lien avec les partenaires compétents et opérateurs du numérique.

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

- Encourager le développement des modes alternatifs au « tout voiture » :
  - ✓ Rapprocher les futurs quartiers aux équipements, commerces et services de proximités ;
  - ✓ Développer et valoriser les déplacements de proximité par l’établissement de liaisons inter-quartier ;
  - ✓ Poursuivre le maillage du territoire en itinéraire de déplacements doux, notamment aux abords de la Dourdène et du Vénitanguille ;
  - ✓ Œuvrer au sein des nouvelles opérations à la réalisation de place de stationnements sécurisés pour les deux roues.
- Améliorer les conditions d’accessibilité du territoire et sécuriser les déplacements :
  - ✓ Optimiser l’offre en stationnements au sein du village et au sein des nouveaux quartiers ;
  - ✓ Assurer un meilleur partage de la voirie à la faveur des déplacements à vélo, du centre-bourg en direction des principales polarités locales ;
  - ✓ Sécuriser les routes départementales, tout en marquant les entrées de ville.

### 3<sup>e</sup> 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 :

- Maintenir les activités économiques existantes au sein des ZA et permettre au cas par cas leur extension;
- Stimuler le développement local, en réservant de nouvelles emprises aux développements d'activités incompatibles avec l'habitat.

#### - Soutenir l'économie agricole:

- Limiter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitations agricoles existantes, en concentrant l'urbanisation en continuité des tissus existants ;
- Prendre en compte les besoins en équipements des exploitations pour assurer leur pérennité ;
  - ✓ Adapter le niveau de protection des espaces agricoles à la sensibilité agronomique des terres ;
  - ✓ Autoriser l'implantation de nouveaux bâtiments nécessaires aux activités ;
  - ✓ Favoriser la polyvalence des exploitations et permettre la diversification des activités, notamment pour le tourisme rural.

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

- Permettre le développement d'hébergement rural, en autorisant le changement de destination d'anciennes bâtisses agricoles au caractère architectural traditionnel ;
- Conforter la zone touristique et de loisirs au Saut du Loup en permettant son évolution.

## AXE 2 - VALORISER UN CADRE VIE « A LA CAMPAGNE »

---

### 1<sup>er</sup> 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 :

- Instaurer une protection et une gestion adaptées des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Préserver les vues sur le grand paysage :
  - ✓ Développer la trame urbaine en préservant les perspectives sur les espaces agricoles et naturels ;
  - ✓ Privilégier une urbanisation à proximité du bourg, tout en stoppant le développement urbain linéaire le long des axes de communication ;
  - ✓ Penser des transitions entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, en particulier dans les nouvelles opérations. ;
- Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines de la Bastide, aux travers de dispositions réglementaires adaptés ;
- Lutter contre la pollution visuelle en entrée de ville notamment ;
- Permettre la mise en valeur du bâti rural identitaire, tout en limitant le mitage des espaces agricoles ;

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

- Maîtriser le gabarit des constructions existantes et à venir ;
- Conserver une exigence de qualité architecturale tant en centre ancien que dans les nouvelles opérations ;
- Maintenir une ambiance végétale et arborée en s'appuyant sur la trame existante dans les secteurs ouverts à la construction.

## 2<sup>e</sup> 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 :**

- 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 ;
- Privilégier une densité de 10 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations ;
- Accueillir les nouvelles populations au sein des enveloppes urbaines existantes par la densification des tissus bâtis,
- Privilégier l'urbanisation des enclaves agricoles présentes à Mérignac dans les années à venir ;
- Favoriser le renouvellement urbain des tissus anciens dégradés.

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

- Sauvegarder la richesse écologique des réservoirs de biodiversité terrestres et aquatiques :
  - ✓ Minimiser l'impact des zones urbaines sur les espaces à plus forte valeur écologique, en particulier les cours d'eau ;
  - ✓ Sanctuariser la vallée de la Dourdène, ses affluents et les zones humides associées ;
- Eviter la destruction des corridors écologiques et préserver les zones de déplacements des espèces ordinaires par :
  - ✓ Une protection des haies ou rideaux d'arbres en accompagnement des cours d'eau et des fossés ;
  - ✓ Une préservation des continuités hydrauliques associées au ruisseau de la Dourdène, en particulier du Saut Loup, du Mont-Saint-Jean et de Vénitanguille ;
  - ✓ Une conservation des ensembles boisés d'ores-et déjà établis.
- Participer au rétablissement des continuités écologiques terrestres, par des plantations dans le cadre de l'aménagement des zones à urbaniser.

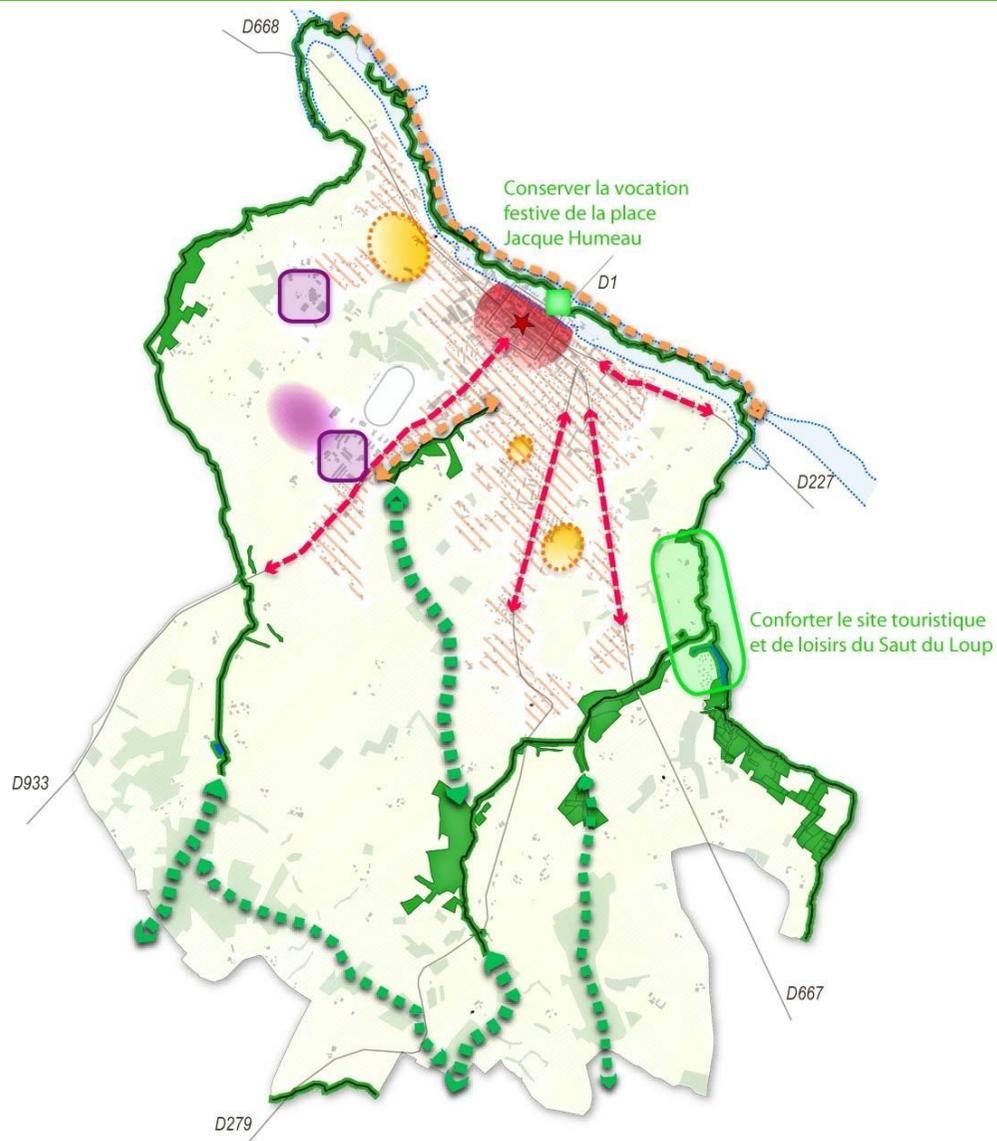
- **Assurer une gestion durable et responsable de la ressource en eau afin de limiter les pressions sur les milieux aquatiques**

- Préserver la ressource en eau :
  - ✓ 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 ;
  - ✓ Promouvoir et valoriser la collecte et le traitement collectif des eaux usées ;
- Réduire la vulnérabilité du territoire au risque inondation et limiter les transferts de polluants vers le milieu récepteur :
  - ✓ Assurer la mise en sécurité des personnes et des biens ;
  - ✓ Préserver la fonctionnalité des zones humides et des cours d'eau afin de favoriser leur rôle de régulation lors de crues ;
  - ✓ Inciter à l'aménagement de dispositifs de rétention dans les nouveaux projets (rétention et récupération des eaux, plantations de pleine terre, etc.).

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

- Amélioration de la qualité de l'air par la diminution progressive de l'usage des véhicules motorisés ;
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre :
  - ✓ Favoriser le recours aux énergies renouvelables, solaires en particulier ;
  - ✓ Réduire le phénomène de précarité énergétique par la réhabilitation de logements vacants et dégradés.
- Faciliter la collecte et le stockage des déchets au sein des nouvelles opérations notamment.

## LES ORIENTATIONS SPATIALISEES



-  Assurer la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines de la Bastide
-  Maintenir une présence commerciale au abords de la Mairie
-  Contenir l'urbanisation dans les enveloppes existantes et favoriser la densification des tissus bâtis dès lors que la desserte par les réseaux est suffisante
-  Privilégier une urbanisation nouvelles en continuité des enveloppes existantes
-  Conforter les zones d'activités existantes
-  Réserver des nouvelles emprises pour le développement économique
-  Conserver la vocation festive de la place Jacque Humeau
-  Sécuriser les routes départementales et favoriser le partage de la voirie, tout en marquant les entrées de ville
-  Préserver les espaces agricoles afin de pérenniser les activités d'exploitation et les paysages
-  Préserver les continuités hydrauliques de la vallée de la Dourdène et la forêt galerie
-  Protéger les ensembles boisés et rideaux d'arbres encompagnant les espaces cultivés
-  Eviter la destruction des corridors écologiques
-  Valoriser les bords de la Dourdène et du Vénitanguille en permettant l'accès aux piétons et aux cyclistes