

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU MEZINAIS**

**PIECE N°216**

**Projet d'Aménagement et de Développement  
Durables**

Procédure	Arrêt	Approbation	Contrôle de Légalité
Elaboration	4 mai 2015	14 mars 2016	
Le Président de la Communauté de Communes du Mézinais			Le Préfet



Maîtrise d'œuvre  
280, rue de Péchabout  
BP 90174  
47004 AGEN CEDEX  
Tél 05 53 77 90 40  
contact@ambreconsultant.fr



Alain PRUVOT  
Architecture, urbanisme  
106b boulevard de la Liberté  
47000 Agen  
T: 09 66 90 64 18  
F: 05 53 87 66 45  
P: 06 88 83 55 24  
M: [apruvot@amp-architecture.archi](mailto:apruvot@amp-architecture.archi)



Samuel COUPEY  
Paysage, urbanisme  
« Higuères »  
32000 CASTERA-LECTOUROIS  
Tél 05 62 68 58 29  
06 84 37 42 15  
contact@agencecasals.fr



Yanwick LENGLET  
Consultant en Environnement  
Tél : 05.53.22.88.23



## PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal, notamment en vue de **favoriser le renouvellement urbain, de préserver l'environnement et de privilégier la qualité urbaine et architecturale**. Il présente les choix et solutions d'aménagement retenus **par les élus** qui permettront la réalisation d'un **projet de territoire cohérent et durable**.

Ce document est un des documents constitutifs du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre énoncés aux articles **L. 110 et L. 121-1** du Code de l'urbanisme (cf. encadré ci-après).

Le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations de construire ou d'occuper le sol comme la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain le prévoyait. Cependant, le règlement du PLUi, qui leur est opposable, doit être élaboré **en cohérence** avec le projet d'aménagement et de développement durables. Il ne doit contenir aucune disposition contraire à celui-ci.

Depuis la Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II, l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme a été modifié et ce dernier fixe ainsi trois objectifs au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- arrête 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.
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Depuis le 5 juillet 2003, date d'entrée en vigueur de la Loi Urbanisme et Habitat, le PADD peut être complété par des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager.

La Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement enrichit ces orientations d'aménagement qui deviennent alors des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**.

Trois catégories d'OAP sont créées :

- Les OAP "aménagement" qui existaient avant la Loi Grenelle II et qui le cas échéant, contiennent une programmation de l'ouverture des zones constructibles à l'urbanisation,
- Les OAP "habitat", créées par la Loi Grenelle II et obligatoires dans le cadre d'un PLUi, dont l'objectif est d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements,
- Les OAP "transports et déplacement", créées également par la Loi Grenelle II et rendus obligatoires uniquement dans le cadre des EPCI<sup>1</sup> compétents pour l'organisation des transports urbains.

Seules les deux premières catégories sont pertinentes pour le PLUi du Mézinais (voir 3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et 3 Bis. OAP Habitat).

---

<sup>1</sup> Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Le PADD a été élaboré à partir du diagnostic territorial réalisé et partagé avec les élus et la population dans la première phase de la procédure du PLUi, de l'étude des scénarii de développement et des principes directeurs d'urbanisation définis par les élus.

Les orientations générales d'aménagement ont :

- été débattues en conseil communautaire et par chaque conseil municipal de l'EPCI ;
- fait l'objet d'une validation et d'observations par les personnes publiques associées ;
- fait l'objet d'une concertation auprès de la population.

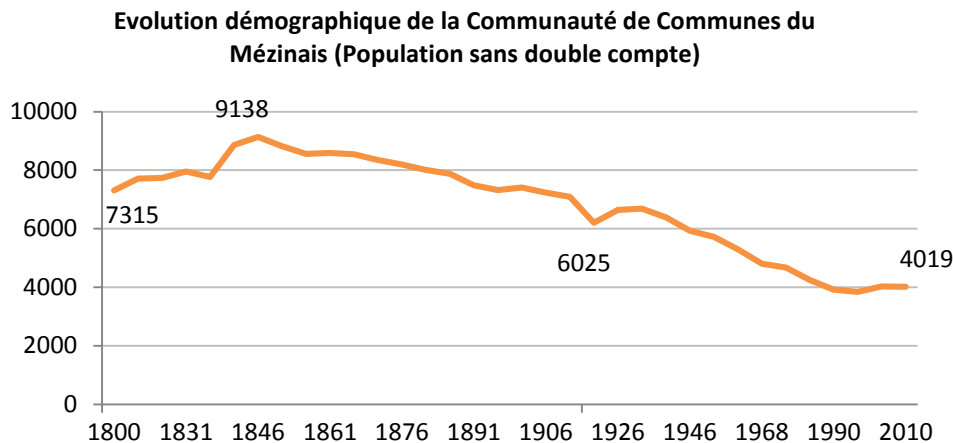
Le PADD a ainsi été modifié en prenant en compte le résultat de ces différents débats et observations.

NB. Certaines actions citées au niveau du PADD dépassent le cadre du document d'urbanisme intercommunal ; elles pourront faire l'objet de procédures, études ou programmes, actions complémentaires à mettre en œuvre à la suite de la procédure de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

## LES ENJEUX ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Depuis le milieu du XIX<sup>e</sup> siècle – son territoire comptait alors plus de 9000 habitants – la démographie de la Communauté de Communes du Mézinais a connu un recul quasi constant pour se stabiliser aux alentours de 4000 habitants vers les années quatre-vingt-dix.

On observe cependant, depuis le recensement de 1999, une légère inflexion de la courbe démographique avec une hausse d'environ 5 % du niveau de population en 2010, s'établissant ainsi à **4019 habitants** (population sans double compte) et **4125 habitants** (population totale avec double compte).



*Source : INSEE*

Les élus de la CCM souhaitent conforter ce léger regain démographique tout en préservant la qualité du cadre de vie de ce territoire rural.

Le choix de l'intercommunalité a donc été de viser **une évolution démographique de 1,5 % par an** (soit une hausse potentielle d'environ **630 habitants**), portant potentiellement, dans une échelle de temps de 10 ans, la **population de la CCM à plus de 4650 habitants**.

Les objectifs de développement démographique induisent la création d'environ 250 nouveaux logements et la valorisation d'une cinquantaine de logements inhabités à réhabiliter, ce qui représente environ 40 % du parc de logements vacants du territoire. Cet objectif de résorption de la vacance est ambitieux et les moyens de l'atteindre dépassent en partie le cadre du PLU. Néanmoins, il permettra de limiter considérablement la consommation des espaces naturels et agricoles. Il est bon de préciser que ces calculs ont été effectués en conservant une taille des ménages constante.

Enfin, pour permettre un développement harmonieux de leur territoire, les élus ont décidé de répartir le nombre de logements par commune proportionnellement au niveau de population communale.

Dans un souci de développement durable, le PLUi doit permettre de mettre en valeur le cadre de vie rural du territoire intercommunal ainsi que son patrimoine naturel et architectural à travers une forte réflexion sur l'aménagement du territoire, l'organisation du développement urbain et la préservation des paysages.

Les orientations générales d'aménagement devant permettre d'atteindre ces objectifs sont les suivantes :

## LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

### I. **VERS UN URBANISME INNOVANT, DIVERSIFIE ET DE QUALITE POUR LE TERRITOIRE DU MEZINAIS**

#### A. **Valoriser l'existant pour créer le futur du Mézinais**

- **Favoriser le renouvellement urbain des bourgs** (rénovation de l'habitat, réaménagement des espaces publics...)

Le scénario de développement choisi par la CCM fait état d'un objectif de valorisation de 40 % du parc de logements vacants, soit environ 50 logements inhabités à réhabiliter.

- **S'inspirer des formes urbaines existantes** (village de haut de pente, village de butte, village de clairière...) pour imaginer les futures formes urbaines
- **Préserver les glacis et versants naturels mettant en valeur les silhouettes des bourgs** de Sos, Mézin, Poudenas et Villeneuve-de-Mézin de l'urbanisation
- En vue de diversifier l'offre d'habitat, **permettre la réhabilitation des maisons d'habitation en campagne et le changement de destination des bâtiments agricoles** sous conditions (état de la construction, accès aux réseaux, possibilité d'assainissement, compatibilité avec l'activité agricole, forestière ou le milieu naturel, intérêt patrimonial ou architectural pour les bâtiments agricoles...)
- **Privilégier la réutilisation des bâtiments d'activité inoccupés** (rechercher un nouvel usage aux bâtiments : usage commercial, artisanal, industriel, lié à l'activité agricole ou touristique, équipement public...)
- **Poursuivre la mutualisation des équipements** (DFCI, équipements sportifs et de loisirs...) **et des services** (petite enfance, personnes âgées...)

## **B. Une urbanisation nouvelle à inventer**

- Atteindre, à terme, sur l'ensemble du territoire, **un objectif de réduction par QUATRE de la consommation d'espace pour l'habitat**, soit une moyenne de surface de parcelle pour l'habitat d'environ 1200 m<sup>2</sup>, tout en démontrant que la gestion économe de l'espace n'est pas incompatible avec la qualité de vie en campagne

N.B. : Le diagnostic a montré qu'entre 1999 et 2011, la surface moyenne d'une parcelle d'habitation est de plus de 4650 m<sup>2</sup> sur la CCM.

- Permettre la **construction de 250 nouveaux logements**, en 10 ans, sur le territoire intercommunal
- **Privilégier le développement de l'habitat autour des pôles d'habitat structurés** (bourg et hameaux constitués) afin de stopper le mitage des espaces naturels et agricoles, porteur de nombreuses problématiques (difficulté d'apporter la défense contre l'incendie, coût important des réseaux, risque naturel comme lors des tempêtes en forêt, réduction du potentiel agricole, grignotage des espaces naturels...) :
  - Mézin : seul le bourg pourra s'étendre,
  - Sos, Gueyze, Meylan : l'essentiel du développement s'effectuera sur le bourg de Sos mais les communes associées seront aussi confortées autour des hameaux,
  - Réaup-Lisse : le village et quelques hameaux pourront être confortés,
  - Saint-Pé-Saint-Simon : le village est privilégié,
  - Sainte-Maure-de-Peyriac : le village et un hameau pourront se développer,
  - Poudenas : Extension au niveau du bourg et de deux hameaux,
  - Lannes, Villeneuve-de-Mézin : les deux bourgs seront confortés.
- **Privilégier un développement urbain sous forme d'opération d'ensemble**, permettant une organisation urbaine plus cohérente et moins consommatrice d'espace (éviter les extensions linéaires et l'urbanisation en impasse, favoriser le « paysagement » des opérations d'aménagement, intégrer des espaces publics et de loisirs dans les nouvelles opérations en cohérence avec les espaces publics existants...)
- **Favoriser la mixité sociale en proposant un habitat diversifié et de qualité : adapter aux besoins les types de logements** (accession à la propriété, locatif, social, logement pour un public spécifique comme les apprentis ou par exemple les accueillants familiaux pour personnes âgées...) et leur **tailles** (de l'appartement en ville à la maison individuelle en campagne...) en travaillant sur les **formes urbaines** (maison individuelle, logement mitoyen, petit collectif...)
- **Soutenir le maintien et le développement des activités et des services** (exemples : participer au développement des activités liées à la forêt et à la transformation du bois, poursuivre le développement de l'activité touristique...)
- Anticiper l'**essor des communications numériques** dans le Mézinais en prévoyant la mise en place de la fibre optique :
  - Equiper en priorité les bourgs et les zones d'activités
  - Anticiper les besoins dans les nouvelles opérations d'aménagement en prévoyant des fourreaux en attente

- Insister sur la préservation des paysages et la protection contre les tempêtes, en demandant l'enterrement des réseaux dans les villages et sur les grands axes de communication
  
- Favoriser l'utilisation des équipements permettant une **économie des ressources en eau et en énergie** dans l'habitat et les locaux d'activité :
  - en préconisant la collecte et récupération des eaux pluviales
  - en autorisant et préconisant les dispositifs de production d'énergies renouvelables
  - en permettant certains aménagements du bâti favorisant des économies d'énergie (toitures végétales, vérandas...)



## **C. Des déplacements plus "verts" à favoriser**

- **Soutenir le maintien de la ligne routière de transport public du Conseil Régional Mont-de-Marsan – Agen** (arrêt dans les bourgs de Sos, Poudenas et Mézin) et proposer aux Conseils Général et Régional une harmonisation des prix de cette ligne avec ceux du réseau départemental TIDEO (2 € par trajet)
- **Mettre en place une politique de covoiturage** (exemples : déterminer un ou plusieurs parkings de covoiturage aménagés et sécurisés sur chaque commune et sensibiliser la population à cette approche, créer des lignes routières de covoiturage par navette minibus, en direction notamment des gares TER de Port-Sainte-Marie ou d'Aiguillon...)
- **Penser les déplacements doux à l'échelle de chaque bourg**, notamment lors des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble

## **II. POUR UNE PROTECTION ET UNE MISE EN VALEUR De l'environnement DU territoire du MEZINAIS**

### **A. Protéger le patrimoine naturel, paysager et bâti du Mézinais**

- **Préserver les éléments d'identité du territoire** (éléments de structure du paysage et de continuité écologique comme les haies, bosquets ou arbres isolés, éléments du patrimoine bâti comme les fermes ou châteaux, morphologies urbaines spécifiques, éléments du patrimoine historique ou rural comme les airials ou encore éléments paysagers comme les points de vue et ouvertures visuelles mettant en évidence la qualité des grands paysages...) **et les valoriser via le tourisme vert**
  
- Protéger les paysages du Mézinais en travaillant dans une optique volontariste d'enfouissement de l'ensemble des réseaux
  
- **Protéger et le cas échéant mettre en valeur les secteurs naturels remarquables ou sensibles** du territoire :
  - Le site Natura 2000 de la Gélise
  - La zone bocagère autour de l'église de Saint-Simon
  - L'ensemble de prairies et lisières du lieu-dit Maison-Neuve à Sainte-Maure-de-Peyriac
  - La lande sèche au nord du lieu-dit Maité et au sud du lieu-dit Came de Hé, à Sainte-Maure-de-Peyriac
  - Le bocage du lieu dit Peyruc, à Poudenas
  
- **Préserver l'ensemble des corridors écologiques existants** du territoire du Mézinais et travailler sur la remise en état des continuités écologiques disparues
  - Classer en zone naturelle les bords de cours d'eau ainsi que les massifs boisés, préserver en espaces boisés classés ou en éléments du paysage, les éléments végétaux essentiels
  
- **Encourager le maintien ou le retour de la nature en ville** (notamment dans les centres villes de Sos et de Mézin) avec comme objectifs multiples de :
  - Réfléchir à une plus grande végétalisation des bourgs dans le but de :
    - réguler les températures au sein des espaces fortement minéralisés afin de limiter le réchauffement climatique
    - favoriser la biodiversité en ville
    - adoucir le cadre de vie
  - Prévoir des aménagements paysagers dans les zones à urbaniser pour qualifier le cadre de vie et créer des réservoirs de biodiversité en ville, relier ces espaces à la campagne ou la forêt environnante (plantations, de haies ou de bosquets, maintien de la végétation existante, préconisations sur les essences et les plantations sur les parcelles privées dans le règlement du PLUi,...)

## **B. Protéger le potentiel agricole et sylvicole**

- **Préserver l'activité agricole et sylvicole du territoire en éloignant les zones d'urbanisation des zones actives** (siège d'exploitation, bâtiments d'élevage, forêt...)
- **Réduire fortement la consommation d'espace naturel, agricole et forestier**
- **Participer au développement de l'activité agricole en favorisant la diversification** de l'agriculture (vente directe à la ferme, agritourisme, fermes équestre...) et en soutenant la mise en place d'actions innovantes en faveur des jeunes agriculteurs (création de pépinière agricole ou de « zones d'activités agricoles »)
- **Participer au développement des activités liées à la forêt** (entretien, nettoyage et plantation)
- **Ne pas réduire le potentiel agricole** pour favoriser le développement des énergies renouvelables (photovoltaïque au sol).

## **C. Encourager l'utilisation des énergies renouvelables**

- **Encourager le développement des énergies renouvelables dans les bâtiments** (énergie solaire thermique ou photovoltaïque, chauffage au bois, géothermie...)
- Autoriser la production d'énergie photovoltaïque au sol sous conditions :
  - Aucune réduction du potentiel agricole
  - Aucune réduction du patrimoine naturel
  - Impact paysager limité

N.B. : Tous projet de développement de l'énergie photovoltaïque au sol doit faite l'objet d'une validation par la commune puis la communauté de communes.

- Développer les activités liées à la transformation du bois, notamment le bois énergie