

Plan Local d'Urbanisme

Commune de

**SAINT-VINCENT
de-LAMONTJOIE**

Élaboration

Rapport de Présentation

Date du PLU arrêté le 26 Juillet 2016

Date du PLU approuvé le 13 Décembre 2017

1

SOMMAIRE

Préambule	p 4
Historique de l'évolution des documents d'urbanisme dans la commune	p 5

1ère partie : diagnostic du territoire communal

Contexte territorial

La situation géographique et institutionnelle	p 6
---	-----

Analyse paysagère globale

1 - La commune dans les grands ensembles de paysages	p 10
--	------

La morphologie

Le relief

L'occupation du sol

La consommation des sols

Le bourg et les limites

Les entrées de village

Les points de vue

2 - Les enjeux du paysage	p 20
---------------------------	------

• Analyse urbaine

p 22

Organisation du bâti

Typologie d'implantation

Le réseau viaire

Les caractéristiques patrimoniales

L'archéologie

Le bâti

Les capacités des réseaux

Analyse socio-économique

p 30

La démographie

Le logement

L'activité l'emploi

L'agriculture	p 41
---------------	------

Eléments de synthèse

p 44

2^{ème} partie : Analyse de l'état initial de l'environnement p 45

Le climat
Le milieu physique
L'hydrologie
La végétation
Les milieux naturels
Les trames vertes et bleues
Le SRCE

3^{ème} partie : Les objectifs, les choix du PADD et du règlement p 57

Justification des choix retenus p 58
Description quantitative du zonage p 62
Synthèse p 64
Justification des choix retenus pour les OAP p 65
Prospective p 69
Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement p 70
Les emplacements réservés p 76
Les secteurs de préemption p 76
Les servitudes d'utilité publique p 76

4^{ème} partie : Préservation et mise en valeur du paysage et de l'environnement p 77

Les effets de l'urbanisation sur le paysage
Les effets sur la faune et la flore
Les déplacements
L'alimentation en eau potable
L'assainissement
Les déchets

5^{ème} partie : Indicateurs d'évaluation du PLU p 80

ANNEXES p 81

PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie a décidé, par délibération du conseil municipal du 12 Avril 2010, de réaliser son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'article L 101-1 et L101-2 et l'article R123-1 du code de l'urbanisme en lieu et place du Règlement National d'Urbanisme.

Le dossier de PLU conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme est constitué des pièces suivantes:

- 1 - Rapport de présentation
- 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation
- 4 – Règlement
 - 4 - 1 - Pièce graphique (zonage et emplacements réservés)
 - 4 - 2 - Pièce écrite (règlement)
- 5 - Annexes
 - 5 – 1 Plan de servitudes
 - 5 – 2 Les périmètres particuliers
 - 5 – 2 – 1 Contraintes
 - 5 – 2 – 2 Périmètre de préemption
 - 5 – 2 – 3 Atlas des Incendies de forêts
 - 5 – 2 – 4 Retrait Gonflement des argiles
 - 5 - 3 Annexe sanitaire
 - 5 – 3 - 1 plan d'adduction d'eau potable
 - 5 – 3 - 2 plan d'assainissement
- 6 – Pièces administratives
 - 6-1 Délibérations

Il s'agira de prendre en compte :

- les contraintes supra-communales exposées dans le "porter à connaissance"
- le respect de l'ensemble des lois et réglementations citées dans le « porter à connaissance » (loi sur l'eau, loi sur l'air, loi sur le bruit, loi sur le paysage, loi "environnement", décret relatif à l'archéologie, décret relatif aux espaces naturels sensibles, protection contre les risques majeurs -incendie).

La phase de diagnostic présentée dans ce rapport se fonde sur une analyse de l'état des lieux issue d'un travail documentaire et d'investigations sur le terrain. Elle hiérarchise ces éléments et en livre des synthèses écrites et cartographiques. Elle en dégage des problématiques qui permettent d'orienter les bases du projet de la commune.

Le contenu du rapport de présentation :

1. expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L151-1 et L151-2
2. analyse l'état initial de l'environnement
3. explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L151-41.
4. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont

le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

5. Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 151-36. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Historique des documents d'urbanisme élaborés dans la commune et contexte de la révision.

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie ne dispose pas de document d'urbanisme et est soumise au Règlement National d'Urbanisme. La particularité de cette démarche est de réaliser le PLU avec la commune voisine de Lamontjoie. Les points communs de ces deux communes sont nombreux et seront décrits dans les pages suivantes.

Les deux municipalités expriment la volonté, d'une part, d'accueillir de nouveaux habitants en nombre raisonnable et dans de bonnes conditions, d'autre part, de poursuivre un développement raisonné des bourgs ou des secteurs déjà urbanisés tout en respectant l'environnement et la qualité de vie.

Plus précisément, les élus pensent mettre en place à travers ces PLU :

- une réflexion sur la politique de logement pour garantir et assurer dans le temps une diversité sociale,
- un questionnement sur l'évolution démographique en lien avec l'offre en logement,
- un réseau de cheminements alternatifs à la voiture,
- des moyens de préservation du cadre de vie, des paysages et de la biodiversité.

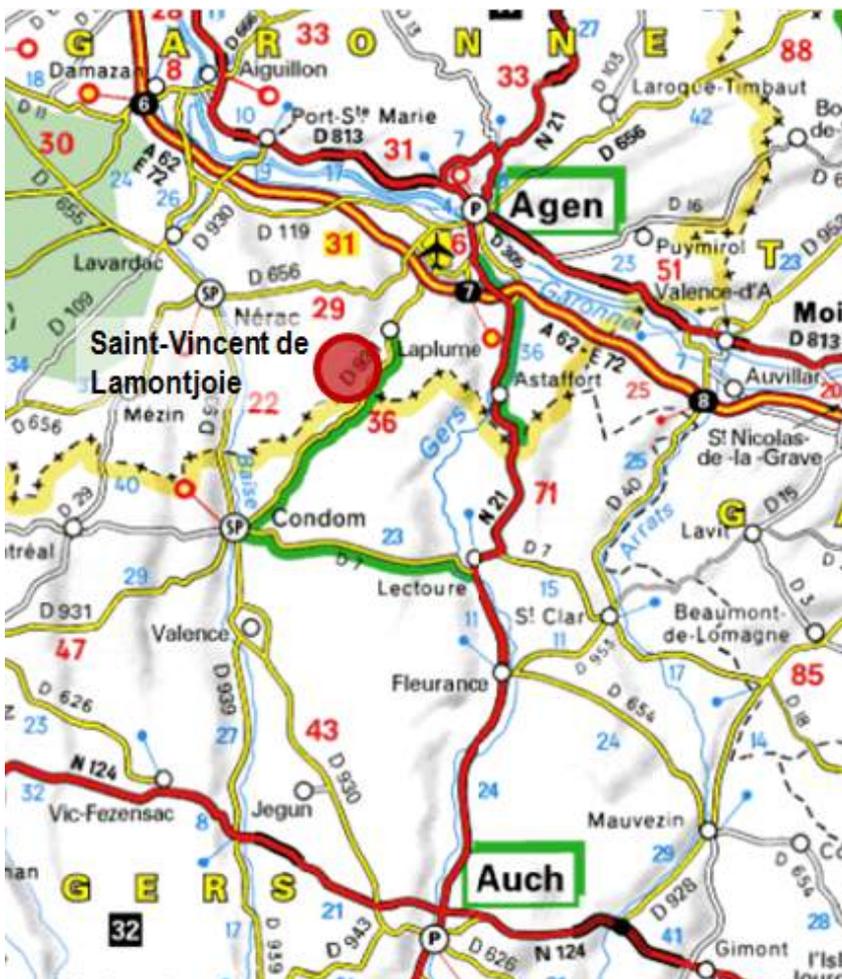
Plus généralement les deux communes souhaitent réussir l'aménagement de leur territoire de façon durable et complémentaire afin de préserver sa valeur patrimoniale, environnementale, paysagère et économique.

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'a pas, à ce jour, à respecter un document supra-communal.

Contexte territorial

La situation géographique et institutionnelle

La commune de Saint-Vincent de Lamontjoie (département de Lot-et-Garonne), 257 habitants en 2010, s'étend sur un territoire de 1530 hectares situé à mi-chemin entre Agen, chef-lieu de département, et Condom, sous-préfecture du département du Gers, et desservi par la RD931 Agen-Pau.



Positionnement de Saint-Vincent de Lamontjoie par rapport aux axes et pôles principaux (fond de carte Michelin)

Elle est limitrophe des communes de Laplume, Le Saumont, Le Nomdieu et Lamontjoie en Lot-et-Garonne.

Communauté de communes

Elle appartenait à la communauté de communes des coteaux de l'Albret qui regroupaient 13 communes (Andiran - Calignac - Espiens - Fieux - Francescas - Fréchou - Lamontjoie - Moncaut - Moncrabeau - Montagnac-sur-Auvignon - Nomdieu - Saint-Vincent-de-Lamontjoie - Saumont) et compte 5684 habitants (17 11 2014)

Depuis le 01 janvier 2017 en application de la loi Notre la communauté s'est étendue et se nomme Albret Communauté.

Elle est composée de 34 communes : Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baise, Calignac, Espiens, Feugarolles, Fieux, Francescas, Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Mongaillard, Moncrabeau, Montagnac-sur-Auvignon, Montesquieu, Nérac, Nomdieu, Poudenas, Pompiéy, Réaup-Lisse, Saint-Laurent, Sainte-Maure-de-Peyriac, Sainte-Pé Saint-Simon, Saint-Vincent-de-lamontjoie, Saumont, Sos, Thouars-sur-Garonne, Vianne, Xaintrilles.

Composé de 26 834 habitants au 1er janvier 2017. Nérac et Lavardac sont les seules communes qui dépassent les 2 000 habitants et la commune la moins peuplée est Lasserre avec 74 habitants.

La Communauté de Communes conduit, en lieu et place des communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

Au titre du groupe de compétences obligatoires :

1. Aménagement de l'espace

- Aménagement de l'espace via le Système d'Information Géographique
- Protection et mise en valeur de l'environnement avec l'entretien de 80 km de sentiers de randonnées et des berges des rivières

2. Développement économique

- Création de la Zone d'Activité du Caudan à Calignac
- Participation au budget de la Mission Locale par le biais du Syndicat Mixte du Pays d'Albret
- Aide aux jeunes artisans et entrepreneurs pour leur publicité liée au démarrage de leur activité

3. La culture

- Mise en valeur de savoir-faire locaux comme le patrimoine culinaire (la poule au pot, les talents locaux)
- Manifestations culturelles et sportives intercommunales
- Adhésion à l'Office de Tourisme du Sud Albret pour la promotion touristique
- Aide aux associations pour la communication de leurs manifestations culturelles, touristiques, et sportives

4. L'urbanisme

La communauté de communes du Mézinois avait la compétence de l'urbanisme. Le regroupement répercute cette compétence avec une application obligatoire en 2021.

Au titre du groupe de compétences optionnelles :

La vie quotidienne

- SMICTOM pour la collecte des déchets
- Service de téléassistance Présence Verte pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- OPAH

La voirie

- Aménagement et entretien des 220 km de voirie
- Mise en place d'un plan intercommunal pour la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

L'enfance jeunesse

- Centres de Loisirs de Moncrabeau et Lamontjoie qui proposent des activités culturelles et sportives et des camps d'ados
- Aide allouée pour la formation au BAFA/BAFD
- Aide allouée à la micro crèche de Montagnac-sur-Auvignon
- Financement de la bibliothèque interscolaire de Moncaut
- Appui au périscolaire, à l'animation jeunesse et aux projets pédagogiques des écoles de notre territoire
- Ludobus (jeux de société)
- Transport des élèves pour les sorties sportives, culturelles et les rallyes
- Ecole de Musique et de Danse
- Arbre de Noël

Pays

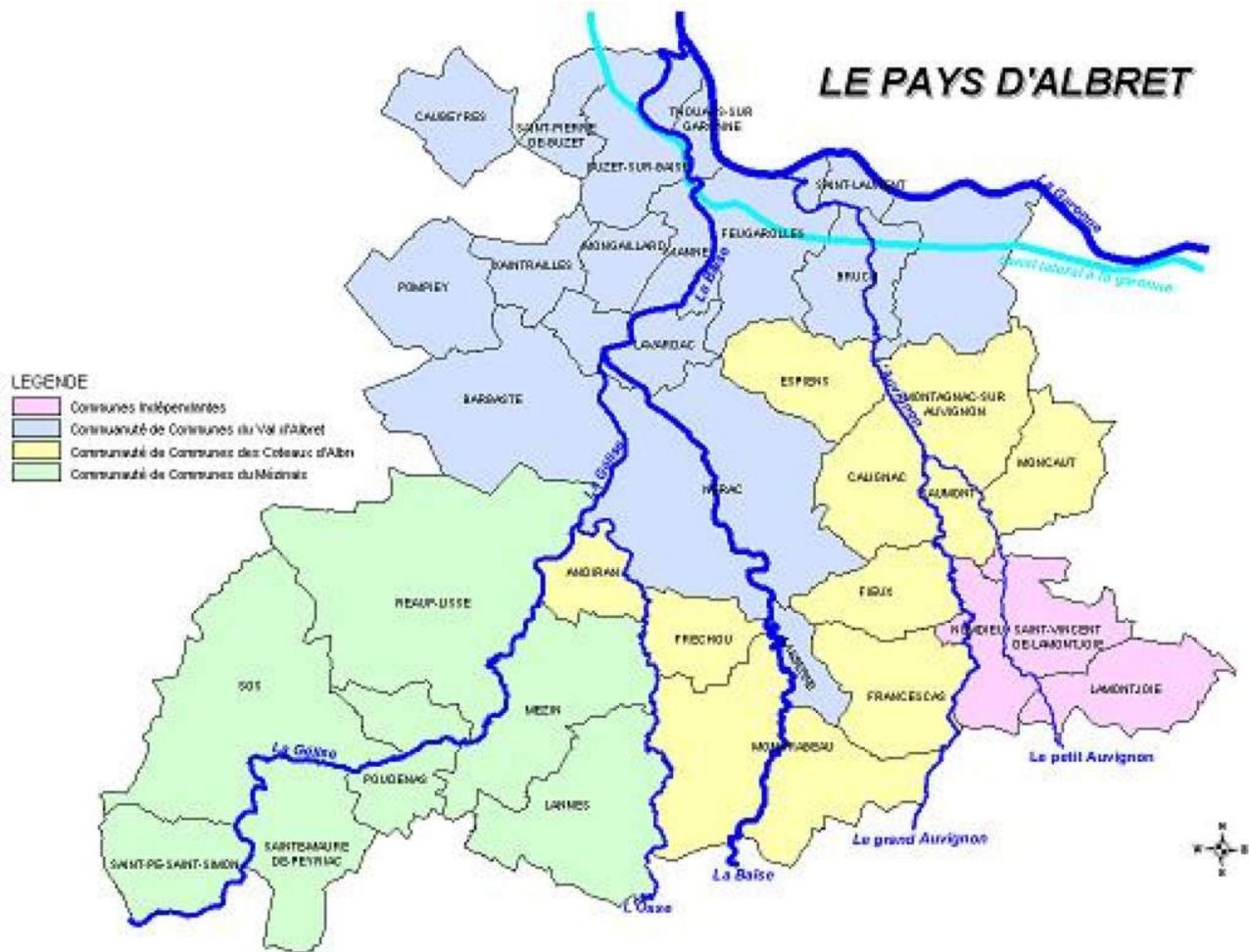
Elle appartient également au **Syndicat Mixte pour l'Aménagement du Pays d'Albret-Porte de Gascogne** qui a été créé par les arrêtés préfectoraux des 29 avril et 22 décembre 1999. Son rôle n'est pas de se suppléer aux communautés de communes qui gardent leurs prérogatives et compétences territoriales. **Le Syndicat coordonne les actions de développement et en assure l'ingénierie et le suivi.**

Le Pays conduit des actions collectives de type plan de qualité, opération de restructuration de l'artisanat et du commerce, ainsi que diverses études. Par ailleurs, le Syndicat du Pays d'Albret est porteur du **programme Leader** dont il assure la gestion et l'animation. Le pays d'Albret est classé en Zone de Revitalisation Rurale et **est labellisé Pôle d'Excellence Rurale.**

Depuis le 31 décembre 2002, date de dissolution de la Communauté de Communes du Pays des Auvignons, 3 Communautés de Communes s'inscrivent dans le territoire de l'Albret :

- **la Communauté de Communes du Val d'Albret comportant 14 communes**
- **la Communauté de Communes des Coteaux de l'Albret incluant 13 communes**
- **la Communauté de Communes du Mézinais constituée de 7 communes**

Le pays comptait en 2011, 28000 habitants.



En 2014, le syndicat a prescrit l'élaboration d'un SCOT. La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie ne peut donc pas pour l'instant prendre en compte ce document.

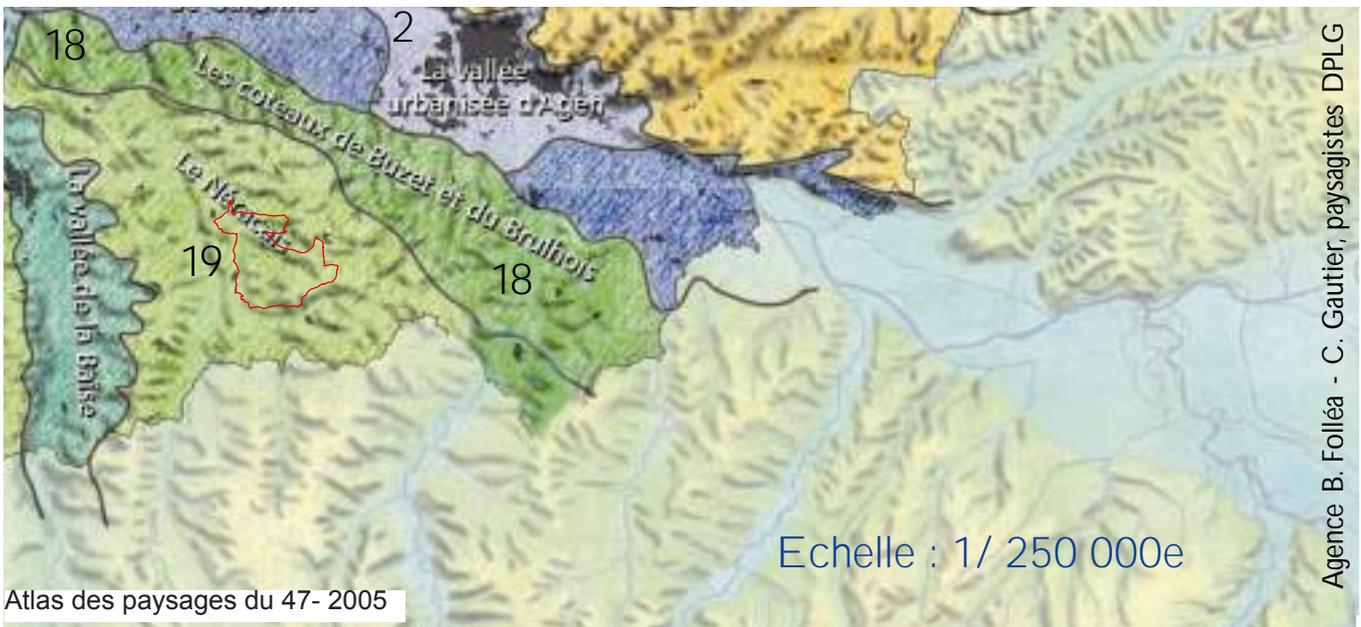
ANALYSE PAYSAGERE GLOBALE

1 - La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie dans les grands ensembles de paysages.

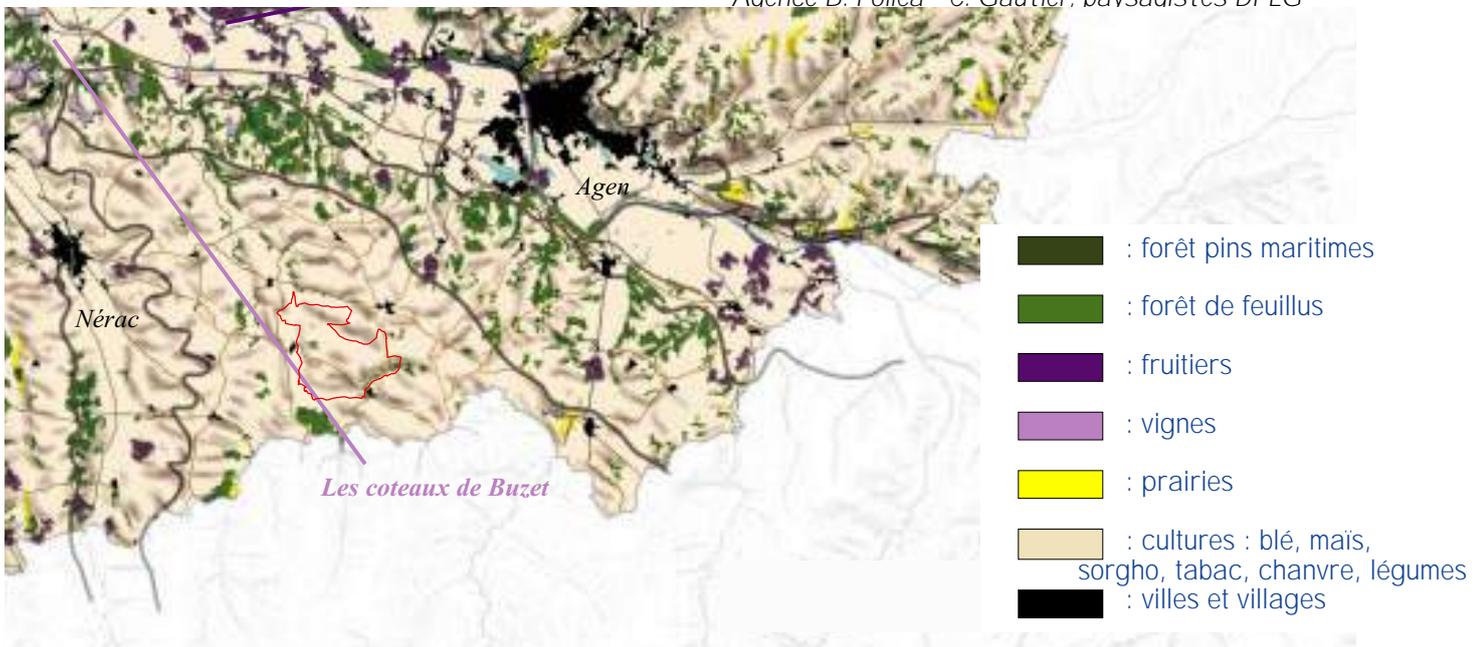
La commune appartient à l'entité paysagère du Néracais (Atlas des paysages de Folléa Gauthier). Caractérisée par les coteaux calcaires à dominante agricole.

Le paysage de collines ondule généreusement et laisse apparaître des vallons cultivés. Le territoire communal présente les grandes caractéristiques de la « Gascogne Garonnaise » : vastes étendues cultivées au calcaire parfois affleurant et à la topographie marquée. L'ouverture du paysage s'est encore accentuée avec la disparition des boisements. C'est l'agriculture céréalière qui a pris place sur l'ensemble du territoire. Les pentes, les vallées et les crêtes sont maillées par ce parcellaire agricole, où les haies arborées parfois soulignent les cassures de terrains ou les fossés drainants. Elles sont les seuls éléments verticaux qui restent pour dessiner le paysage. Leur présence même limitée est essentielle pour préserver la qualité des paysages.

Le village de Saint-Vincent-de-Lamontjoie, implanté sur une crête d'où la vue porte loin, bien au-delà des villages voisins. Cette implantation est caractéristique de cette entité paysagère.



Agence B. Folléa - C. Gautier, paysagistes DPLG



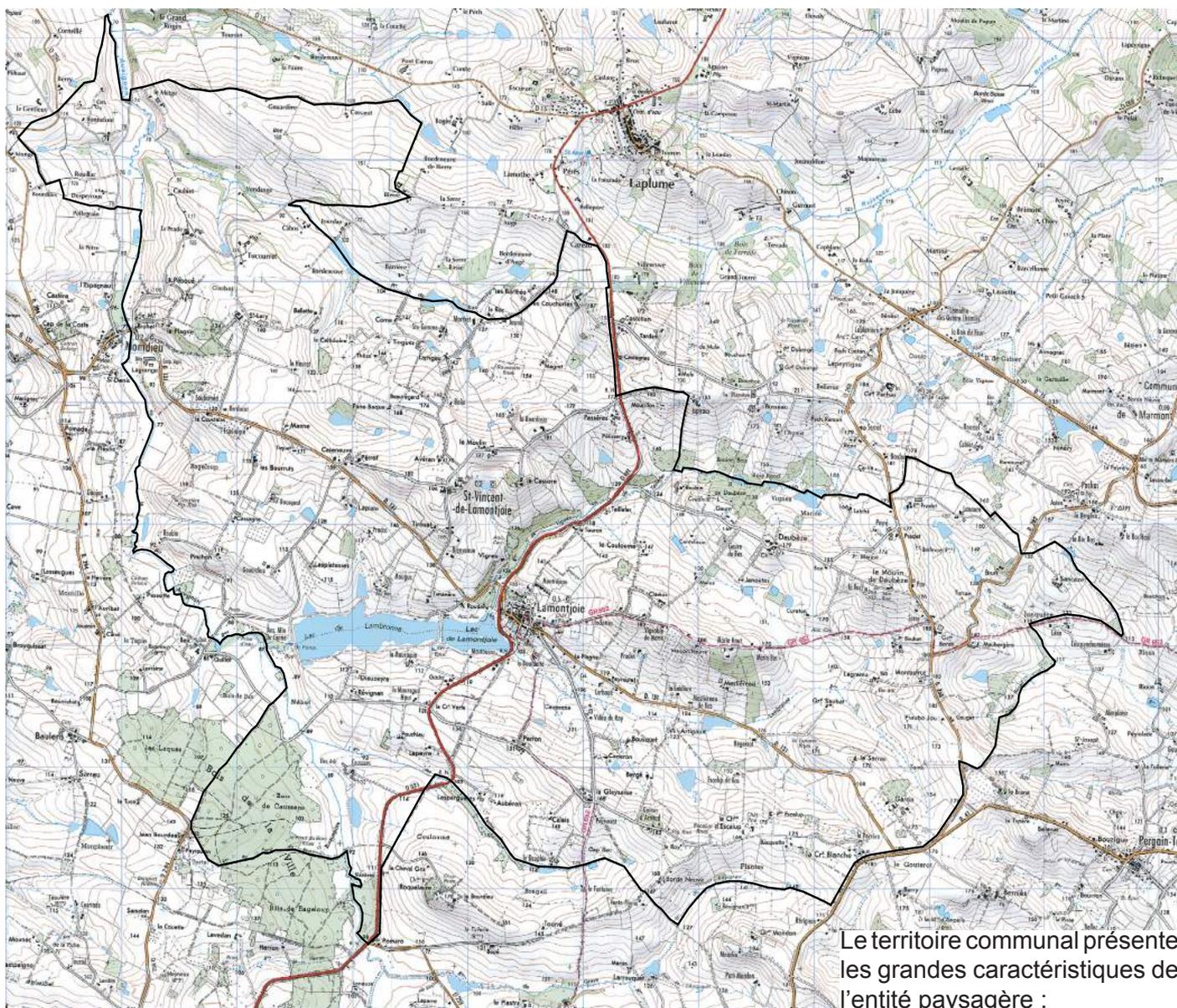
La morphologie : Des collines cultivées qui se donnent à voir.

Saint-Vincent-de-Lamontjoie, présente une topographie de collines qui oscillent entre une altitude de 190 mètres et au cœur du territoire communale à 90 mètres d'altitude dans les vallons et au près des ruisseaux. Le village étant à 186 mètres d'altitude avec une pente vers le sud et les lacs, a bénéficié de cette implantation en crête.

Cette perception de la morphologie et donc de la silhouette du village est accentuée lors des saisons d'hiver et de printemps en l'absence de feuillage.

Le territoire de la commune présente de très amples ondulations, régulières, avec par endroit des rebords abrupts qui singularisent les lieux (à l'ouest). Les implantations de bâtis se sont appuyées sur ce relief.

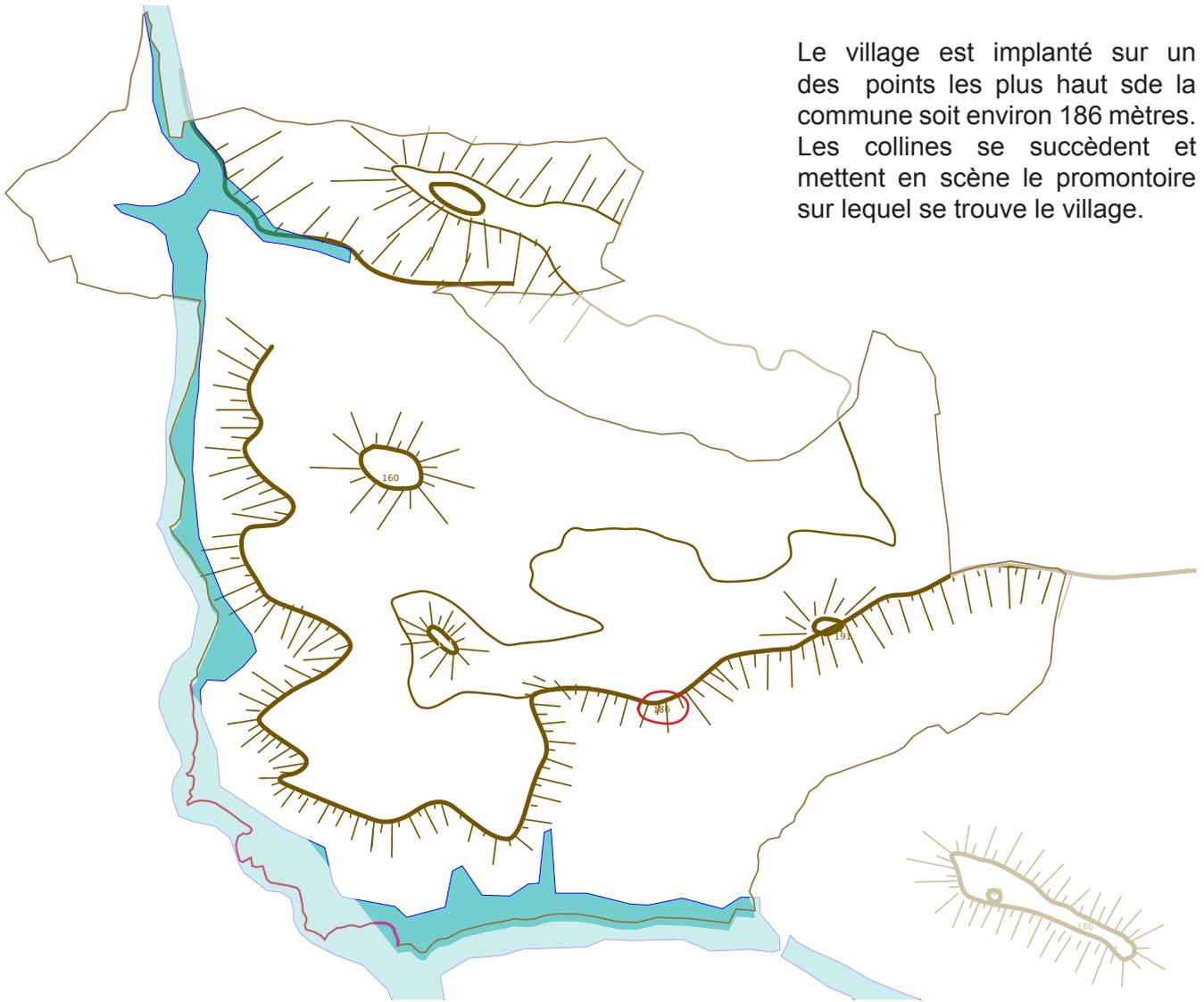
Si la morphologie a généré cette implantation, elle a pour corollaire de créer des co-visibilités entre crêtes très fortes.



Le territoire communal présente les grandes caractéristiques de l'entité paysagère : vastes étendues cultivées au calcaire parfois affleurant et à la topographie marquée, village perché d'où les vues lointaines, rares espaces boisés avec présence de haies...

Le relief

Le village est implanté sur un des points les plus hauts de la commune soit environ 186 mètres. Les collines se succèdent et mettent en scène le promontoire sur lequel se trouve le village.



Occupation du sol

La majeure partie du territoire de la commune est constituée par l'activité agricole.

L'activité agricole constitue l'activité principale de la commune. Elle est dominée par les cultures céréalières (maïs, blé tendre, blé dur, tournesol, colza,) et des cultures plus diversifiées tel que melon, maïs semence... Sur la commune il existe quelques élevages de bovins.

Les exploitations agricoles marquent le paysage. Elles constituent des repères à la fois historique et économique. Ces bâtiments sont le plus souvent organisés sur eux-mêmes avec une cour intérieure.

Les bois et haies végétales représentent une très faible part de la surface cadastrée de la commune. Malgré tout, les petites surfaces qui existent sont très prégnantes dans le paysage, localisées sur les versants non cultivés des collines le long des ruisseaux et autour des plans d'eau. La particularité de Saint-Vincent-de-Lamontjoie est la présence « du bois de la ville » en dehors de son périmètre communale (en partie sur la commune de Lamontjoie). Visible depuis la commune il participe à la qualité paysagère de la commune mais celle-ci n'a aucune prise sur son devenir.

La ripisylve du ruisseau « de Vignes ou de Taillefer » en limite de commune au sud est importante tant en qualité que par rapport à sa situation. Elle sert d'interface avec le village de Lamontjoie et marque la topographie.

Les haies et les arbres isolés qui subsistent ont une importance grandissante en tant que repère et participent au maintien de la biodiversité et à la qualité paysagère de la commune.

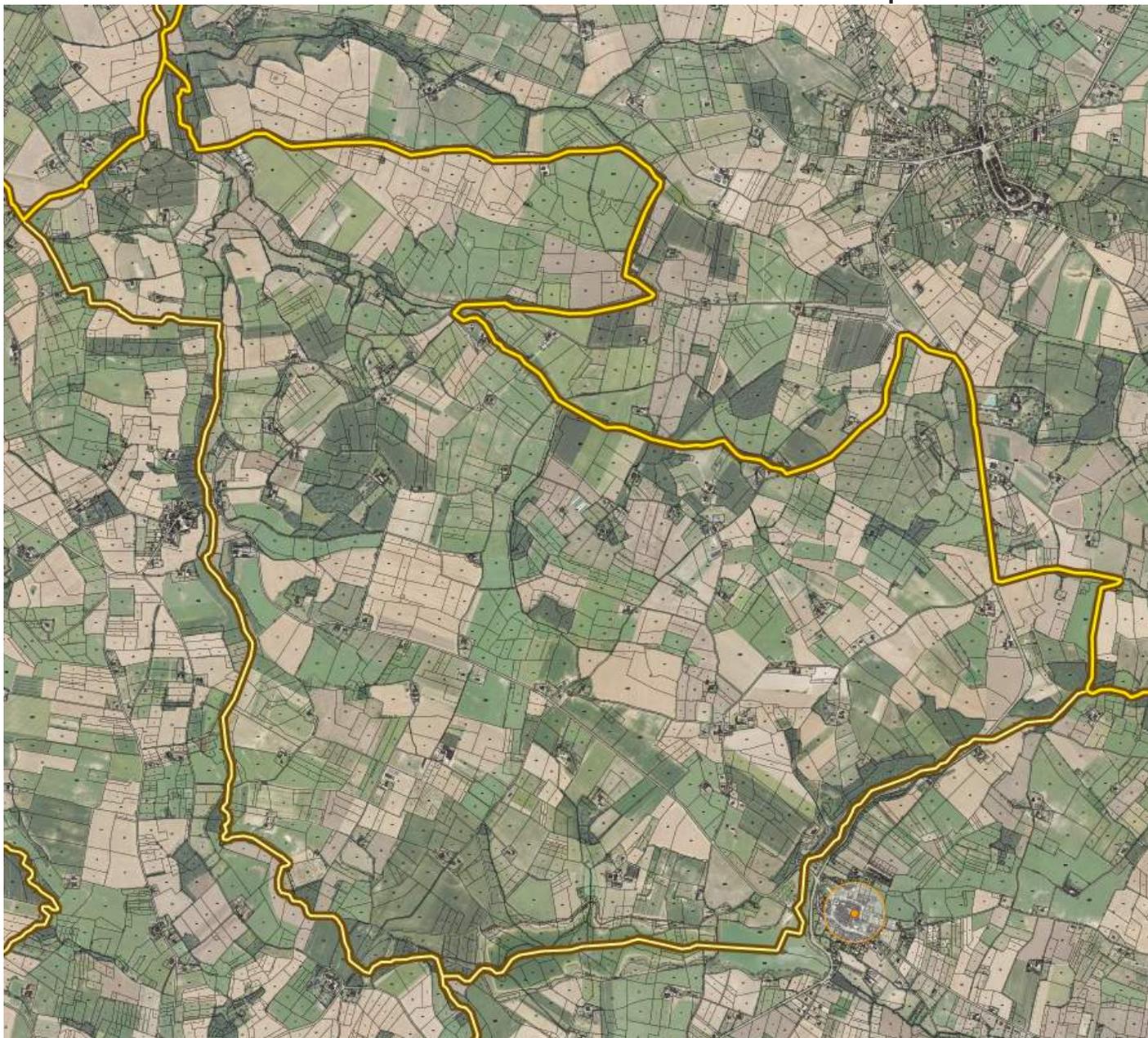
Sur la commune il est noté un nombre important de petits lacs et plans d'eau.

L'activité humaine prend une part modérée de l'occupation du sol. Le réseau de voies, les habitations du bourg, et les fermes isolées se répartissent sur l'ensemble de la commune de façon harmonieuse. Il n'existe pas de hameau proprement dit mais certains sites en présentent les prémises notamment au lieu dit « Tucourret » au nord ouest du village et de « Tirouat » au sud du village. Les anciennes fermes pourraient aussi y faire penser, au regard du nombre de bâtiments qui les composent. La construction de nouvelles maisons dans le cadre de lotissement constitue des quartiers nouveaux mais l'absence d'espace public structurant ne permet pas de les considérer comme des hameaux.

Hormis le bourg très présent visuellement ainsi que son extension, les fermes et maisons isolées constituent aujourd'hui les points d'habitat qui structurent la commune dont l'implantation se love dans le relief des collines.

Le réseau viaire donne à voir le paysage lointain et proche avec des effets de co-visibilité très marqués.

L'occupation des sols



L'occupation des sols se répartie entre :

- les routes
- le bâti
- les boisements
- le sol cultivé ou non

La consommation des sols

L'analyse de la consommation des sols qui découle des article L141-3 du code de l'urbanisme fait apparaitre pour la commune de Saint Vincent de Lamontjoie une consommation de 5,6 hectares entre l'année 2004 et l'année 2014.

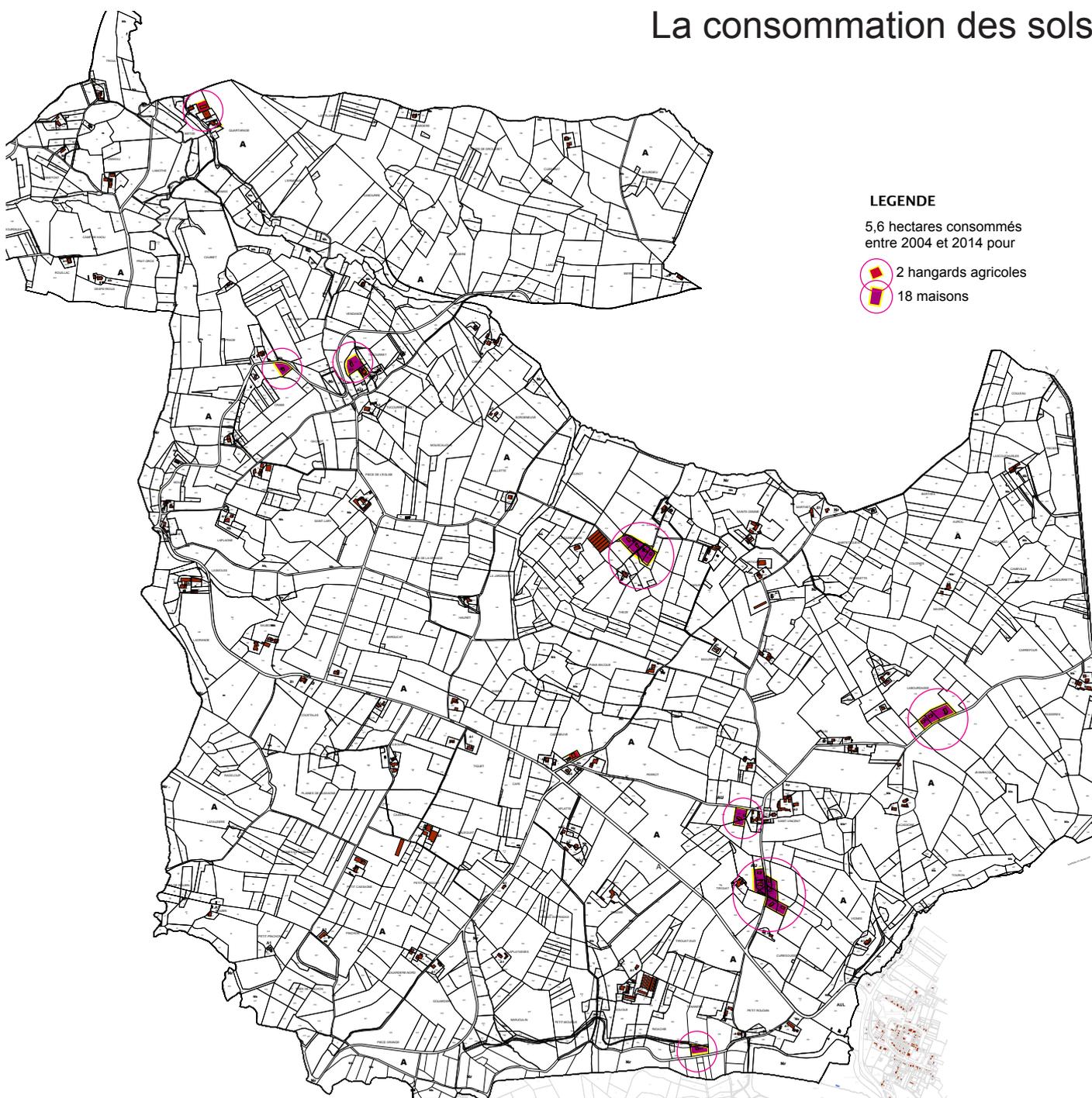
La consommation des sols entre 2004 et 2014 est établie par comparaison entre la photo aérienne de 2004 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de 2014.

Il apparaît une consommation de 5,25 hectares pour 18 maisons qui se décline à la fois pour des maisons isolées des groupements de maisons et 0,35 hectare pour deux bâtiments agricoles.

Soit une consommation de 2900 m² par maison.

Ce constat met en évidence une demande sur la commune à raison de 1,8 maison dont la baisse des dernières années est due à l'application stricte du RNU (contrairement aux années antérieures) et à la crise économique de 2008.

La consommation des sols



Le bourg, ses limites et la réciprocité des points de vues dans le grand paysage

Le village constitue la seule partie agglomérée de la commune dont la particularité est sa déserte excentrée des axes principaux. L'accès au village est à environ de 1,5 kilomètre de la route départementale 931, axe structurant entre Agen et Condom.

Néanmoins l'accès au village est possible par quatre points cardinaux. Ils permettent une appréhension globale de la silhouette et des entrées de village.

L'accès par le nord se fait par une petite route communale (voie communale n° 6 de Balia) de 3 mètres de large (emprise publique de 6 mètres). Celle-ci est implantée sur un plateau et permet de voir la silhouette du village dans toute son étendue.

Ce qui marque cette entrée est l'implantation en rebord de plateau d'une part et d'autre part la présence de l'église, du cimetière et les maisons qui accompagnent le village. La maison récente se distingue par la « fraîcheur des couleurs » mais son implantation est dans la continuité du village. Deux arbres majeurs cadre la vue à chaque extrémité du village.

A l'est l'accès par la voie communale n° 202 du village depuis la RD 931 est la route principale en provenance d' Agen. Sa situation en bord de plateau lui confère un rôle important en terme de qualité paysagère. Les points de vue sur la campagne y sont très importants et permettent une vue plongeante sur la ville limitrophe de Lamontjoie. La vue de l'entrée de Saint-Vincent-de-Lamontjoie est la même que l'entrée nord, les deux voies communales se rejoignant à 200 mètres de celui-ci.

L'arrivée met en évidence l'église et son cimetière. Le mur de celui-ci constitue une limite franche et importante. Le parking récent à droite de la route mériterait un accompagnement végétal.

L'entrée ouest se fait par un chemin communal qui provient également de la RD 131 qui relie Lamontjoie à Le Nomdieu. Les vues offertes, sont importantes tant sur les lacs présents en contre bas que sur le bois de la ville à proximité sur les étendues agricoles.

L'entrée offre des vues sur la maison récente et l'ancienne ferme qui borde la rue centrale du village.

Les vues depuis la RD 131 sont caractéristiques d'une route de vallon. La pente est lisible et l'implantation du village en hauteur et les maisons éparses permettent de mesurer l'étalement du village.

L'entrée sud se fait par la voie communale n° 3 du Tirouat qui provient de la RD 131. Cette route est perpendiculaire aux courbes de niveau ce qui lui donne son caractère encaissé (talus de part et d'autre). L'approche frontale vers le village est riche et donne quelques instants le sentiment d'ascension montagnarde. L'effet de point de vue est atteint. L'attractivité de la commune résulte en partie de son site.

L'église et son clocher, les maisons et leur prolongement à l'arrière, de part et d'autre de la rue centrale crée une frontalité qui qualifie l'entrée. La maison récente à l'est est détachée du village, comme un point singulier compensé par la qualité de sa volumétrie (un étage)

Juste avant le village, le quartier de « Tirouat » présente les caractéristiques d'un hameau en devenir. Son impact est fort depuis la montée de la route du sud et retarde la vue sur le village.

L'analyse des entrées de village montre à la fois la qualité des lieux et leur fragilité. C'est tout l'enjeu de l'extension du village.

Les entrées du village



Entrée Nord



Entrée Est



Entrée Est



Entrée Sud



Entrée sud



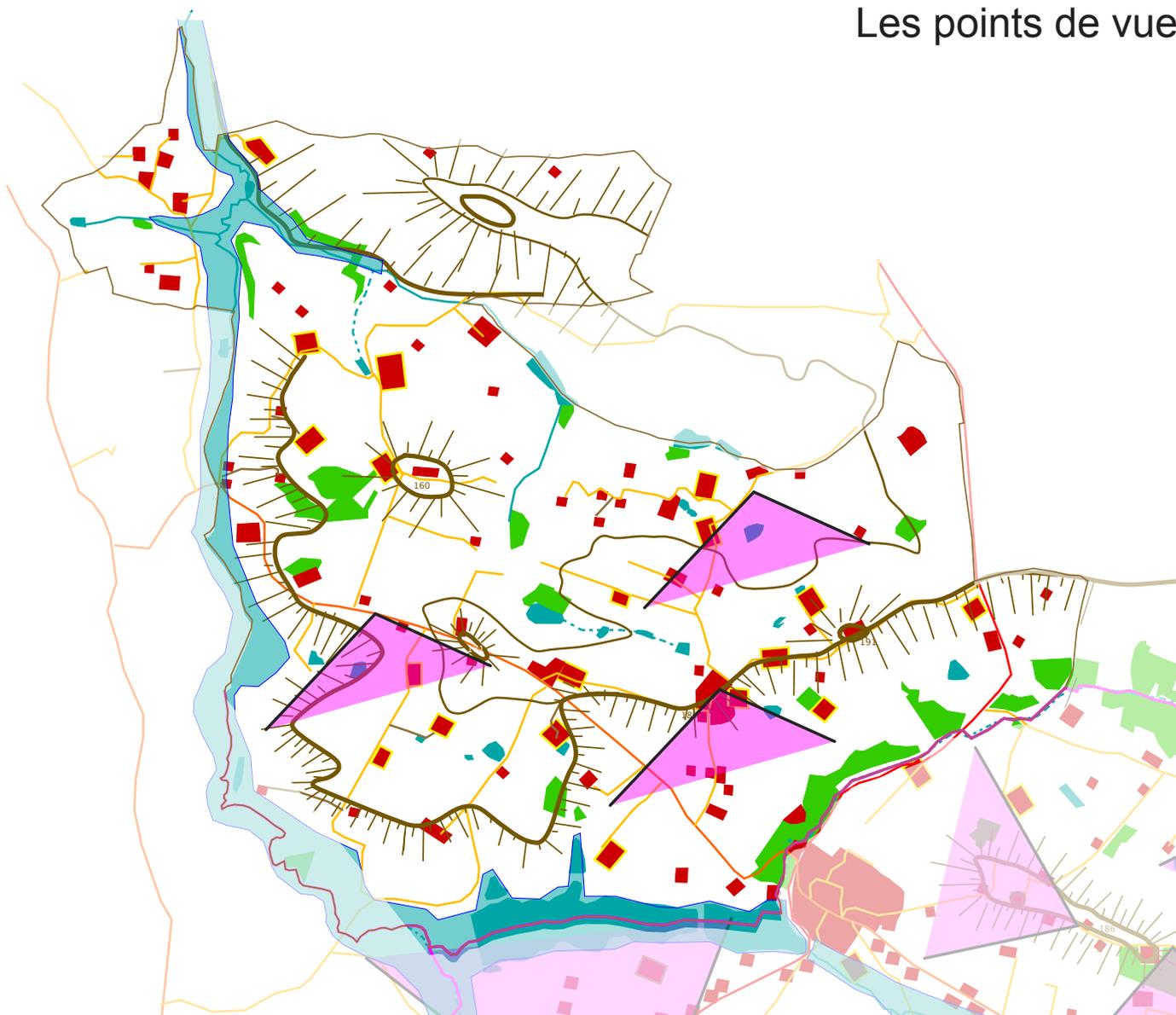
Vue depuis la RD 931

Les vues sur le territoire communal : le réseau viaire au service du paysage

Le réseau viaire est marqué par la topographie. Ceci qui permet de créer une relation de co-visibilité avec l'horizon et les coteaux voisins. Ce réseau de voies départementales, communales, de chemins ruraux est organisé de telle façon qu'il donne à voir, à visiter et à parcourir les paysages de la commune.

Une vigilance doit être portée sur les constructions récentes pour maintenir la qualité des vues sur le territoire.

Les points de vue



Les points de vue



Vue sur le château depuis la rue intérieur du village



Vue sur le village depuis la campagne (à l'est)



Vue sur la campagne (à l'est) depuis la route départementale



Vue sur la campagne (à l'est) depuis la route départementale

2 - Les enjeux du paysage

Le paysage de la commune est un élément majeur de son attractivité et de la qualité du cadre de vie avec les vues proches ou lointaines. Si l'agriculture constitue le cadre majeur de celui-ci, les bosquets et les haies le dessinent et méritent une attention particulière.

Les caractéristiques de l'architecture locale de l'habitat sont à prendre en compte dans le cadre des réhabilitations futures. Les nouvelles constructions constituent un enjeu surtout au regard de leur implantation.

Pour préserver le caractère rural de la commune et la richesse de ses paysages, une politique volontariste est menée à travers le PLU.

Les enjeux liés au paysage peuvent s'établir ainsi :

- Rendre claire la lecture du paysage, du village et de ses extensions, en préservant les points de vues.
- Ne pas rendre constructible les glacis de l'entrée sud.
- Valoriser le village en traitant ses limites en :
 - aménageant les entrées ouest et nord pour harmoniser le seuil en vue des nouvelles constructions
 - délimitant une limite franche entre le bourg et son territoire agricole à l'Est
- Maîtriser la consommation d'espace,
- Mener une politique environnementale à l'échelle du territoire en favorisant le maintien d'un nombre important de haies bocagères en équilibre avec l'économie agricole.

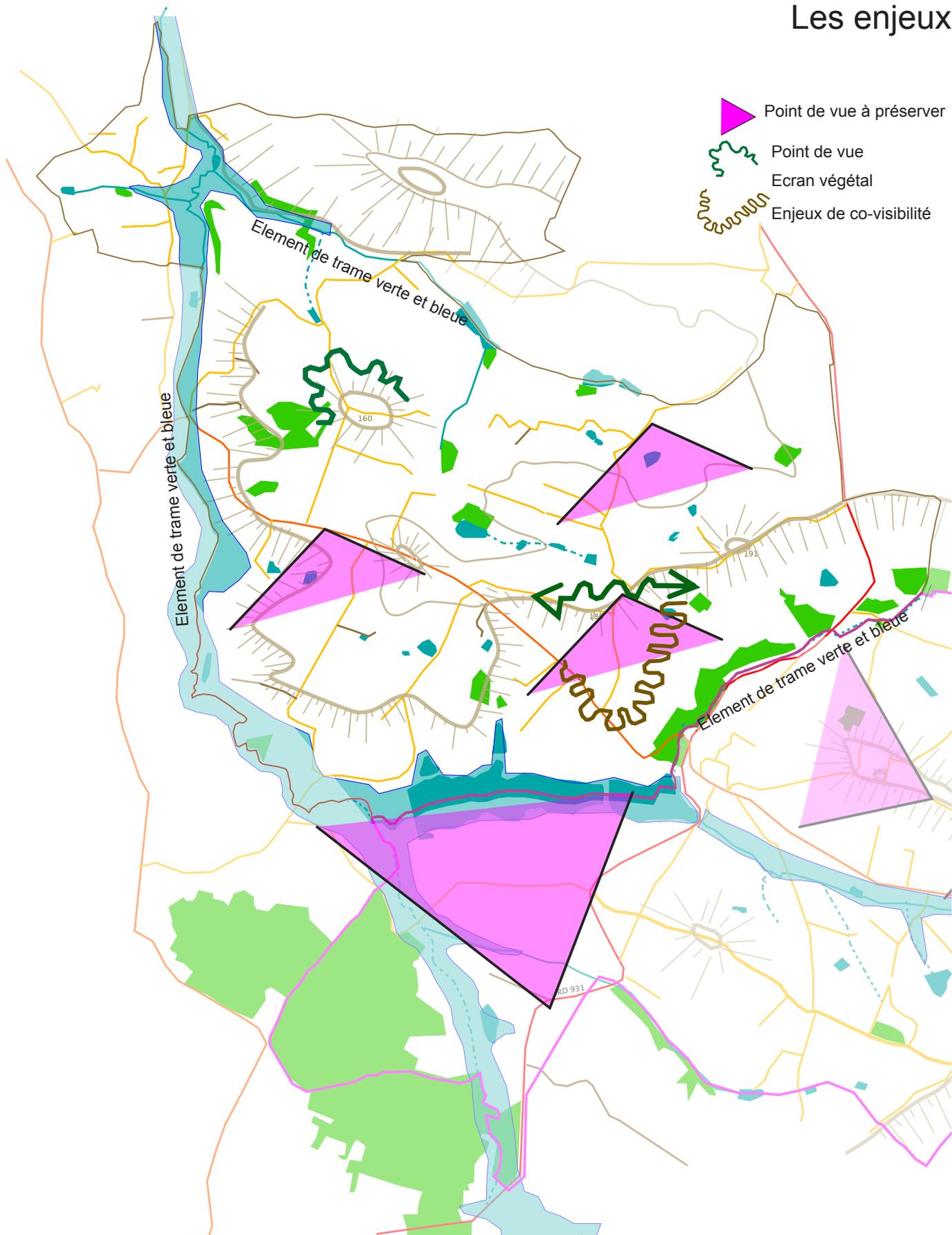


• Effet de carte postale ! depuis la route départementale RD 931. Le village et le quartier de Tirouat sont mis en scène par rapport au lacs au premier plan ou bien à l'arrière plan du village de Lamontjoie en ligne de crête. L'enjeu est de ne pas étirer cette silhouette maintenant identifiée et attachée au village de Saint Vincent de Lamontjoie.



Photo : M. Gabriel Saint Mezard

Les enjeux



- Préserver les points de vue éléments d'attractivité de la commune
- Créer une centralité et développer le village et son «satellite» et le quartier de Tuccournet
- Ne pas perturber l'agriculture
- Ne pas diminuer les éléments végétaux qui restent

ANALYSE URBAINE

Organisation du bâti

Saint-Vincent-de-Lamontjoie est une commune caractéristique des communes rurales où l'habitat est dispersé sur l'ensemble du territoire. Le bourg, en devenir, comprend peu de maison. Il n'y a pas pour autant de hameau proprement dit mais seulement des groupements de quelques maisons, souvent en linéaire le long des routes. La majorité de la superficie de la commune est occupée par des maisons éparses très souvent des anciennes fermes sans compter les fermes en activité aujourd'hui.

L'organisation du bâti sur la commune, est scindée en plusieurs typologies qui se structurent de la façon suivante.

La première typologie : Le village

Sa centralité résulte de sa fonction de service autour de la mairie, l'église et son cimetière, la salle des fêtes et son parking avec son terrain de pétanque. Mais l'absence de commerce limite son impact pour le reste de la commune.

Le village offre une compacité relative et une frontalité d'entrée de bourg en provenance du sud. L'effet de rue (6 mètres de large d'emprise publique) existe sur 70 mètres. De part et d'autre de celle-ci, la présence de l'église son cimetière, la mairie d'un côté et la salle des fêtes de l'autre sont implantés dans le prolongement d'une exploitation agricole constituée

Une maison récente à l'ouest s'inscrit dans le prolongement du bourg (même si elle est un peu détachée de celui-ci). Cette maison constitue les prémices de l'évolution du village.

La deuxième typologie : Les groupements d'habitations

La commune ne comprend pas de hameau proprement dit mais des groupements de maisons.

Le plus important d'entre eux se trouve au lieu dit « Tirouat » à 200 mètres du village au sud. Le nombre de maison est de sept, il est plus important à ce jour qu'au village où il y en a quatre.

Les autres se trouvent au lieu dit «Moulin» (4 maisons), «Labourdasse» (trois maisons), «La Garbouere» (4 maisons), Tucourret (4 maisons).

Mise à part à « Tucourret », la caractéristique de cette typologie est un allotissement mitoyen le long des routes avec une absence d'espace public.

Au lieu dit « Tucourret » c'est un groupement de maisons autour d'un espace de prairie. L'ensemble est adossé à un bois. Ce quartier présente les caractéristiques d'un hameau en devenir.

La troisième : les maisons éparses

Quelques maisons récentes ont été implantées dans l'espace de campagne, mais la majorité des constructions sont des fermes (corps principal et dépendances) et les bâtiments imposants qui les jouxtent.

Ceci marque le caractère très agricole de la commune. Les fermes sont majoritairement occupées par des agriculteurs. Une petite partie d'entre elles n'est pas habitée. La question de leur devenir est posée.

Des constructions de caractère existent, telles que les maisons de maîtres qui témoignent de la société agraire des siècles passés.

Les implantations du bâti :

Globalement les constructions sont implantées sur les plateaux où à flanc de colline. Certains groupements sont en ligne de crêtes et présentent les caractéristiques de la co-visibilité. Le point commun de cet urbanisme est l'absence d'espace public autre que les voies.

Typologie d'implantation

Le village



Lieu dit «Saint Vincent de Lamontjoie»

•Les implantations de maisons attestent de l'histoire de la commune en tant que commune agricole sans centralité. Seule l'église, le cimetière et la ferme et les deux maisons situées à proximité attestent aujourd'hui de celle-ci. Au fil du temps les maisons se sont implantées au bord des routes et témoignent de l'époque de la voiture. Les enjeux sont de faire évoluer cette approche. La création d'espaces publics pourrait être une piste de réflexion pour y arriver.

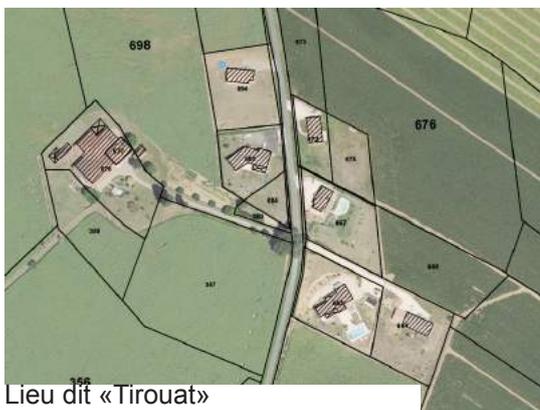
Les groupements d'habitation



Lieu dit «Lagarbouere»



Lieu dit «Tucourret»



Lieu dit «Tirouat»



Lieu dit «Moulin»

Les maisons dispersées, les fermes



Lieu dit «Averan»



Lieu dit «Saint-Lary»



Lieu dit «Beauregard»

Le réseau viaire : hiérarchisation des voies et déplacements

La commune est traversée par la voie structurante RD 931, celle-ci longe sa limite Est. La route départementale n°131 qui relie Le Nomdieu et Lamontjoie d'est en Ouest est la plus importante.

Le village de Saint-Vincent-de-Lamontjoie est à l'intersection de deux voies communale (N°3 et 202) et d'un chemin communal. Ces voies relient le village à la route départementale structurante qui relie Agen Condom.

Le reste des voies sont des chemins ruraux qui maillent le territoire. Il existe également un nombre important de voies en impasses qui desservent les fermes.

Le réseau communal est lié au relief et permet ainsi d'offrir des vues intéressantes sur la campagne. Les voies communales relient les routes départementales. Elles représentent peu de kilomètres par rapport à d'autres communes.

La commune est globalement peu maillée et laisse percevoir un territoire très agricole.

Le trafic

L'évolution du trafic atteste des usages notamment sur la RD 931 hors commune, le trafic augmente sensiblement au fil du temps sans pour autant perturber celui de la commune qui reste très local.

Par contre le trafic dans la commune est faible et la traversée du village ne constitue pas une contrainte forte.

L'accidentologie sur la commune est réduite. L'étude réalisée à partir des éléments contenus dans le fichier national des accidents corporels obtenu à partir des Bulletins d'Analyses des Accidents Corporels (Fiches BAAC) de décembre 2010 dénombrait 1 accident avec trois blessés légers. Depuis 2010 la mise à jour n'est pas connue, mais la connaissance d'autre accident non plus.

Transports en commun

La commune n'est pas desservie par un transport en commun.

Le parking du village créé récemment qui a aussi une fonction symbolique de future place peut servir de parking de covoiturage et ainsi organiser une limitation du transport individuel de la voiture.



Les Voies

Les Voies



Voie communale



Chemin rural



Voie communale



Voie communale n° 3

Les voies sont à l'échelle des déplacements et sont caractérisées par des largeurs faibles. Cette typologie impacte les usages entre les agriculteurs et les habitants travaillant hors de Saint Vincent de Lamontjoie et construit le caractère champêtre de la commune.



Voie communale



Intersection avec la RD 931

Les caractéristiques patrimoniales et l'architecture

L'intérêt patrimonial du bâti est symbolisé par les maisons de maître et notamment celle de Saint Lary, du 19ème siècle.

La commune possède du patrimoine bâti non protégé: des fontaines, et des maisons vernaculaires. Ces édifices méritent une attention particulière. Certains éléments de ce petit patrimoine sont identifiés au titre de l'article L 151-19

La plupart des maisons sont construites en pierre avec un étage. Les fenêtres sont dans une proportion plus hautes que larges (1/3).

Dans l'espace agricole peu de maisons sont récentes.

L'archéologie

La commune est impactée par la présence de sites sensibles au niveau de l'archéologie et constituent des contraintes à respecter.

Toute destruction de site (qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, articles 322-1 et 322-2 du code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validé par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945), conformément à l'article L531-14 de code du patrimoine.



L'église et ses abords



Maison des années 90, implanté en crête



Maison des années 2010 en crête



Ancienne ferme, alignée à l'espace public



Ancienne ferme



Maison au coeur du village



Maison des années 2000, quartier de Tirouat



Maison de maître



Maison des années 2010 sur ligne de crête

Le bâti



Ferme



Maison éparse



Quartier de La Garbouere



Quartier de La Garbouere



Pavillon récent



Maison coeur du village



Salle des fêtes



Maison récente quartier Tirouat

Les caractéristiques des réseaux

EAU POTABLE

L'adduction d'eau potable est desservie sur la commune. Le syndicat départemental EAU 47 est compétent pour ce service.

Dans le village, le hameau de Tirouat à 200 mètres du village et dans le hameau de Tuccournet la capacité des réseaux est suffisante pour le projet de PLU.

ELECTICITE

Les capacités du réseau électrique ont été analysées par le SDEE. Il apparaît une capacité du réseau en adéquation avec le projet.

ASSAINISSEMENT

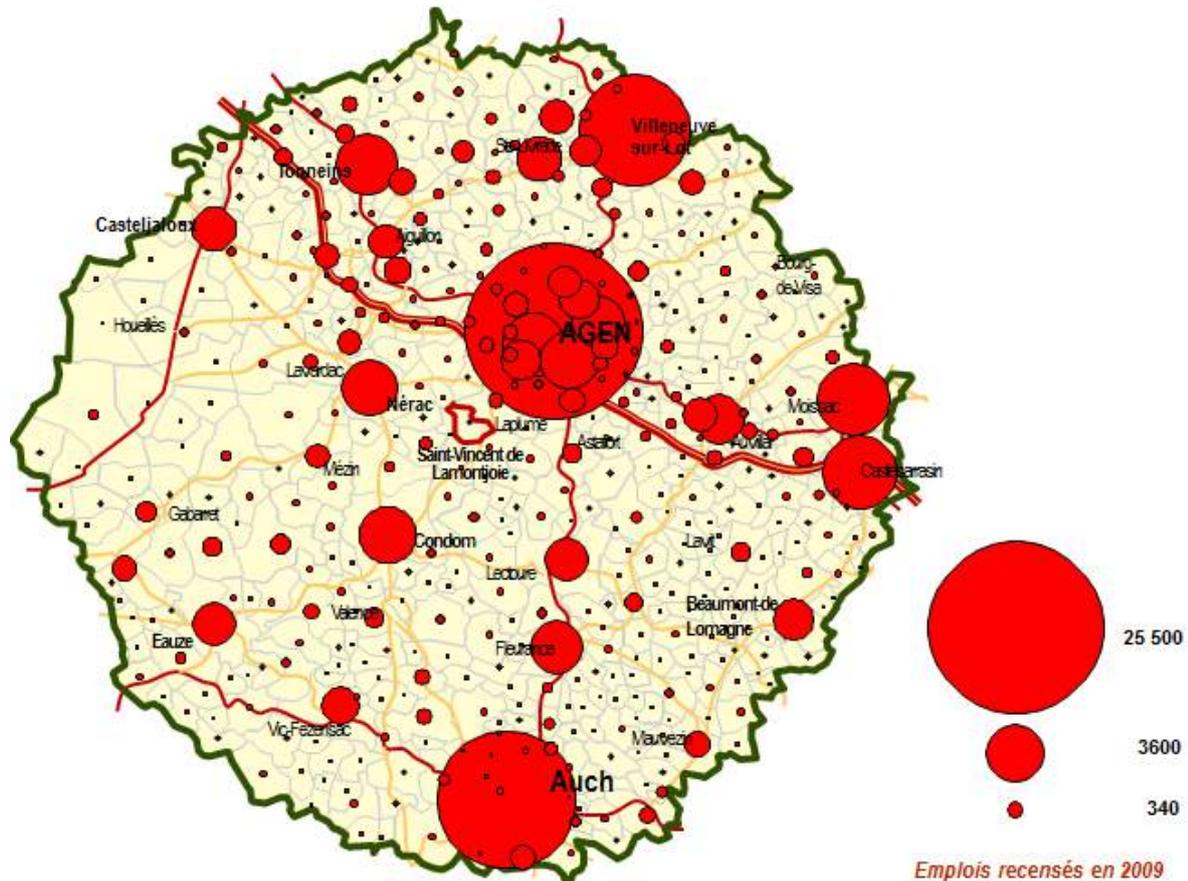
La commune ne possède pas de station d'épuration et au regard du nombre de lots potentiellement raccordables, la commune ne souhaite pas, pour l'instant, projet un tel équipement.

Néanmoins les deux quartiers limitrophes des communes possèdent un assainissement collectif et ont pu bénéficier d'un raccordement au réseau collectif. Il s'agit du camping pour Lamontjoie et du quartier de « Brunet » pour le Nomdieu.

ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

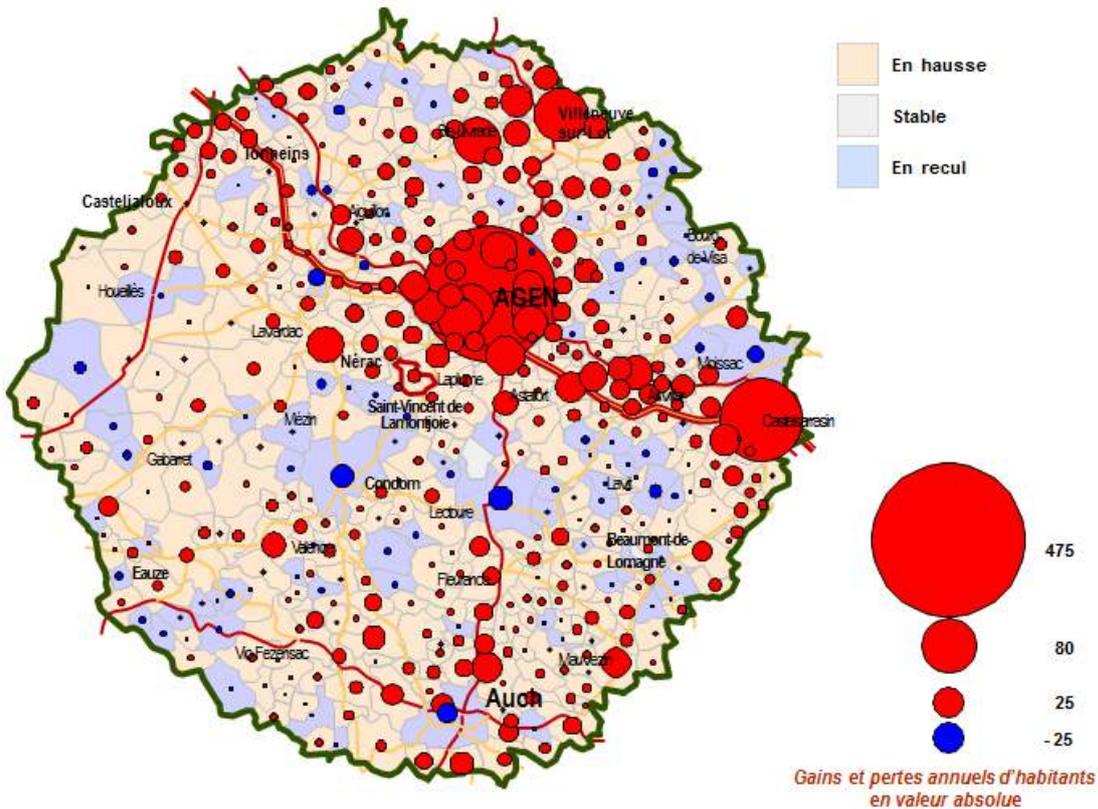
Une reprise démographique sensible depuis 20 ans, après un siècle de déclin.

Située sur la RD931 Agen-Pau, à 20 kilomètres d'Agen dont l'agglomération est en forte expansion économique et démographique, Saint-Vincent de Lamontjoie s'intègre progressivement à la dynamique impulsée par le chef-lieu de département.

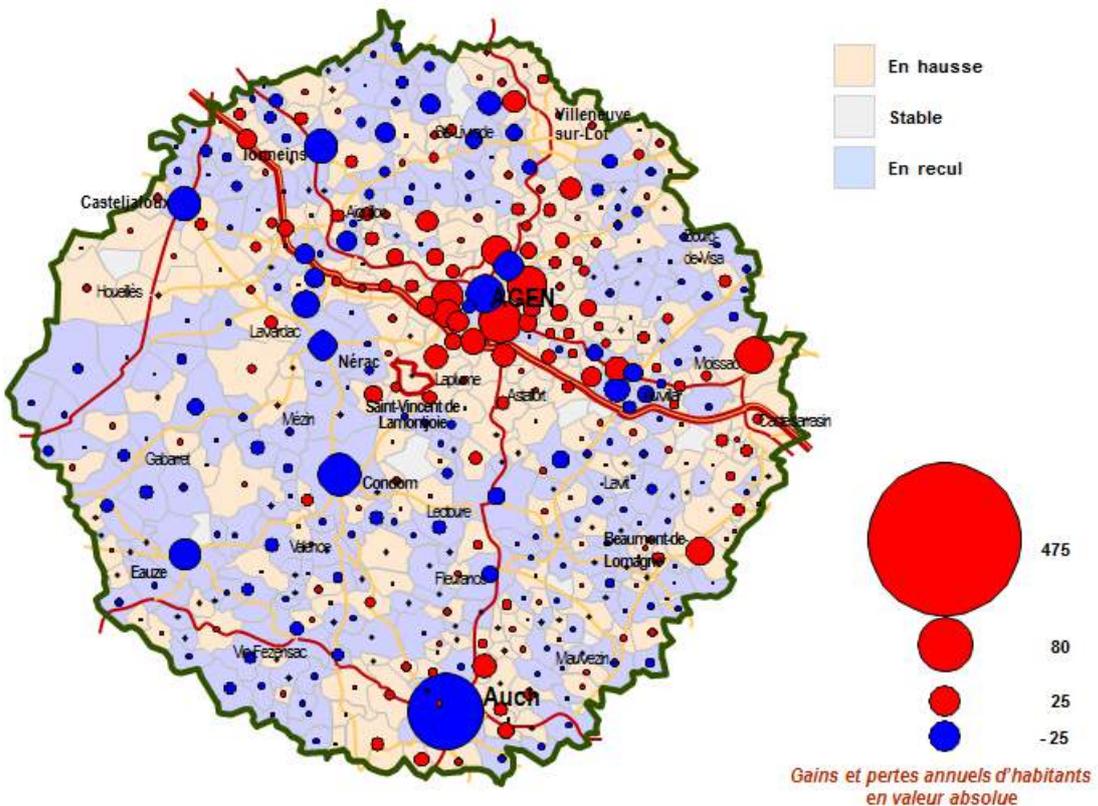


Les pôles d'emploi dans un rayon de 50 kilomètres autour de Saint-Vincent de Lamontjoie
(Source : INSEE RP)

Le territoire encore très rural et agricole dans lequel s'inscrit la commune connaît depuis une dizaine d'années une reprise démographique soutenue, sous le double effet de l'arrivée de ménages originaires d'autres régions de France, attirés par le cadre et la qualité de vie, et de la dynamique agenaise qui se propage progressivement, de proche en proche, à des espaces de plus en plus étendus. Ces tendances sont susceptibles d'être confortées par le développement attendu des zones d'activité situées en rive gauche de la Garonne, et à plus long terme par la mise en service de la gare TGV d'Agen, dont l'implantation est également évoquée en rive gauche.

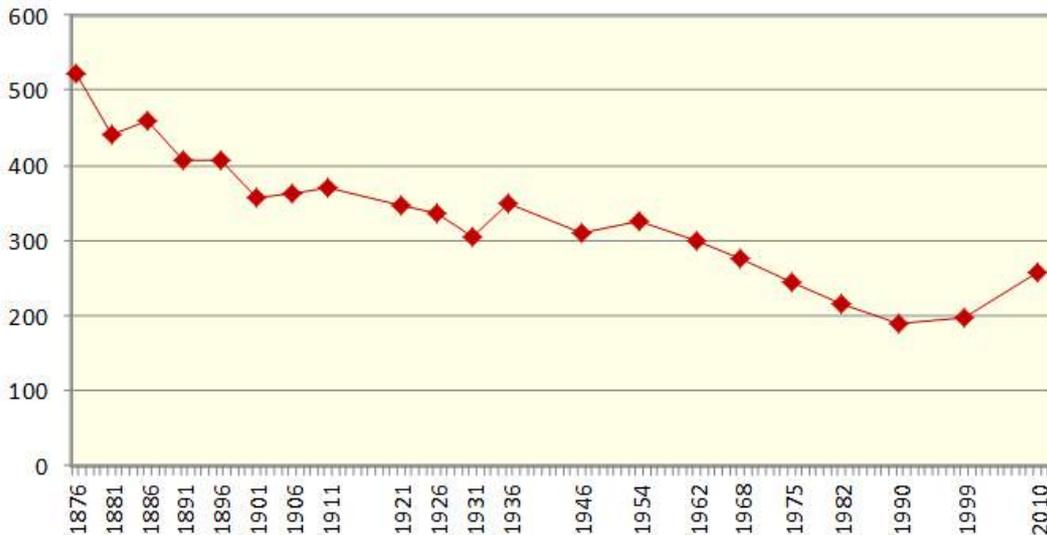


Evolutions démographiques de 1999 à 2009
(Source : INSEE RGP&RP)



Evolutions démographiques de 1990 à 1999
(Source : INSEE RGP&RP)

Saint-Vincent de Lamontjoie, village rural dont l'économie a toujours été principalement fondée sur l'activité agricole, a connu une lente déprise démographique qui s'est traduite par la perte de près des deux tiers de sa population en un peu plus d'un siècle, la commune ne comptant plus que 189 habitants en 1990. Depuis cette date, les tendances se sont inversées et Saint-Vincent de Lamontjoie connaît une reprise démographique qui, modérée dans un premier temps, s'est fortement accentuée au cours de la dernière décennie sous l'effet de l'arrivée en nombre d'une population nouvelle.

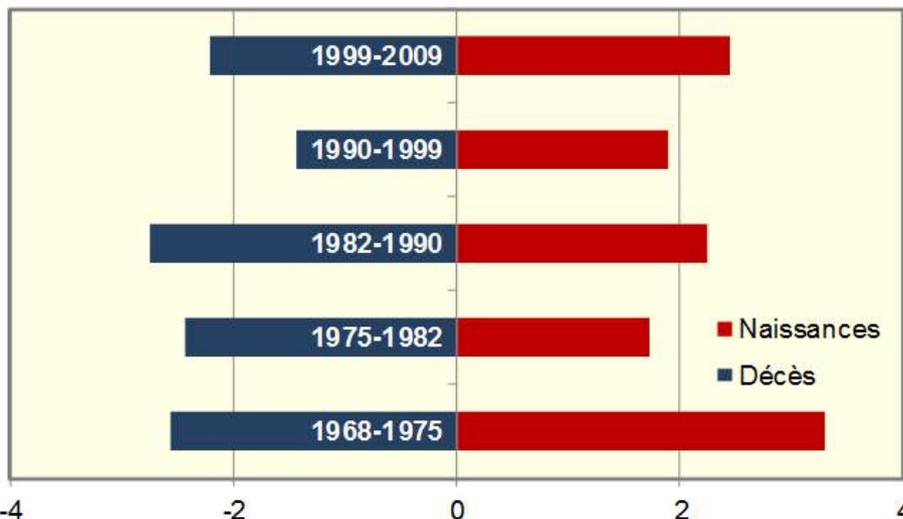


Evolution démographiques de la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie de 1876 à 2010 (Source : INSEE RGP&RP)

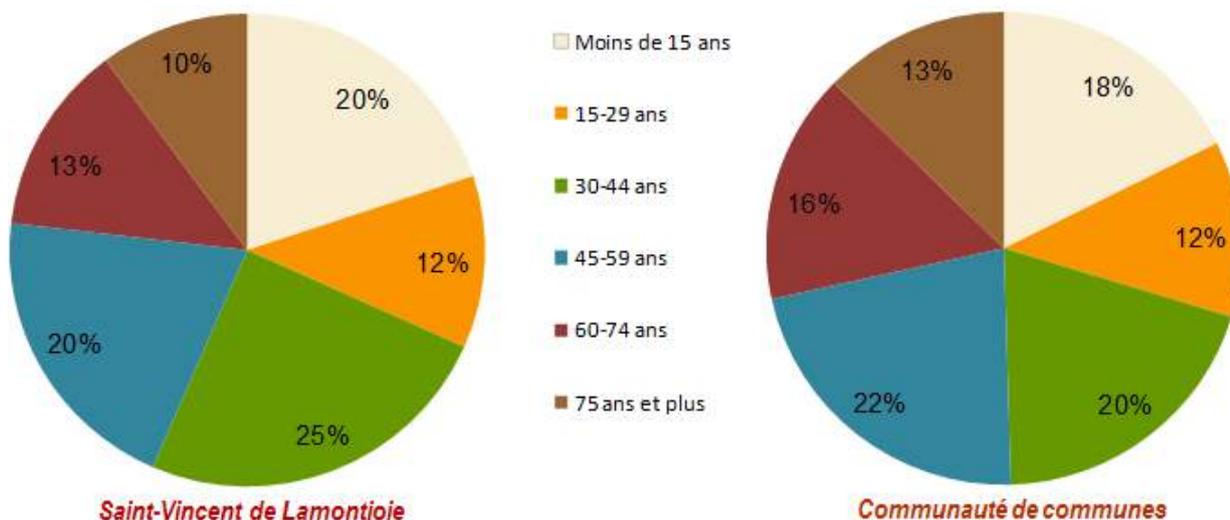
Cette dynamique récente s’est ainsi essentiellement fondée sur un solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) fortement excédentaire, alors que le solde naturel (différence entre le nombre des naissances et celui des décès) est pour sa part légèrement positif.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	TOTAL
Solde naturel	-5	-4	+4	+2	-3
Solde migratoire	-24	-23	+4	+57	+14
Evolution de la population	-29	-27	+8	+59	+11

L’arrivée de jeunes ménages engendre un rajeunissement de la population, assez rare dans les communes rurales : la moyenne d’âge diminue d’un an –de 42 à 41 ans- entre 1999 et 2009, alors que dans le même temps celle de la communauté de communes progresse d’autant, de 43 à 44 ans. Le nombre de naissances se stabilise à environ deux par an.



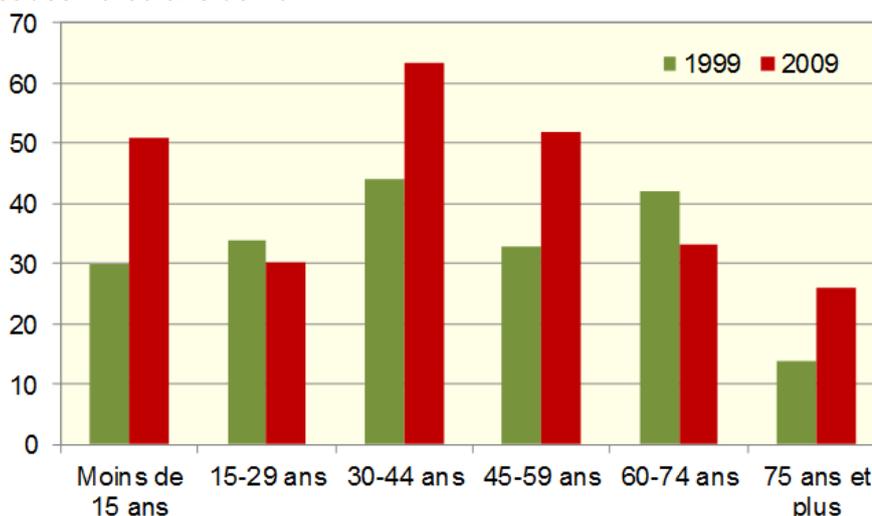
Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : nombre moyen annuel de naissances et de décès par période intercensitaire (Source : INSEE RGP&RP)



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie et communauté de communes des coteaux d'Albret : répartition des habitants par classes d'âge en 2009 (Source : INSEE RGP&RP)

La répartition de la population par classes d'âge et son évolution entre 1999 et 2009 confirment le rajeunissement évoqué ci-dessus : les moins de 45 ans représentent 57% de la population (communauté de communes : 50%), les 60 ans et plus seulement 23% (communauté de communes : 29%).

Seules deux classes d'âge voient leurs effectifs diminuer, les 15-29 ans, quasiment stables, et les 60-74 ans. A contrario, les effectifs des moins de 15 ans progressent de 21 unités (+ 70%), ceux des 30-44 ans et des 45-59 ans de 19.



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : évolution de la répartition des habitants par classe d'âge entre 1999 et 2009 (Source : INSEE RGP&RP)

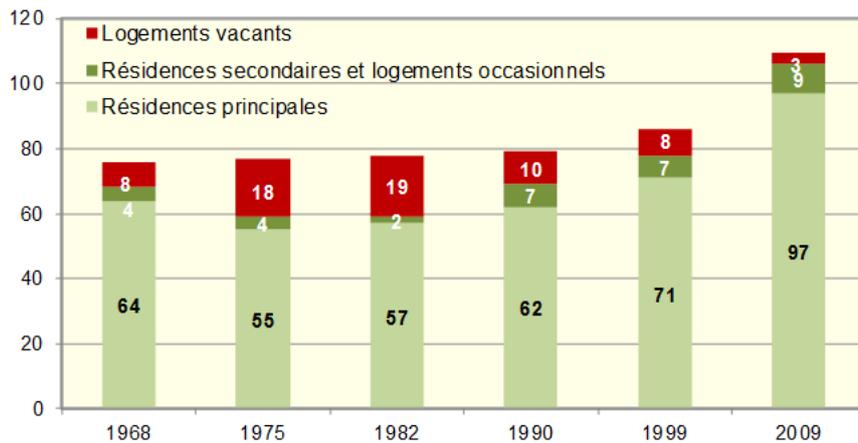
Un accueil de population essentiellement fondé sur la construction de maisons individuelles en accession à la propriété.

L'accueil de cette population nouvelle s'est concrétisé dans un premier temps par la résorption progressive du parc de logements vacants, désormais extrêmement limité (le taux de vacance était en 2009 de 2,9%, bien inférieur aux moyennes communautaire -8,4%- et départementale -9,5%), puis par la construction de logements neufs, le plus souvent de type pavillonnaire : de 1999 à 2011, 23 logements individuels ont été réalisés, soit 1,8 par an en moyenne, en quasi-totalité à l'extérieur du bourg, sur des parcelles en général de grande taille (superficie moyenne : 2900 m²). Ces habitations récentes ont essentiellement été construites sur la période 2002-2008, l'absence de document d'urbanisme constituant désormais un frein à la délivrance de nouvelles autorisations de construire.

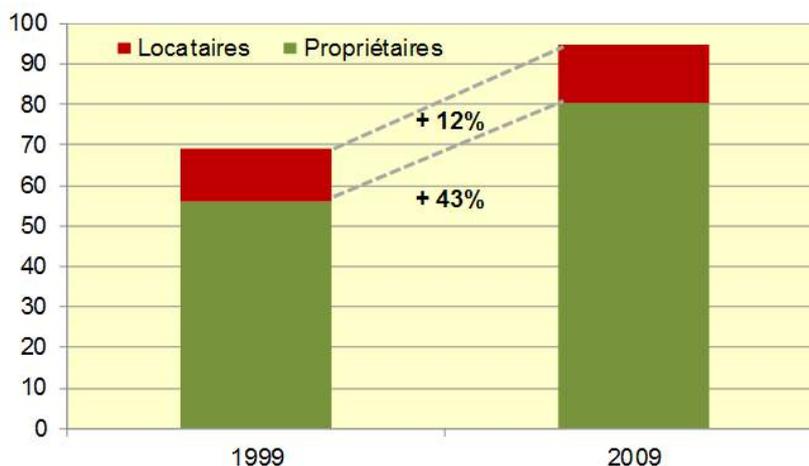
La part des résidences secondaires reste modérée (8,6% du parc), un peu inférieure à celle observée sur les Coteaux d'Albret (9,9%) mais supérieure à la moyenne lot-et-garonnaise (5,9%).

La grande majorité des constructions neuves est l'œuvre d'accédants à la propriété. Le parc locatif, légèrement sous-représenté (15% des résidences principales - dont un logement communal - pour

une moyenne communautaire de 17%), stagne pour sa part : alors que le nombre de résidences principales progresse entre 1999 et 2009 de 26 unités, seuls deux logements locatifs supplémentaires sont recensés.

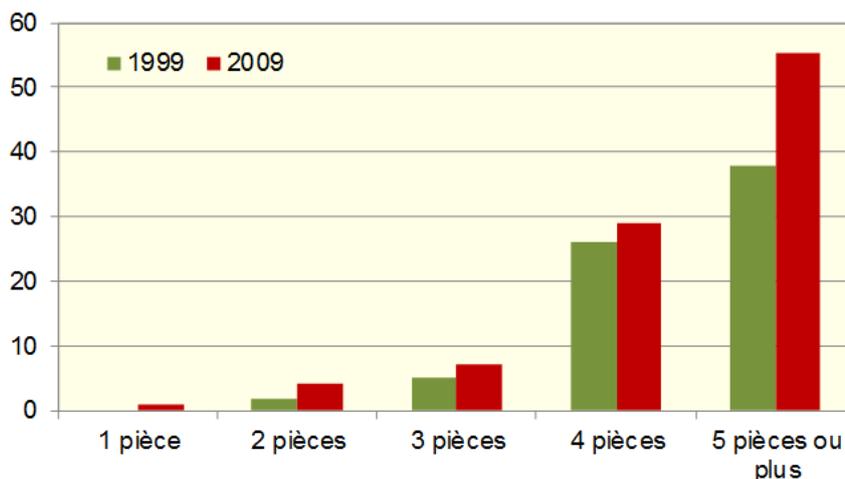


Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : évolution de la répartition du parc de logements de 1968 à 2009 (Source : INSEE RGP&RP)



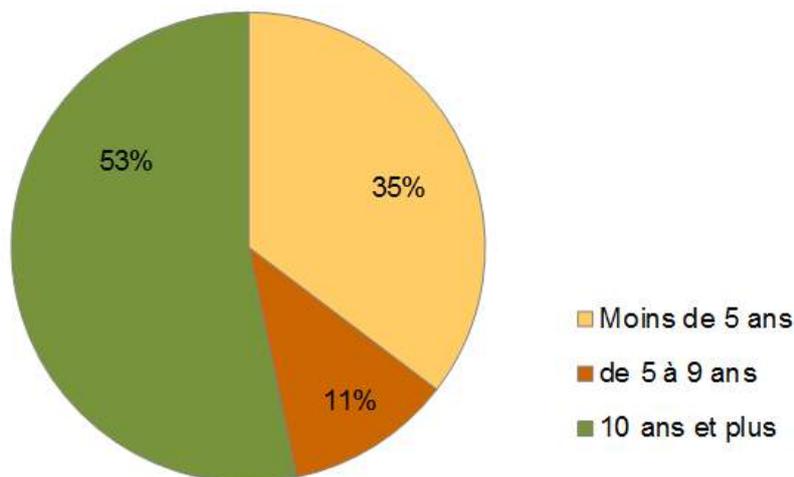
Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : évolution du parc de résidences principales entre 1999 et 2009 (Source : INSEE RGP & RP)

Dans ce contexte, le parc de résidences principales reste peu diversifié : les petits logements (T3 et moins) ne représentant que 13% du total (Coteaux d’Albret : 14%). La production nouvelle est en effet composée aux deux-tiers de maisons de cinq pièces et plus.

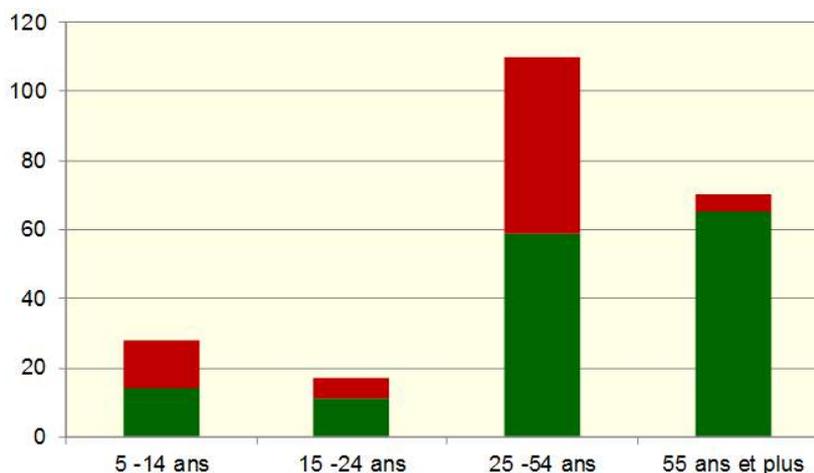


Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : évolution de la répartition des résidences principales par nombre de pièces entre 1999 et 2009 (Source : INSEE RGP&RP)

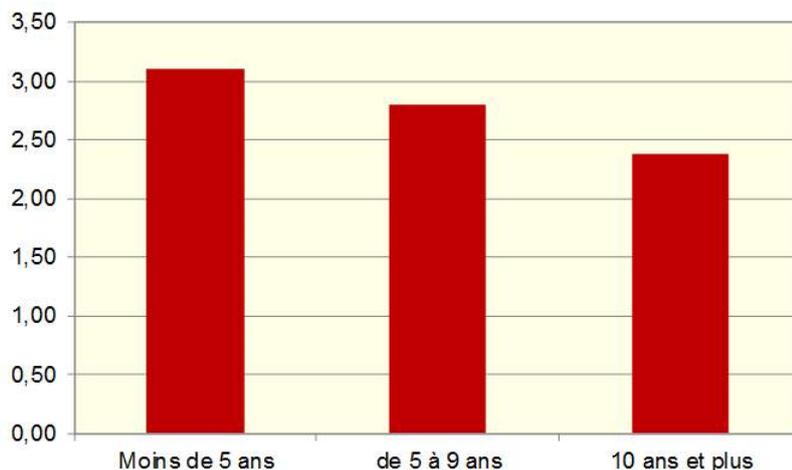
L'arrivée de nouveaux ménages a engendré un renouvellement marqué de la population de Saint-Vincent de Lamontjoie au cours des dernières années, comme, plus globalement, de l'ensemble du territoire communautaire : près de la moitié des habitants actuels n'y résidaient pas dix ans auparavant, et un tiers s'est installé dans les 5 ans. Ces nouveaux arrivants sont jeunes (seuls 7% ont plus de 55 ans), et sont pour les trois quarts originaires de Lot-et-Garonne. Ils constituent également des ménages de taille nettement plus importante que les familles implantées de longue date. En effet, le nombre de personnes par foyer diminue progressivement en fonction de l'ancienneté d'emménagement sur la commune, du fait dans un premier temps du départ des enfants pour poursuivre leurs études, accéder à un premier emploi ou s'installer dans leur propre logement.



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : ancienneté d'emménagement des habitants en 2009 (Source : INSEE RP)

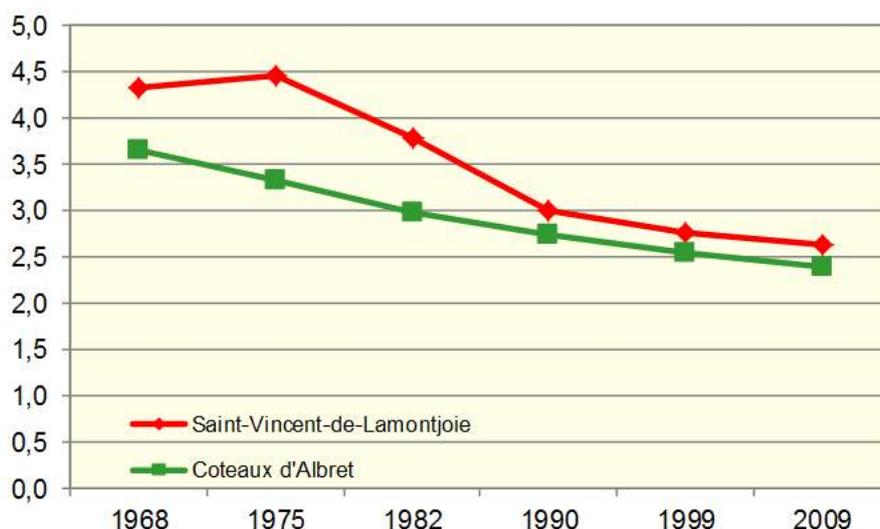


Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : part dans chaque classe d'âge 2008 des habitants ayant emménagé après 2003 (Source : INSEE RP)



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : nombre de personnes par ménage en fonction de l'ancienneté d'emménagement en 2009 (Source : INSEE RP)

Plus globalement et comme dans la quasi-totalité des communes du département, le nombre de personnes par foyer continue à diminuer, sur un rythme désormais identique à celui observé sur le territoire communautaire : la moyenne s'établit aujourd'hui à 2,6 pour 4,3 en 1968. Ce phénomène, lié à l'évolution de la société (décohabitation, divorce, familles monoparentales) et à l'allongement de la durée de vie, se traduit concrètement par le fait qu'à Saint-Vincent de Lamontjoie, l'hébergement d'une population de 40 habitants demande aujourd'hui 15 logements pour 9 en 1968.



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie et communauté de communes des Coteaux d'Albret : évolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1968 à 2009 (Source : INSEE RGP&RP)

Seul un logement sur cinq est occupé par une personne seule (cette proportion est proche de un sur quatre sur la communauté de communes), 56% des personnes vivant seules étant âgées de plus de 65 ans.

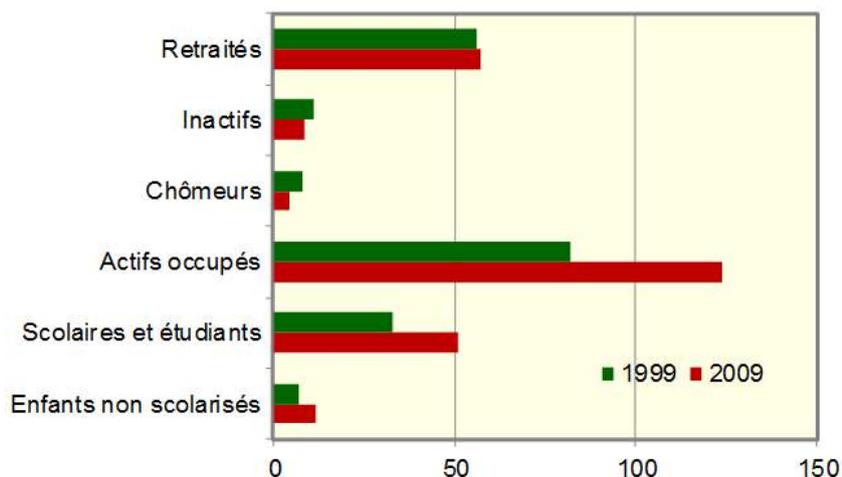
Une population active qui bénéficie de la proximité de l'agglomération agenaise.

Conséquence du rajeunissement observé, la population de Saint-Vincent de Lamontjoie se caractérise par un taux d'activité élevé : 50% des habitants ont un emploi ou en recherchent un (cette proportion est de 46% sur la communauté de communes). La part des retraités est faible (22%, alors qu'elle est de 30% sur le territoire communautaire), leur nombre restant pratiquement constant sur dix ans.

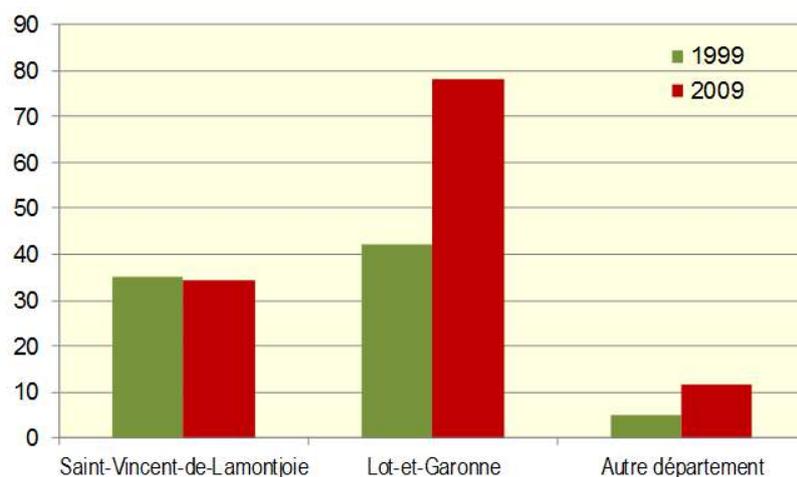
A contrario, entre 1999 et 2009, le nombre des scolaires et étudiants a augmenté de plus de 54% et celui des actifs occupés de 52%. Cette forte progression ne pouvant être absorbée par le marché de l'emploi local, quasiment stable et qui n'offre qu'un emploi pour deux actifs, seuls 28% des vinentmontjouais travaillent désormais sur la commune, pour 43% en 1999. Les autres

habitants exercent principalement leur activité dans l'agglomération agenaise ou les pôles d'emploi proches (Nérac, Condom, Francescas ...).

7 demandeurs d'emploi de catégorie A étaient comptabilisés fin 2011, soit un taux de chômage de 5,6% de la population active (la moyenne communautaire est de 6%, celle du département de 10,4%).



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : évolution du nombre d'habitants par statut d'activité entre 1999 et 2009 (Source : INSEE RP)



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : lieu de travail des actifs occupés en 1999 et 2009 (Source : INSEE RGP&RP)

Probablement en relation avec la part élevée que représentent les actifs dans la population, le revenu net moyen déclaré par les foyers fiscaux de la commune est supérieur de 5% à la moyenne communautaire et de 10% à celle du département. Néanmoins, cet écart est gommé lorsqu'on rapporte le revenu fiscal déclaré au nombre d'habitants (respectivement -3 et -1%).

En matière d'équipements et de services à la population, les habitants de Saint-Vincent de Lamontjoie ne disposent sur place que d'une offre très réduite, limitée à la mairie, au restaurant du camping du lac qui a repris récemment son activité et à quelques entreprises du secteur de la construction : terrassements, maçonnerie

	Saint-Vincent de Lamontjoie	Coteaux d'Albret	Lot-et-Garonne
Revenus nets moyens des foyers fiscaux en 2009 (source : DGI)	21 400	20 400	19 500
Proportion de foyers fiscaux non imposés	50%	53%	55%
Revenus nets moyens des foyers fiscaux imposés	31 500	32 500	31 500
Revenus nets moyens des foyers fiscaux non imposés	11 200	9 500	9 600
Revenus nets déclarés des foyers fiscaux 2009 ramenés au nombre d'habitants	8 250	8 550	8 300

L'école fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal entre Laplume, Saint-Vincent de Lamontjoie et Lamontjoie : Lamontjoie accueille deux classes (CM1 et CM2) et une garderie, les autres sections étant implantées à Laplume.

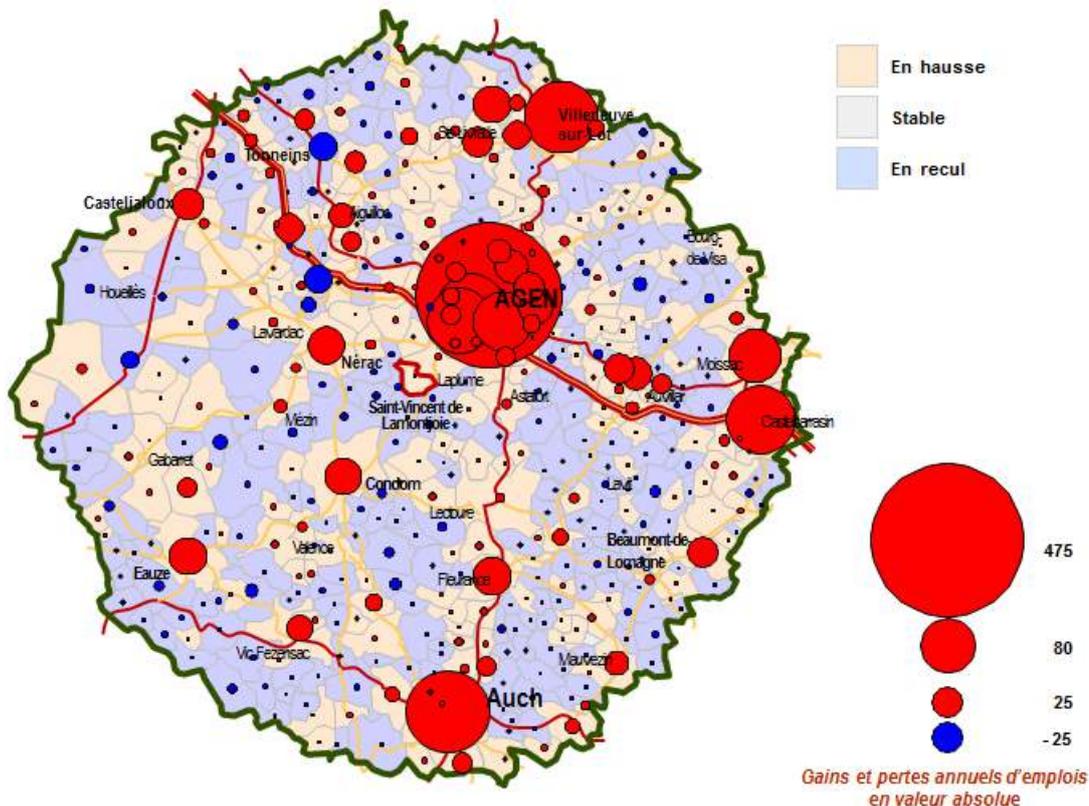
Les équipements mis à disposition de la population se composent d'une salle des fêtes et d'un boulodrome.

Néanmoins, les vincentmontjouais disposent en matière de commerces et de services d'une première offre de proximité à Lamontjoie (pharmacie, médecin, épicerie, ...) et Laplume, et d'une gamme complète sur l'agglomération agenaise : commerces, services de santé, enseignement secondaire, équipements sportifs et culturels ...

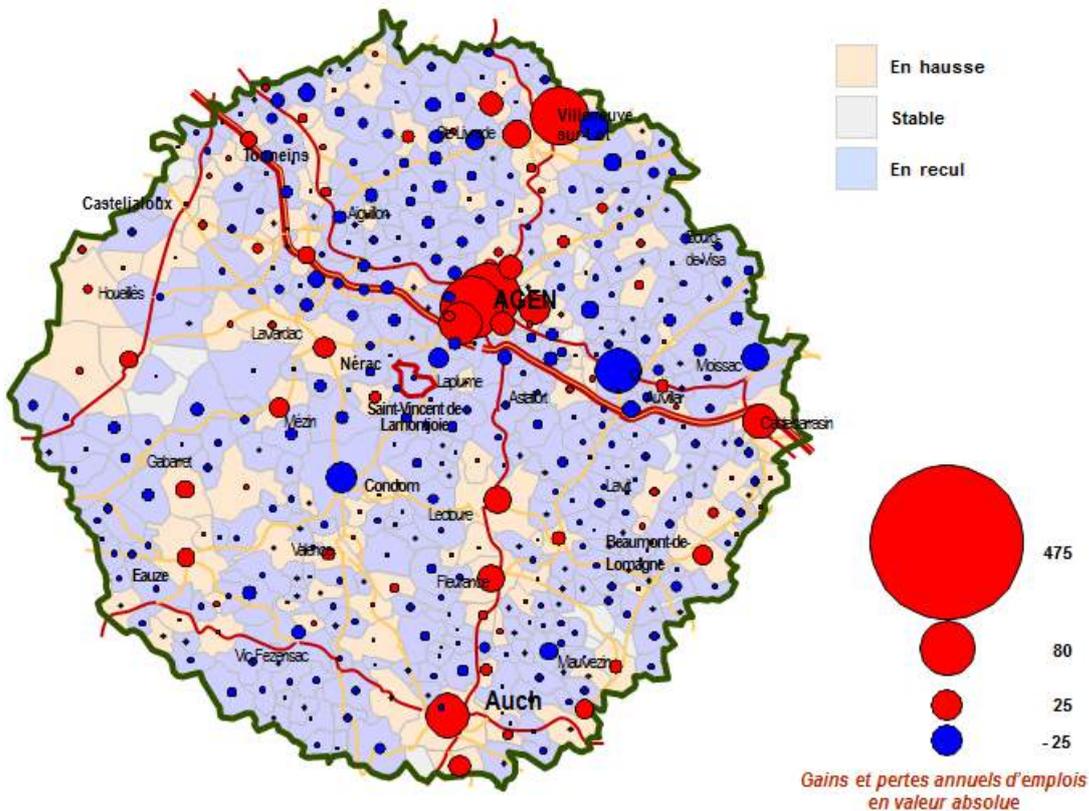
Si la voiture particulière reste le principal support des déplacements, qu'ils concernent le travail, les besoins de la vie courante ou les loisirs, un service de bus permet de rejoindre Agen à partir de Lamontjoie à raison de quatre allers-retours par jour (ligne Agen-Condom : 3 AR, ligne Agen-Pau : 1 AR).

Une économie locale fondée sur l'agriculture.

La commune de Saint-Vincent de Lamontjoie s'inscrit dans un bassin rural longtemps pénalisé par le recul de l'emploi agricole, mais désormais intégré au bassin d'activité de l'agglomération agenaise.



Evolutions de l'emploi entre 1999 et 2009
(Source : INSEE RGP&RP)



Evolutions de l'emploi entre 1990 et 1999
(Source : INSEE RGP&RP)

Si la période 1990-1999 s'était traduite par des pertes d'emploi généralisées affectant les communes rurales, voire certains bourgs centres (Condom), et des gains relativement modérés sur Agen et sa périphérie, la dernière période intercensitaire se caractérise par une dynamique plus affirmée de l'agglomération agenaise (+425 emplois supplémentaires par an en moyenne pour Agen, de l'ordre d'une centaine par an pour Le Passage, Estillac ou Boë), par une nette reprise sur

les bourgs centres proches (Condom, Nérac), mais aussi par une diffusion des activités de service sur différentes communes rurales (Astaffort, Laplume), en accompagnement de l'arrivée de population nouvelle.

A Saint-Vincent de Lamontjoie, l'activité dominante reste l'agriculture, qui occupe près de 90% de la superficie communale, soit de l'ordre de 1380 hectares, et procure l'équivalent de 33 emplois directs à temps plein. Le développement rapide de l'entreprise « Les herbes d'Hélios », qui cultive et commercialise des plantes aromatiques (pour partie produites à l'extérieur du territoire) a en particulier permis de stabiliser l'emploi local (59 emplois recensés en 2009, pour 58 en 1999 et 71 en 1990).

Les résultats du Recensement Général de l'Agriculture réalisé en 2010 mettent en évidence la relative stabilité des structures agricoles implantées sur la commune : alors qu'à l'échelle départementale le nombre d'exploitations diminue en 10 ans de 23%, il progresse à Saint-Vincent de Lamontjoie de 22 à 25 unités, soit + 14% (à noter cependant que l'enquête réalisée auprès des agriculteurs en 2011 n'a permis d'identifier que 22 sièges d'exploitation).

Cette croissance du nombre de structures s'accompagne d'une légère augmentation de la Superficie Agricole Utilisée (SAU) des exploitations implantées sur la commune : 1128 hectares en 2000, 1194 en 2010, soit une progression de 6% en 10 ans, alors qu'à l'échelle départementale la SAU régressait de 6%.

A contrario, le nombre d'Unités de Travail Annuel, qui caractérise l'emploi direct généré, régresse fortement (-16 UTA en 10 ans, soit -33%, pour un recul de 25% à l'échelle départementale), traduisant une forte augmentation de la productivité (23 hectares valorisés par UTA en 2000, 36 en 2010 – évolution lot-et-garonnaise : 19 / 24).

L'une des particularités de l'agriculture vincentmontjouaise est la relative jeunesse de ses chefs d'exploitation : 60% d'entre eux ont moins de 50 ans (moyenne départementale : 38%), et seulement 16% ont plus de 60 ans (Lot-et-Garonne : 28%). Ces derniers détiennent néanmoins près de 40% des terres (moyenne départementale : 12%), alors que les moins de 50 ans n'en exploitent que 46% (Lot-et-Garonne : 52%).

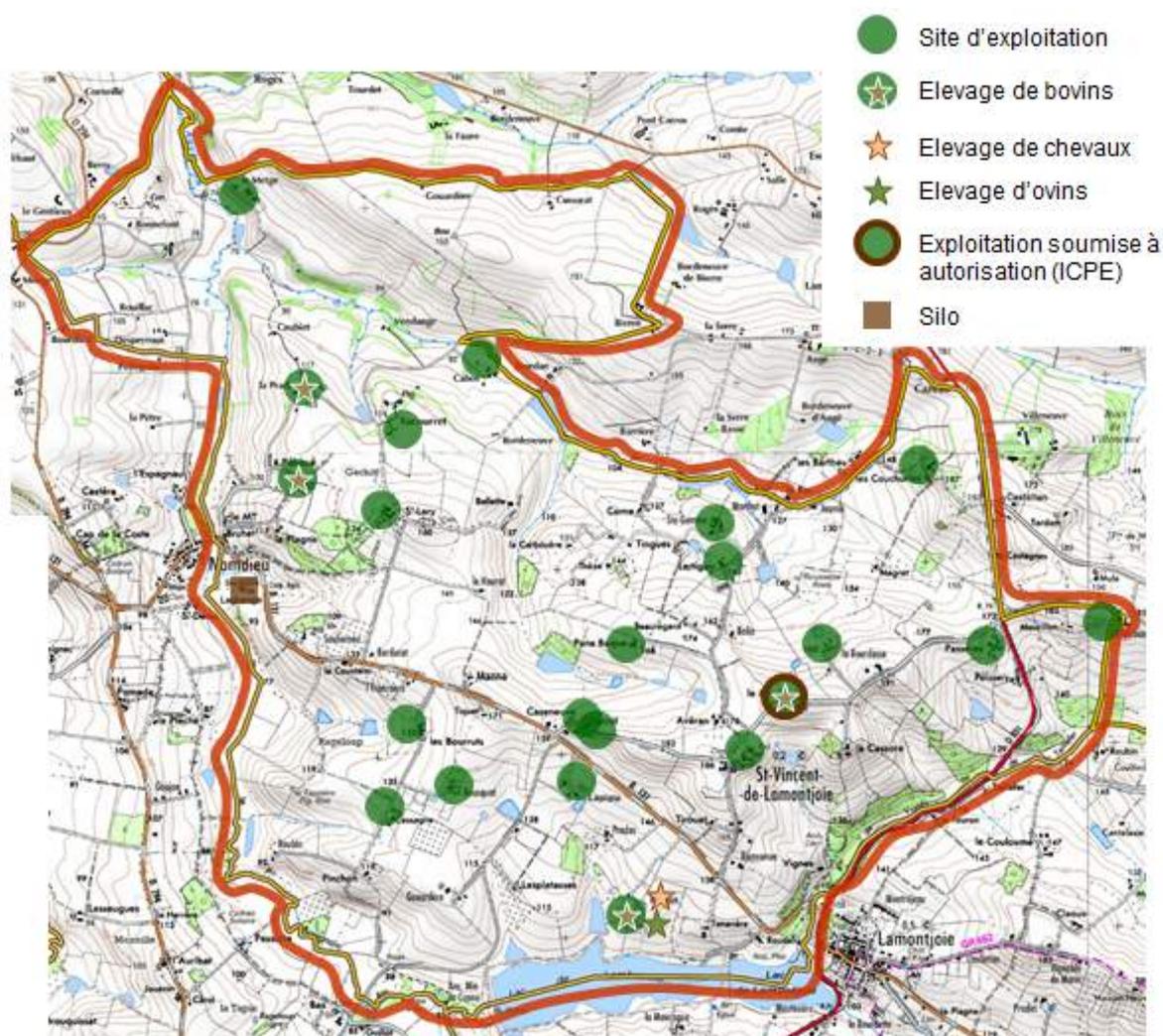
La structuration des exploitations ne semble pas encore stabilisée : le nombre de « moyennes et grandes exploitations » (plus de 25 000€ annuels de production brute standard) régresse, leur part dans la SAU des exploitations également, et la part de la SAU cultivée par des structures de type sociétaire (EARL, GAEC, ...) n'augmente pas. L'agriculture locale ne paraît cependant pas menacée à long terme, puisque seuls 5 chefs d'exploitation de plus de 50 ans n'ont pas de successeur connu (20% des chefs d'exploitation pour une moyenne départementale de 46%).

	RGA 2010	RGA 2000	RGA 1988
<i>Nombre d'exploitations</i>	25	22	35
<i>SAU des exploitations de la commune (ha)(*)</i>	1194	1128	1264
<i>SAU moyenne des exploitations</i>	48 ha	51 ha	36 ha
<i>Nombre de moyennes et grandes exploitations (plus de 25 000€ de production brute standard)</i>	14	17	
<i>Part des moyennes et grandes exploitations dans la SAU totale</i>	86%	93%	
<i>SAU moyenne des moyennes et grandes exploitations</i>	73	61	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a moins de 50 ans</i>	15	15	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a entre 50 et 60 ans</i>	6	4	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a plus de 60 ans</i>	4	3	

Nombre d'exploitations individuelles	11	10	
Nombre d'exploitations de forme sociétaire (EARL, GAEC ...)	14	12	
Part de la SAU exploitée par les exploitations de forme sociétaire	75%	76%	
Exploitations sans succession connue	5 (20%)		
Unités de Travail Annuel	33	49	74

(*) : la SAU des exploitations de la commune correspond au cumul des surfaces travaillées par les exploitations dont le siège social est implanté sur la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie, que les terres se situent sur la commune elle-même ou à l'extérieur. Elle diffère donc de la SAU communale mentionnée plus haut, superficie totale des terres exploitées sur le territoire communal, qu'elles soient travaillées par des agriculteurs vincentmontjouais ou des exploitants extérieurs.

Localisation des sièges d'exploitation



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : exploitations recensées en 2012
(Source : enquête auprès des agriculteurs)

L'orientation technico-économique des exploitations de la commune est « cultures générales ». Les grandes cultures occupent une grande partie de la SAU : maïs, blé tendre, blé dur, tournesol, colza,

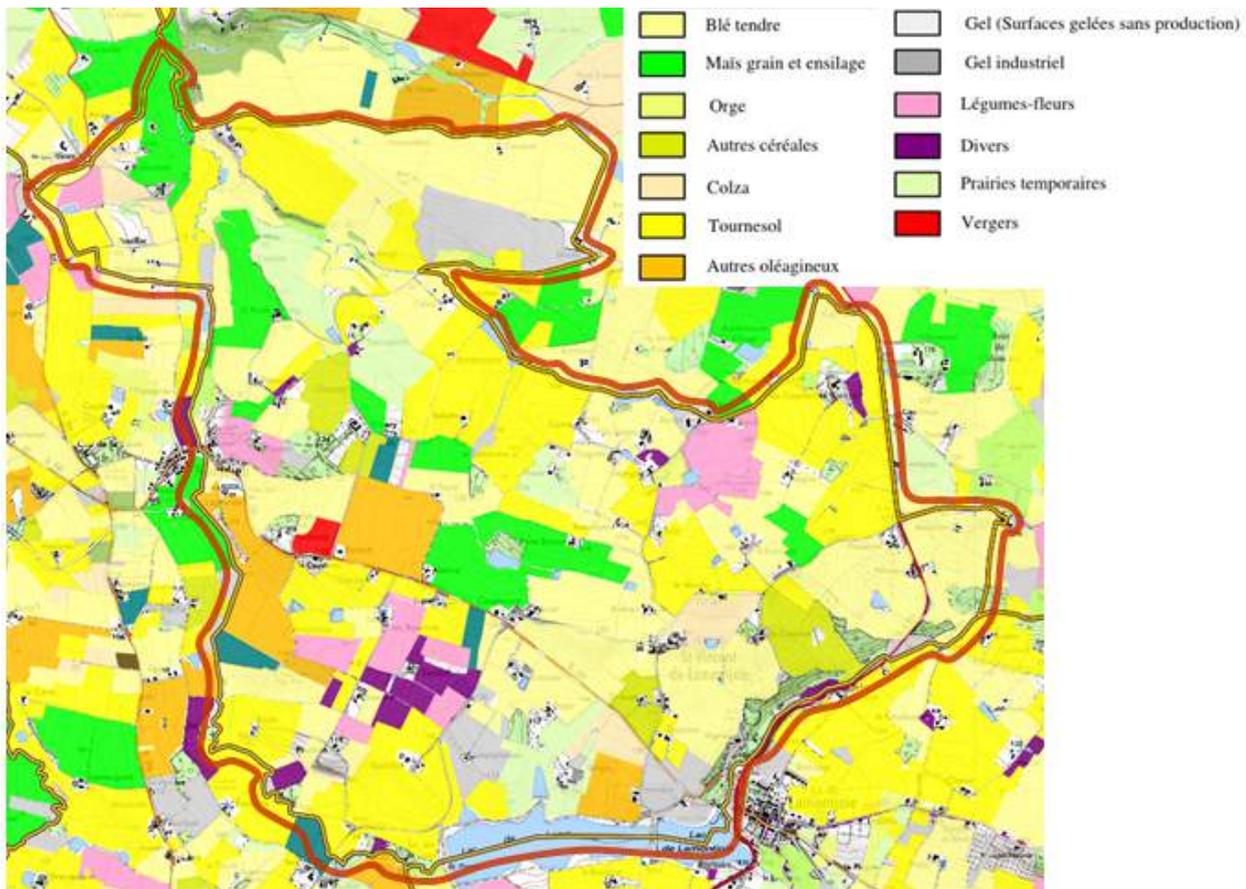
... Des cultures plus diversifiées trouvent également leur place : melon, maïs semence, tabac, semences potagères, betteraves porte-graines, maraîchage (d'importantes surfaces sont

consacrées aux productions des Herbes d'Hélios). Les activités d'élevage ne comptent que quatre unités, produisant toutes des bovins viande. L'une est soumise à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, une autre pratique également l'élevage d'ovins et de chevaux.

La plupart des exploitations disposent d'une possibilité d'irrigation à partir de nombreux lacs collinaires répartis sur le territoire, du Petit Auvignon, et surtout du lac de Lambronne, géré par la CACG.

Aucune d'entre elles ne diversifie son activité vers la vente directe ou l'agro-tourisme.

Enfin, une CUMA et une entreprise de travaux agricoles sont présentes sur la commune, et la coopérative Terres du Sud exploite un silo et un point de vente à l'enseigne Carré Vert au lieu-dit Lagrange, près du Nomdieu.



Commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie : mises en culture 2010
(Source : Registre Parcellaire Graphique – Géoportail IGN)

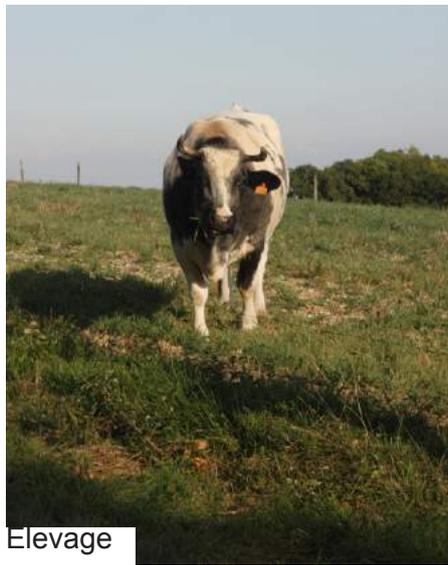
Outre l'agriculture, quelques entreprises de services sont installées sur le territoire communal : affûtage, réparation de motos, aménagement paysager, artisanat de la construction déjà cité, activités de presse et d'édition

L'absence d'une économie sylvicole résulte de l'absence de bois sur la commune.

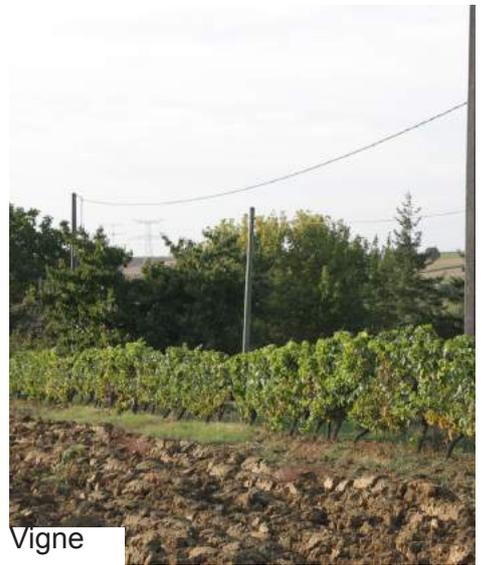
L'activité touristique, représentée jusqu'alors par 5 chambres d'hôtes implantées au lieu-dit Pélissery, est en passe de connaître un nouvel essor avec la réouverture au printemps 2013 du camping installé sur les rives du lac de Lamontjoie, en sommeil depuis plusieurs années. Prévoyant à terme 90 emplacements et 20 chalets, une baignade biologique, des activités nautiques et halieutiques, un restaurant (ouvert à la clientèle extérieure au camping), ce site, très axé sur la valorisation du cadre naturel du lac, devrait connaître une rapide montée en puissance.



Culture



Elevage



Vigne



Toournesol



Serres



Grande culture



Stockage



Culture sous serres



Moisson

Synthèse :

La commune de Saint-Vincent de Lamontjoie, village rural de 257 habitants, implantée en bordure de la RD931 Agen-Condom, bénéficie de la dynamique de l'agglomération agenaise dans laquelle nombre de ses habitants exercent leur activité. La pression foncière qui en découle est susceptible de s'accroître dans les années futures, les perspectives de développement de la rive gauche de la Garonne (zones d'activités économiques, projet de gare TGV) augurant d'une forte expansion en direction du sud.

Sous cette influence, Saint-Vincent de Lamontjoie connaît depuis 20 ans une reprise démographique affirmée, fondée sur un solde migratoire fortement excédentaire conforté désormais par un solde naturel légèrement positif, témoignant du rajeunissement de la population.

Cette croissance s'est concrétisée par la construction, sur la période 2002-2008, d'une vingtaine de logements pavillonnaires pour l'essentiel en accession à la propriété, le secteur locatif restant sous-représenté sur la commune. Cette dynamique s'est cependant interrompue, l'absence de document d'urbanisme constituant désormais un frein à la délivrance de nouvelles autorisations de construire.

Les ménages présents sont pour la plupart actifs, le nombre de retraités restant stable dans le temps.

Les Vincentmontjouannais ne disposent sur place d'aucune offre en matière de commerces ou de services à la population, les bourgs de Lamontjoie et de Laplume, à proximité immédiate, répondant aux besoins de première nécessité, alors que l'agglomération agenaise propose une gamme complète de services.

L'activité principale sur le territoire communal reste l'agriculture, qui procure encore l'équivalent de 33 emplois à temps plein et comptait en 2012, 22 exploitations. La superficie valorisée reste stable dans le temps, la production agricole se répartissant entre grandes cultures (céréales et oléo protéagineux), cultures spécialisées (melon, tabac, porte-graines, maraichage ...) et élevage (bovins, volailles). La société Les Herbes d'Hélios, qui produit et commercialise des plantes aromatiques, a connu au cours des dernières années un fort développement. Dans le domaine touristique, la réouverture récente du camping installé sur les rives du lac de Lamontjoie augure du confortement à venir de cette filière.

Si le nombre d'emplois reste stable sur la commune, le déséquilibre reste important entre emplois proposés sur place et nombre d'actifs (1 pour 2). Sept Vincentmontjouannais sur dix exercent donc leur activité à l'extérieur de la commune, principalement dans l'agglomération agenaise. La voiture particulière reste le principal vecteur des déplacements, mais une offre alternative existe avec la ligne de bus régulière Agen - Condom.

2ème partie : Etat initial de l'environnement

Le climat

Le secteur de Saint-Vincent-de-Lamontjoie est sous l'influence d'un climat contrasté, subissant des influences océaniques et méditerranéennes. Les vents d'Ouest sont prédominants et marquent les paysages par l'orientation des bâtis anciens et la présence de haies pour protection.

Les hivers sont doux et humides, les printemps humides et précoces. Les étés sont chauds et assez secs et les automnes généralement cléments et ensoleillés.

La pluviométrie moyenne annuelle analysée est environ de 600 mm, ce qui est peu. Les orages d'été peuvent être violents et apporter un déséquilibre soudain du niveau des fossés. La récupération des eaux de pluie est un enjeu pour les années futures au moins d'un point de vue incitatif.

La clémence du climat et les précipitations précitées sont un atout pour l'agriculture, la principale contrainte étant liée aux déficits estivaux parfois importants qui nécessitent le recours à la pratique de l'irrigation.

Le milieu physique

Les caractéristiques géologiques et pédologiques

Géologie

Les collines et vallons de la commune résultent d'un long itinéraire géologique qui s'est traduit au fil du temps.

La plupart des terres de la commune sont des moyennes terrasses constituées de mélange de calcaire et de marne résultant d'anciennes alluvions du Burdigalien.

Le village et les terres autour sont sur des bancs de calcaire où la roche est dure.

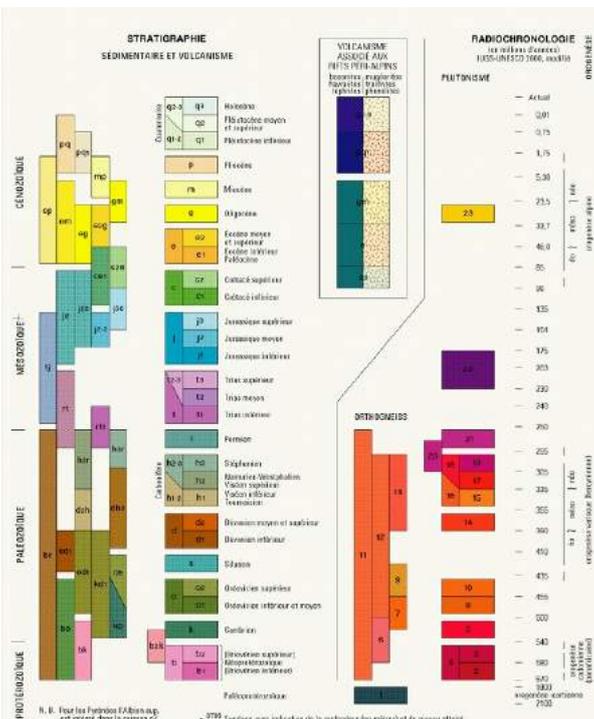
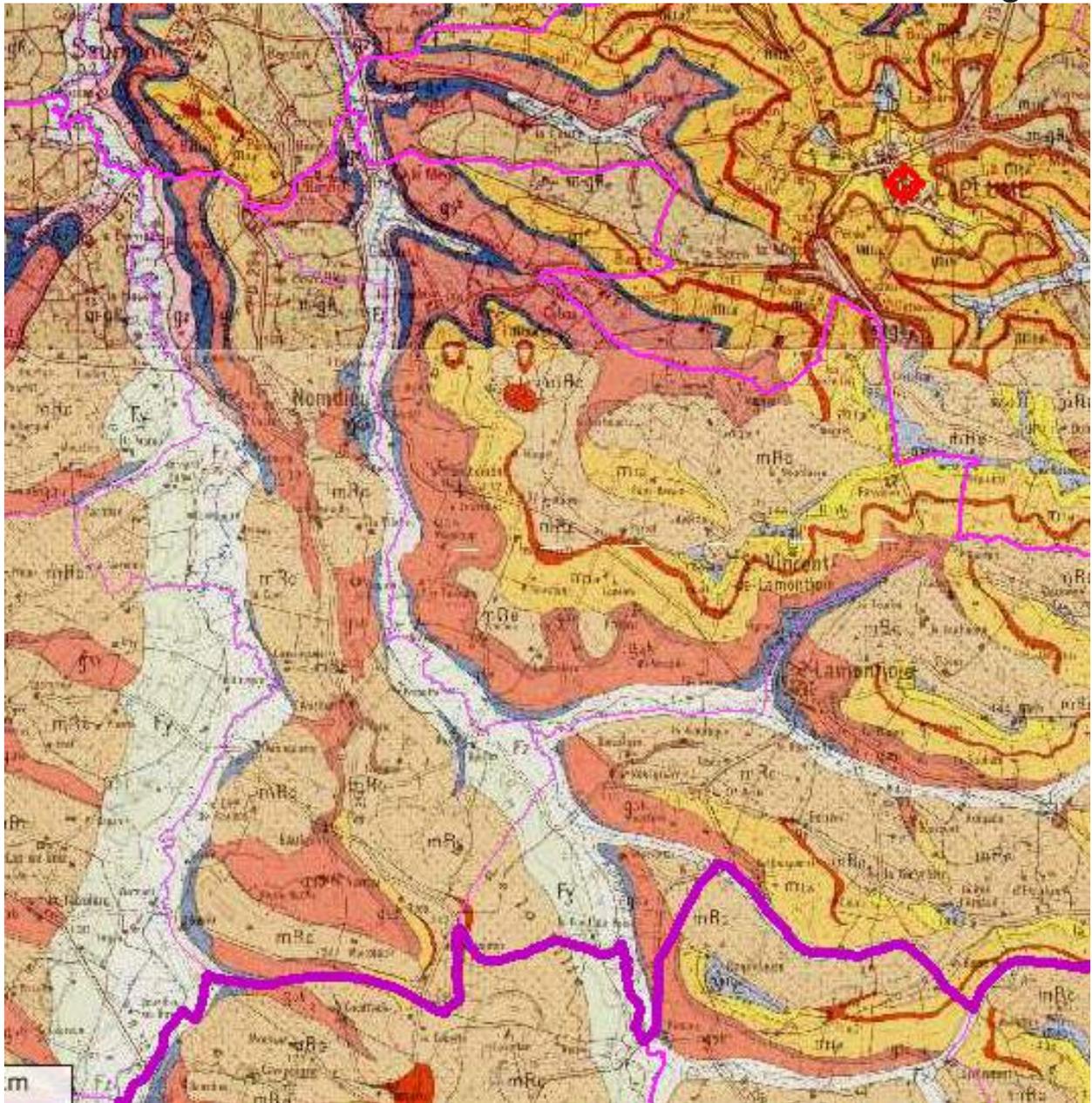
Globalement le sol est composé de couches de calcaire pouvant être recouvertes de molasse et de terre d'alluvion ancienne.

Pédologie

On distingue une diversité des sols à travers de longues collines aux versants fertiles et leurs vallons plus ou moins encaissés.

La nature des sols est propice à la culture de céréales.

La géologie



L'hydrologie

Le réseau hydrologique de la commune est composé de plusieurs ruisseaux et fossés mère qui alimentent un nombre important de lacs (environ 25) de plus ou moins grande taille. La singularité de la commune est la présence de deux lacs (le lac de Lambronne et le lac de Lamontjoie) très importants en taille partagés avec la commune de Lamontjoie. Cette situation a justifiée la réflexion commune de faire un PLU.

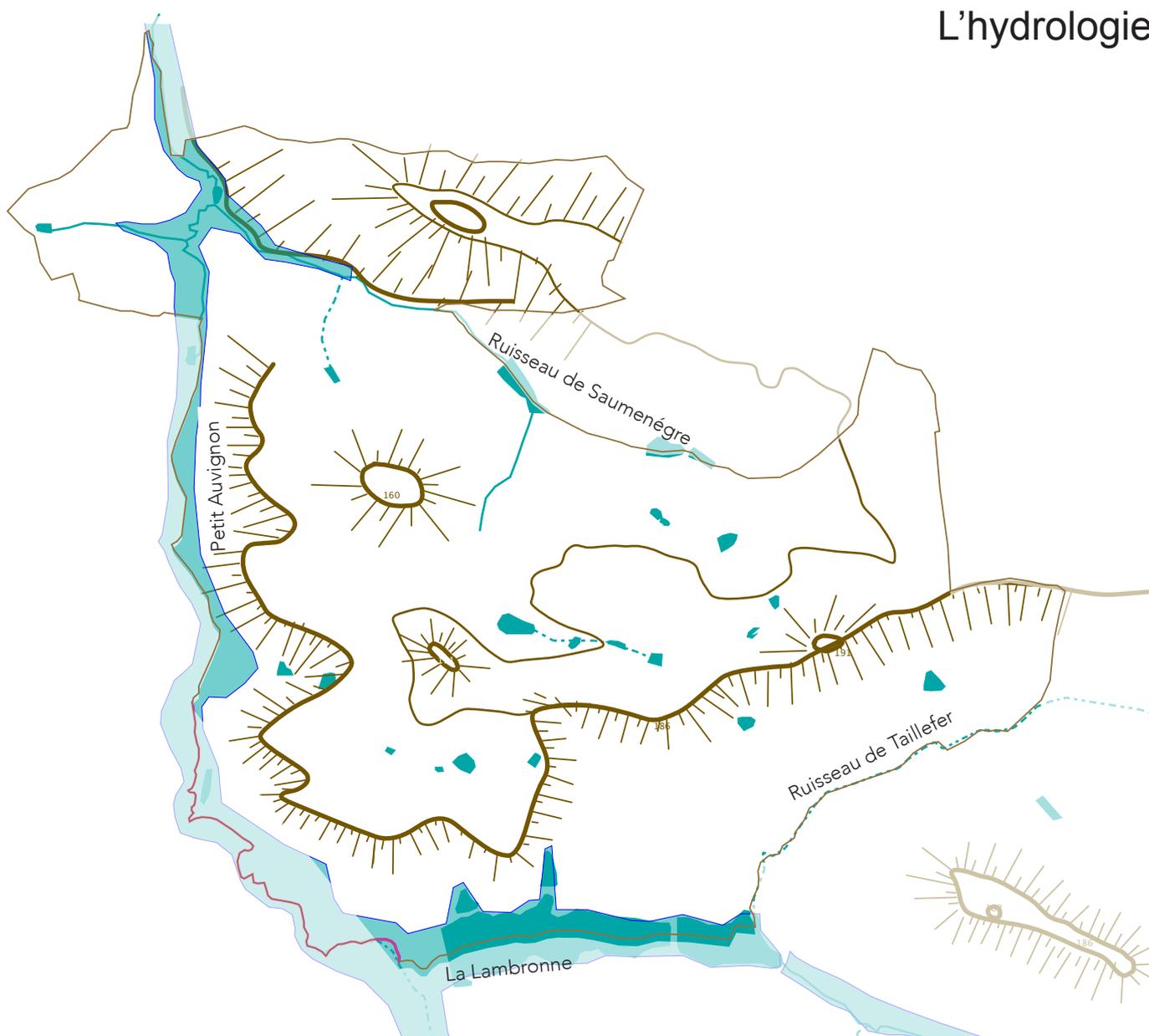
Les ruisseaux les plus importants sont :

- Le Petit Auvignon le plus important en linéaire qui constitue la limite ouest de la commune
- Le ruisseau de Saumenégre affluent du Petit Auvignon dans la partie nord
- Le ruisseau de Vignés ou de Taillefer

Ces cours d'eau viennent alimenter des plans d'eau. Leur rôle est important pour l'écoulement des eaux d'orages et pour l'irrigation.

Ces cours d'eau et plans d'eau constituent des milieux humides propices au développement d'espèces communes végétales et animales.

L'absence de ripisylve rend parfois les abords très rudes. Les plantations existantes sont alors très importantes comme repères visuels et écologiques. Elles participent à la lecture de la trame verte.

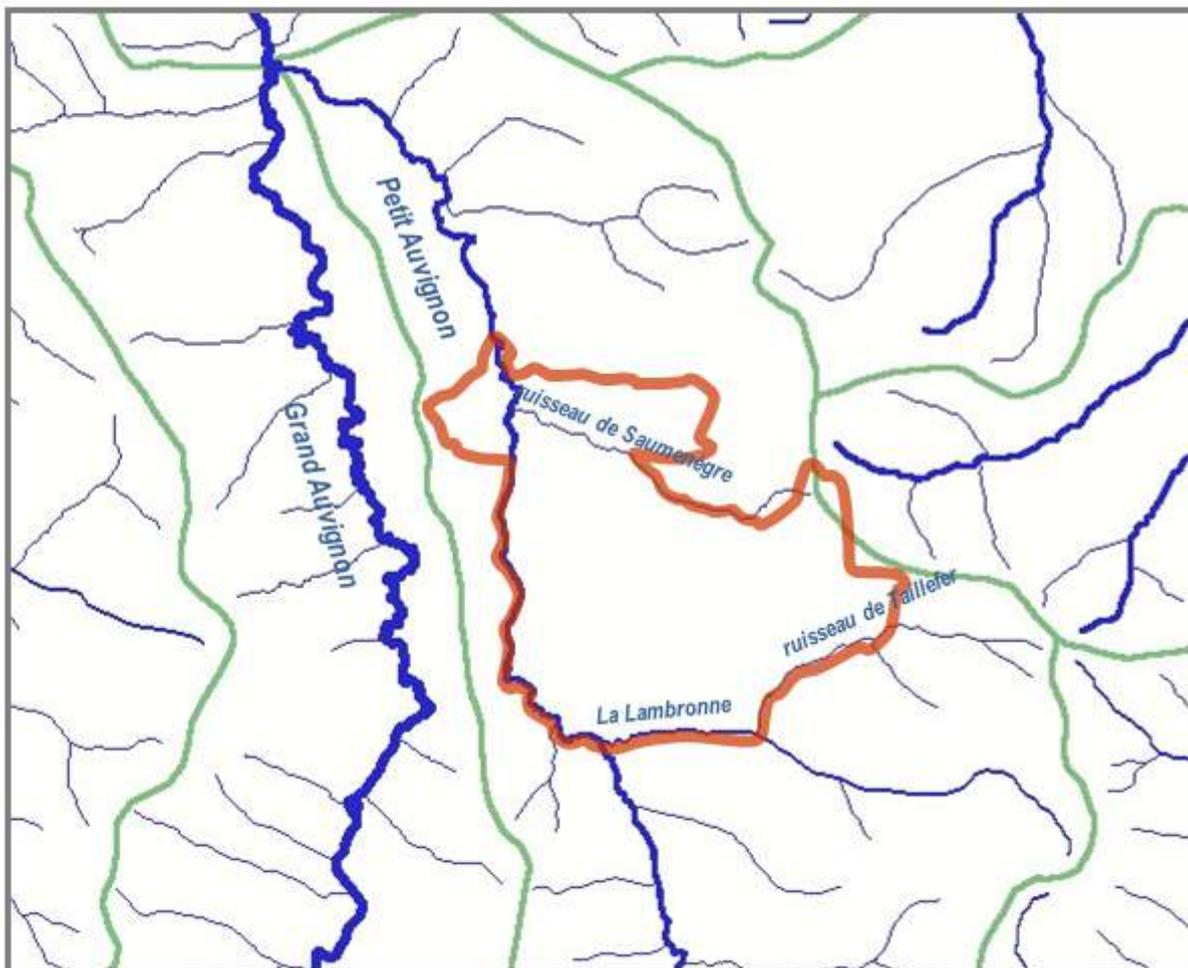


L'hydrologie

L'hydrologie et la qualité des eaux

La commune de Saint-Vincent de Lamontjoie est classée en **zone sensible** (les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits), en **zone vulnérable** (une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable), et en **zone de répartition des eaux** (zones caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins).

En matière d'eaux superficielles, la commune participe principalement au bassin versant du Petit Auvignon, rivière de 23 kilomètres de cours qui prend sa source sur la commune de La Romieu (32) et rejoint le Grand Auvignon sur les communes de Calignac et Montagnac-sur-Auvignon (47), et pour moins de 1% au bassin versant de la Garonne.



Commune de Saint-Vincent de Lamontjoie : organisation du réseau hydrographique
(Source : Agence de l'eau Adour-Garonne)

Le Petit Auvignon reçoit de la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie les eaux de la Lambronne et du ruisseau de Saumenègre en rive droite.

L'état de sa masse d'eau est considéré comme moyen sur le plan écologique et non classé sur le plan chimique. Les objectifs assignés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne visent à obtenir un bon état global de la masse d'eau en 2021.

Pour ce qui est des eaux souterraines, la commune est concernée par les masses d'eau suivantes : molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont, sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord Adour-Garonne, calcaires du jurassique moyen et supérieur captif et calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne.

Le tableau ci-après récapitule leur état actuel et les objectifs d'amélioration assignés.

Masse d'eau	Etat actuel		Objectifs SDAGE		
	Quantitatif	Chimique	Bon état global	Bon état quantitatif	Bon état chimique
Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Non classé	Mauvais	2021	2015	2021
Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord Adour-Garonne	Mauvais	Bon	2021	2021	2015
Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Mauvais	Bon	2027	2027	2015
Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	Bon	Bon	2015	2015	2015



La végétation et les structures végétales

Les bois et haies sur la commune représentent 92 hectares soit 6%, situés dans la partie sud de la commune en limite communale sur les parties en pentes douces du vallon de Vignés.

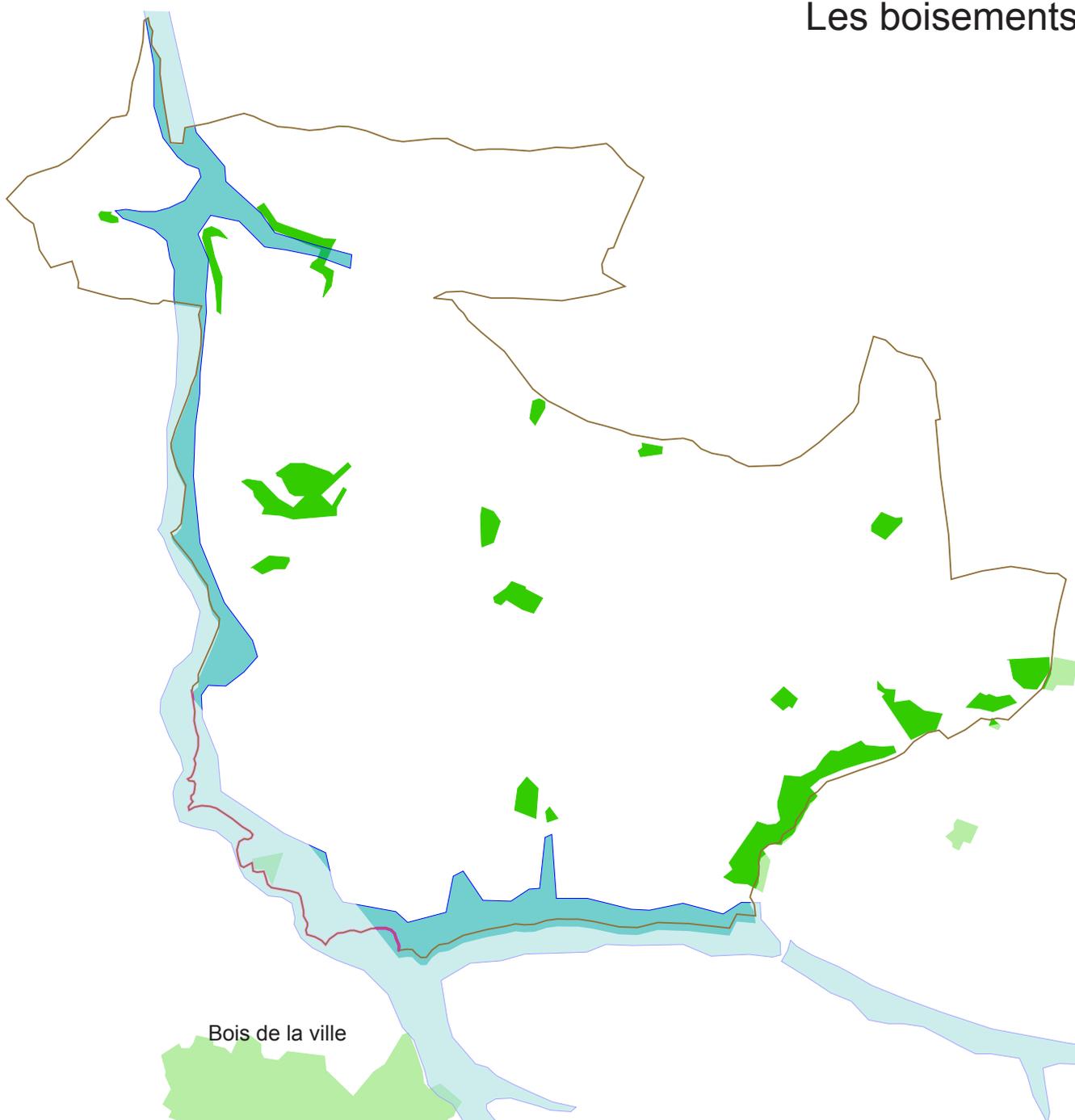
Les structures végétales présentes sur la commune sont principalement en limite de parcelles agricoles et au bord des ruisseaux. Quelques arbres isolés sont présents en faible quantité. Certains chemins possèdent encore des haies dont la présence est utile pour un équilibre écologique.

Les haies qui existent encore dans l'espace agricole méritent une attention particulière tant pour la perception paysagère que le potentiel d'habitat pour la faune et la flore.

Les essences les plus répandues sur la commune sont le chêne, l'acacia. Quelques cèdres viennent ponctuer les entrées de fermes ou se situent comme repères au milieu des champs.

Les haies sont composées de noisetier, de charmes ...

Les boisements





peuplerai



Bois structurant



Parc



Arbre sur crête



Arbre repère



Arbre repère



Arbre repère

Les milieux naturels : la faune et la flore

L'aire d'étude comporte un ensemble de biotopes limités qui réduit la possibilité d'une faune variée mais néanmoins on observe un nombre d'espèces communes.

• Les milieux humides...

Les milieux humides et prairies situées en bordure de ruisseau revêtent une importance particulière pour les amphibiens au moment de leur reproduction. Il est noté sur la commune les espèces de batraciens.

Les rivières constituent un milieu humide qu'il conviendra de préserver par un zonage dédié Nr et par une règle d'inconstructibilité.

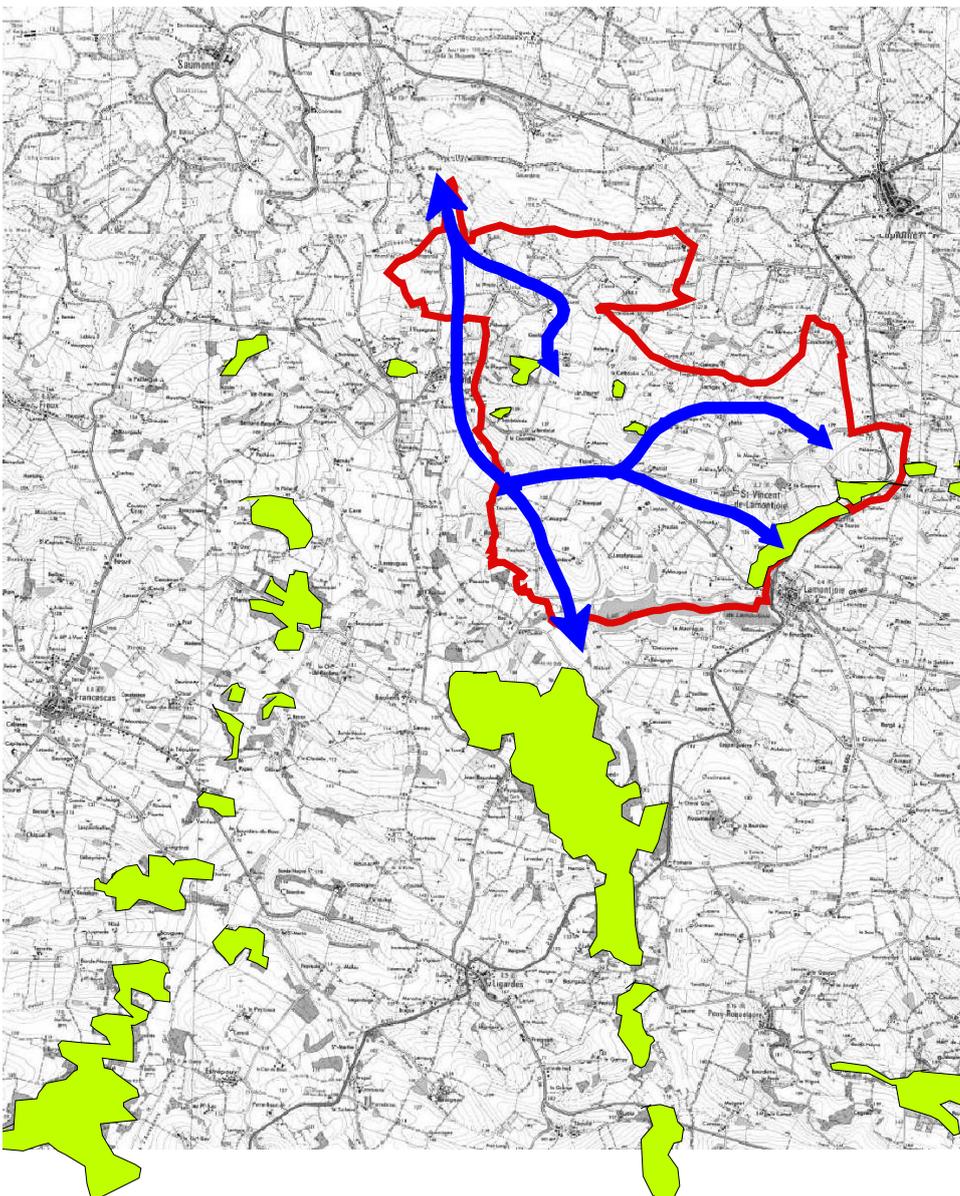
Incidence sur le site Natura.2000 de la Garonne

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie, n'est pas traversée par la Garonne situé à une douzaine de kilomètres (à vol d'oiseau)

• Les collines et vallons

Les haies et les espaces enherbés ainsi que les abords des constructions abritent une faune ordinaire et protégée (c.f. ci dessous)

Trame Verte et bleue



Comme le montre le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), document à prendre en compte dans le cadre du PLU, la commune de Saint Vincent de Lamontjoie ne comprend pas d'élément singulier à préserver à l'échelle régionale.

Les trames vertes et bleue présente sur la commune sont caractérisées par «le bois de la ville» sur la commune limitrophe et quelques bois, bosquets et haies qu'il convient pour certains d'identifier et de protéger.



Objectifs assignés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue d'Aquitaine Carte n°5/8 - SRCE Aquitaine

Objectifs assignés aux réservoirs de biodiversité

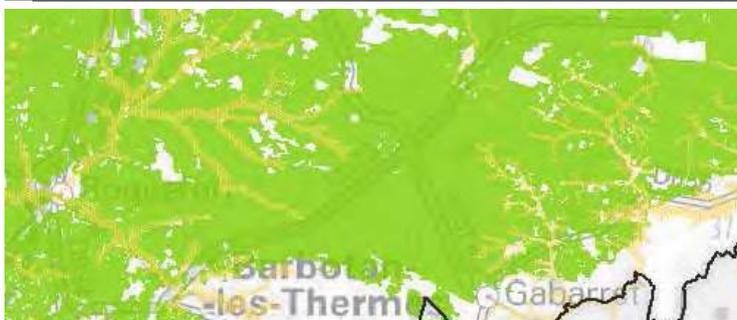
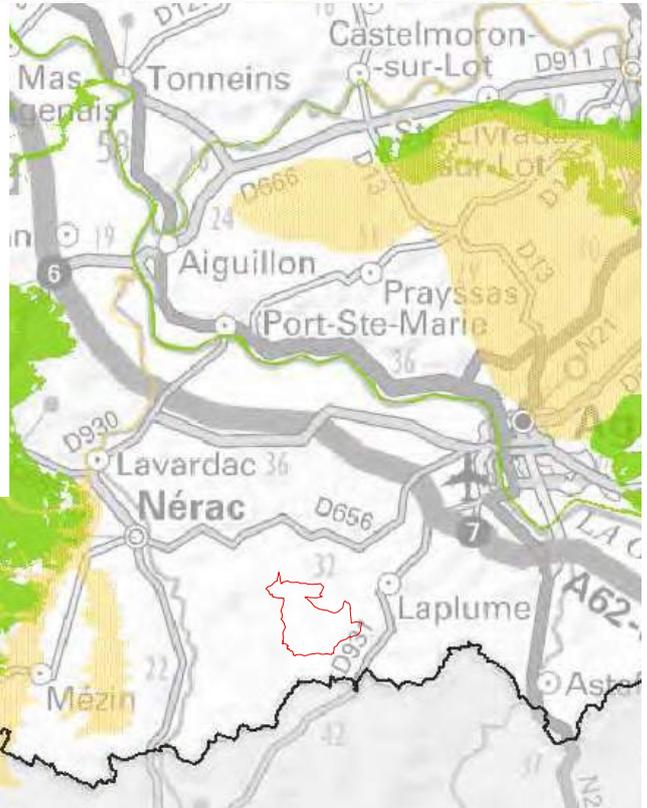
- A préserver
- A préserver sous réserve de confirmation de leur intérêt - Réservoirs sans zonages
- Sans objectif - Réservoirs hors Aquitaine et réservoirs landes à caractère temporaire

Objectifs assignés aux corridors

- A préserver

Région Aquitaine

-



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

Réservoirs de biodiversité dont obligatoires

- Multi sous-trames
- Milieux côtiers : dunaires et rocheux
- Milieux humides
- Pelouses et prairies de piémont et d'altitude
- Plaines agricoles à enjeu de biodiversité
- Pelouses sèches
- Landes ... Landes à caractère temporaire (tempête Klaus)
- Systèmes bocagers
- Milieux rocheux d'altitude
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Boisements de conifères et milieux associés
- Enjeu spécifique chiroptères

Corridors

- Multi sous-trames
- Milieux humides
- Pelouses sèches
- Systèmes bocagers
- Boisements de conifères et milieux associés
- Boisements de feuillus et forêts mixtes
- Landes

Cours d'eau

- Cours d'eau de la Trame Bleue

ELEMENTS FRAGMENTANTS

Infrastructures linéaires de transport

- Liaisons principales et Liaisons régionales >5000v)
- Autoroutes ou type "autoroutier"
- Projet LGV GPSC - Priorité 2030
- Ligne à Grande Vitesse (LGV)
- Voies ferrées électrifiées

Zones urbanisées

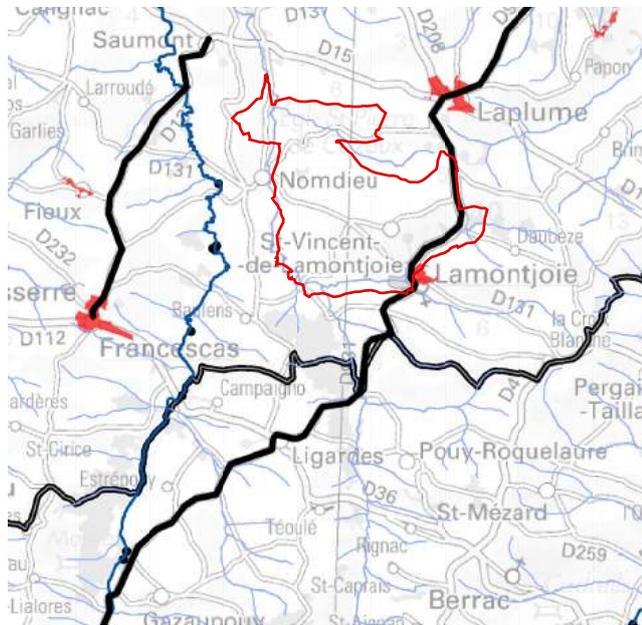
- Zones urbanisées > 5 ha

Obstacles sur les cours d'eau de la Trame bleue

-

AUTRES ELEMENTS

- Autres cours d'eau (hors Trame bleue)
- Limites de la région
- Limites des départements



Les milieux naturels

Espèces faunistiques et floristiques susceptibles d'être présentes (*source : Baznat, base de données naturalistes de Nature Aquitaine*) :

Mammifères :

Espèces protégées :

- Campagnol amphibie
- Crossope aquatique (Musaraigne aquatique)
- Genette commune
- Grand Murin
- Grand rhinolophe
- Petit rhinolophe

Autres espèces :

- Blaireau
- Campagnol agreste
- Campagnol des champs
- Campagnol des Pyrénées
- Campagnol roussâtre
- Chevreuil
- Crocidure musette
- Fouine
- Lapin de garenne
- Lièvre d'Europe
- Loir
- Mulot sylvestre
- Musaraigne carrelet ou couronnée
- Musaraigne couronnée
- Musaraigne pygmée
- Pachyure étrusque
- Putois d'Europe
- Ragondin
- Renard roux
- Sanglier
- Souris grise
- Taupe d'Europe

Reptiles et batraciens :

Espèces protégées :

- Complexe des grenouilles vertes
- Couleuvre verte et jaune
- Couleuvre vipérine
- Crapaud accoucheur (Alyte accoucheur)
- Crapaud commun
- Grenouille agile
- Lézard des murailles
- Lézard vert occidental
- Pélodyte ponctué
- Rainette méridionale
- Salamandre tachetée
- Triton marbré
- Triton palmé

Oiseaux :

Espèces protégées :

- Aigrette garzette
- Alouette des champs
- Alouette lulu
- Bergeronnette grise
- Bergeronnette printanière
- Bihoreau gris
- Bruant proyer
- Bruant zizi
- Busard Saint-Martin
- Canard colvert
- Canard siffleur
- Chardonneret élégant
- Circaète Jean-le-Blanc
- Cochevis huppé
- Corneille noire
- Coucou gris
- Etourneau sansonnet
- Faucon crécerelle
- Fauvette à tête noire
- Fauvette grise
- Foulque macroule
- Fuligule milouin
- Gallinule poule-d'eau
- Geai des chênes
- Gobemouche gris
- Grèbe castagneux
- Grèbe huppé
- Grimpereau des jardins
- Grive draine
- Grive musicienne
- Héron cendré
- Hirondelle rustique
- Huppe fasciée
- Hypolaïs polyglotte
- Linotte mélodieuse
- Loriot d'Europe
- Martinet noir
- Merle noir
- Mésange à longue queue
- Mésange bleue
- Mésange charbonnière
- Mésange nonnette
- Milan noir
- Moineau domestique
- Moineau friquet
- Moineau soulcie

Perdrix rouge
 Pic épeiche
 Pic vert
 Pie bavarde
 Pigeon biset "de ville
 Pigeon ramier
 Pinson des arbres
 Pipit rousseline
 Pouillot de Bonelli
 Pouillot véloce
 Roitelet à triple bandeau
 Rossignol philomèle
 Rougequeue noir
 Serin cini
 Sittelle torchepot
 Sterne pierregarin
 Tarier pâtre
 Tourterelle des bois
 Tourterelle turque
 Troglodyte mignon
 Verdier d'Europe

Flore :

Acacia
 Alliaire
 Anacamptis pyramidal
 Anthémis puante
 Anthyllide Vulnéraire
 Avoine sauvage
 Bardane commune
 Bourrache officinale
 Bourse-à-pasteur
 Brachypode des bois
 Brachypode penné
 Brome fausse Orge
 Brome stérile
 Bryone dioïque
 Cabaret-des-oiseaux
 Céraiste aggloméré
 Cerfeuil des prés
 Cerisier des oiseaux
 Chêne Rouvre
 Chénopode glauque
 Cirse des champs
 Cirse Porte-coton
 Clématite des haies
 Compagnon blanc
 Coquelicot
 Coquelicot douteux
 Corne-de-cerf à deux lobes
 Corne-de-cerf commune
 Crépide à feuilles de Pissenlit
 Crépide de Nîmes
 Dactyle
 Épilobe à grandes fleurs
 Épinard-fraise en baguette
 Érable champêtre
 Euphorbe des jardins
 Euphorbe poilue
 Fausse Velvete
 Fenasse
 Fenouil
 Féтуque élevée
 Féтуque raide
 Figuier
 Flouve odorante
 Fragon faux Houx
 Gaillet accrochant
 Géranium à feuilles molles
 Géranium à feuilles rondes
 Géranium Herbe à Robert
 Géranium pourpre
 Gesse des prés
 Gléchome Lierre terrestre
 Grand Plantain
 Grand Sureau
 Grande Chélidoine
 Grande Mauve
 Grande Ortie
 Grande Pervenche
 Grande Prêle
 Guimauve hérissée
 Herbe de saint Benoît

Jonc des jardiniers
 Laîche à épis séparés
 Laîche couleur de Renard
 Laîche flasque
 Laîche hérissée
 Laiteron piquant
 Lampsane commune
 Lierre
 Lotier commun
 Luzerne Lupuline
 Massette à larges feuilles
 Mercuriale annuelle
 Morgeline
 Mouron aquatique
 Mouron des champs
 Moutarde noire
 Muscari en grappe
 Myosotis des champs
 Orchis à odeur de bouc
 Orge des rats
 Orme à feuilles luisantes
 Oseille crépue
 Pain-de-poulet
 Panicaut champêtre
 Pâquerette
 Pariétaire couchée
 Pâturin annuel
 Pâturin bulbeux
 Pâturin des prés
 Peigne-de-Vénus
 Pensée des champs
 Persicaire
 Peuplier du Canada
 Pissenlit
 Plantain étroit
 Potentille rampante
 Renoncule âcre
 Renoncule rampante
 Renouée des oiseaux
 Renouée faux Liseron
 Ronce à feuilles d'Orme
 Ronce bleuâtre
 Rosier des Chiens
 Sabline sauvage
 Salsifis des prés
 Scrofulaire aquatique
 Sénéçon commun
 Sureau Yèble
 Trèfle blanc
 Trèfle commun
 Véronique à feuilles de Lierre
 Lierre
 Véronique commune
 Véronique des champs
 Véronique Petit-chêne
 Vesce bâtarde
 Vesce commune
 Vesce de Bithynie
 Vesce des haies

Poissons : le Petit Auvignon est classé en 2^{ème} catégorie piscicole (cyprinidés dominants). Les lacs de Lambronne et Lamontjoie abritent une importante population de carpes, gardons, brochets et sandres

Les risques naturels et technologiques

Risque sismique : la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie est classée en zone d'aléa très faible (zone 1).

Risque lié au transport de matières dangereuses : la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie est identifiée à ce titre (RD931).

Risque de mouvements de terrain liés à la sécheresse : un plan de prévention du risque naturel « Mouvement de terrain - Tassements différentiels » a été approuvé le 21 décembre 2006.

La commune a fait l'objet de trois arrêtés de catastrophe naturelle au titre des « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » intervenus sur les périodes du 01/05/1989 au 30/09/1989, du 01/07/2003 au 30/09/2003, et du 1^{er} avril 2011 au 30 juin 2011.

Risque inondation et coulées de boue : la commune a fait l'objet de quatre arrêtés de catastrophe naturelle liés aux effets d'inondations, de coulées de boue ou de mouvements de terrain :

- Inondations et coulées de boue du 13 août 1990
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999
- Inondations et coulées de boue du 10 juin 2008
- Inondations et coulées de boue du 24 janvier 2009 au 27 janvier 2009

Risque de tempête : La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle au titre des tempêtes intervenues sur la période du 6 au 10 novembre 1982, et le 6 juillet 1989.

Installations classées pour la protection de l'environnement : un élevage bovin, situé au lieu-dit « Le Moulin », est soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Risque d'incendie:

Le règlement départemental relatif au risque d'incendie (débroussaillage, distance, accès pour les engins de lutte contre le feu) s'applique aux projets de construction à proximité des zones boisées. La commune devra prendre en compte les règles de mise en sécurité et les règles de lutte contre l'incendie si cela est nécessaire.

3ème partie : Les objectifs, les choix du PADD et du règlement

La nécessité d'élaborer un document d'urbanisme sur la commune résulte de la volonté de maîtriser son développement pour accueillir de nouveaux habitants tout en préservant son cadre de vie, source de son attractivité. Et notamment de répondre aux objectifs suivant :

Les objectifs de la municipalité visent à :

- clarifier et affiner les règles de constructibilité en particulier dans le périmètre du village, afin de sauvegarder et valoriser l'originalité du territoire
- sortir du caractère arbitraire du RNU, définir des règles claires, justifiées et compréhensibles
- proposer une offre de foncier constructible modeste pour accueillir de nouveaux ménages
- définir clairement l'affectation de l'espace et préserver les terres agricoles
- maintenir et conforter l'attractivité touristique du territoire en préservant notamment la qualité du cadre de vie et des paysages du territoire

Pour la commune, la poursuite de l'objectif d'accueil d'une population est essentielle au maintien du lien social dans la commune c'est-à-dire la vie du village. En effet, l'ouverture à l'urbanisation sera limitée en dehors du bourg et circonscrite aux abords du village.

Les communes ont déclinées leur projet d'aménagement durable, avec les trois axes suivants :

1. Préserver l'attractivité du territoire en protégeant ses paysages, ses points de vue, son patrimoine bâti et environnemental
2. Pérenniser les activités économiques (commerces et services, agriculture, tourisme, artisanat) et socioculturelles et en favoriser le développement, en particulier en attirant une population nouvelle
3. Proposer aux nouveaux habitants un accueil résidentiel diversifié et un cadre de vie de qualité (espaces publics, organisation des déplacements et du stationnement, équipements publics, aménités ...)

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'a pas, à ce jour, à respecter un document supra-communal. La réflexion du PLU s'inscrit dans la démarche du SCOT du syndicat mixte du pays d'Albret. Celui-ci a été prescrit et son étude a débuté à l'automne 2015. La communauté de communes a la compétence d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.

• La commune, dans son contexte départemental, a vocation à être un territoire agricole et rural pouvant accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans un cadre de vie de grande qualité.

• La vocation du bourg est un lieu de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de préservation de son cadre de vie et souhaite créer les conditions pour accueillir une nouvelle population pour maintenir la vie sociale du village, mais de ne pas développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des services, harmonie des paysages).

La demande pour habiter la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter :

- les contraintes liées au paysage (les collines et les terres agricoles)
- le cadre de vie des habitants en créant un habitat de qualité et en anticipant les effets de cette urbanisation par la qualité des espaces publics comme élément structurant des nouveaux quartiers

Justification des choix retenus

À l'issue de plusieurs ateliers de débats avec les élus, le projet du PLU fait émerger l'expression du maintien du caractère rural de Saint-Vincent-de-Lamontjoie. Ce caractère est traduit par son agriculture, son paysage, les relations entre les habitants.

Le premier objectif du PADD :

1 - Préserver l'attractivité du territoire en protégeant ses paysages, ses points de vue, son patrimoine bâti et environnemental

Constat :

Les communes de Lamontjoie et Saint-Vincent de Lamontjoie s'inscrivent dans une même entité paysagère celle des coteaux de l'Albret. Elles sont liées par le paysage. Un paysage de grande qualité aux entités paysagères marquées (vallon, plateau, ligne de crête, plan d'eau de qualité aux abords fragiles). Le relief et l'implantation des deux bourgs l'un par rapport à l'autre crée une relation très forte entre les deux sites.

Les covisibilités sont très fortes. Un travail en commun sur le développement des deux communes est salutaire pour l'attractivité de l'une et de l'autre.

Les bois existants sur les communes sont peu nombreux, même si certains en limite de commune bénéficient visuellement aux communes. Le maillage de haies est faible.

L'ensemble des deux lacs lie encore plus fortement le destin des deux communes. Cette richesse environnementale, creuset de la biodiversité n'est pas mise en valeur à ce jour et constitue un potentiel important.

En effet, le caractère plus urbain est marqué à Lamontjoie alors que la commune de Saint Vincent de Lamontjoie conserve dans son organisation une dimension plus rurale (centralité en construction).

L'ensemble de la bastide et des hameaux constitue un patrimoine qu'il faudra reconquérir surtout pour Lamontjoie. La bastide de Lamontjoie constitue un patrimoine reconnu dont le potentiel économique est porteur pour les deux communes.

Enjeux :

Préserver les éléments qui fondent l'attractivité de Saint-Vincent de Lamontjoie

Projet :

Protéger le paysage et les points de vue en édictant des règles qui garantissent l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et les interdisent dans les sites les plus sensibles.

Rédiger un règlement qui garantisse le respect du patrimoine historique de Saint-Vincent de Lamontjoie et le site de Saint-Lary... sans interdire pour autant les évolutions, en édictant des prescriptions architecturales strictes et claires pour tous.

Identifier le petit patrimoine bâti (pigeonniers, croix, puits...) et les éléments constitutifs des trames vertes et bleues (ruisseaux, haies, bosquets et bois) à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou, pour les espaces boisés, à classer au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Concevoir l'aménagement des deux lacs et de leurs abords afin d'en favoriser la valorisation touristique et de loisirs tout en préservant le patrimoine paysager et environnemental qu'ils représentent.

2 - Pérenniser les activités économiques (commerces et services, agriculture, tourisme, artisanat) et socioculturelles et en favoriser le développement, en particulier en attirant une population nouvelle

Constat :

Les communes de Lamontjoie et Saint-Vincent de Lamontjoie constituent un bassin rural qui procure, aujourd'hui à ses habitants les principaux services de proximité (école, médecin, pharmacie...), un petit réseau de commerces (épicerie, restaurant) et une vie associative importante et variée.

Le maintien de la qualité de vie ainsi générée, très appréciée des résidents permanents et

occasionnels, repose sur l'arrivée de population nouvelle (les évolutions démographiques sont positives depuis plus de trente ans) et le confortement d'une économie locale aux différentes facettes : une agriculture performante qui se diversifie sur des activités de niche (production d'herbes aromatiques, agriculture biologique, production de semences, vente à la ferme ...), un dense tissu artisanal, un potentiel touristique (chemin de Saint-Jacques, lacs, espace rural ...) dont la valorisation pourrait être plus affirmée.

Enjeux :

Faire vivre le commerce, les services à la population et le milieu associatif.
Développer et diversifier l'agriculture.
Développer l'activité touristique.

Projet :

Mettre en place les conditions nécessaires pour assurer une croissance démographique maîtrisée, en permettant d'accueillir en moyenne 1 à 2 ménages supplémentaires par an.
Limiter strictement les prélèvements de terres agricoles pour la construction neuve. A ce titre, fixer un coefficient de modération de la consommation du sol de 0,7 pour Saint-Vincent de Lamontjoie.

Permettre le développement des activités de diversification liées à l'activité agricole, l'agrotourisme (vente directe, gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes-auberges, camping...).

Définir un règlement graphique et écrit qui permette l'exercice d'activités professionnelles à domicile, dans le respect des normes sanitaires et environnementales et des relations de bon voisinage.

Elaborer un projet d'aménagement des lacs et de leurs abords qui participe à la vie du village, conforte le caractère préservé du territoire et renforce son économie.

Prendre en compte le schéma départemental de développement des communications électroniques.

3. Proposer aux nouveaux habitants un accueil résidentiel diversifié et un cadre de vie de qualité (espaces publics, organisation des déplacements et du stationnement, équipements publics, aménités ...)

Constat :

Si la construction neuve s'est développée au cours des dernières années sur le territoire de la commune, elle a principalement produit des logements individuels de type pavillonnaire, en accession à la propriété. L'offre locative reste modérée, les logements de petite taille sont relativement rares.

Les espaces publics de Saint Vincent de Lamontjoie sont circonscrits autour de l'église et de la mairie. Aujourd'hui ils sont dédiés au stationnement, et ne permettent pas de bénéficier de la promenade entre l'église la mairie et la salle des fêtes. Les aménagements piétonniers relie le parking à l'entrée du village à 100 mètres avec son espace de jeux de pétanque et la mairie.

Les déplacements sont dans la majorité des cas liés à la voiture.

Les équipements publics participent au cadre de vie de la commune et notamment la salle des fêtes, et le terrain de pétanque.

Les transports scolaires en bus sont en place.

Enjeux :

Conforter l'offre résidentielle et poursuivre sa diversification.

Reconquérir le bâti désaffecté.

Dessiner les espaces publics comme lieux d'échanges et de lien social.

Proposer des alternatives au déplacement automobile.

Aménager des lieux de stationnement adaptés à la demande et à l'exigence de qualité de vie.

Favoriser une intégration harmonieuse tant pour l'architecture que pour les abords.

Anticiper les nouveaux besoins de services et conforter les équipements existants.

Projet :

Développer et diversifier le parc de logements en :

- incitant à la remobilisation du parc vacant et au confortement du secteur locatif.

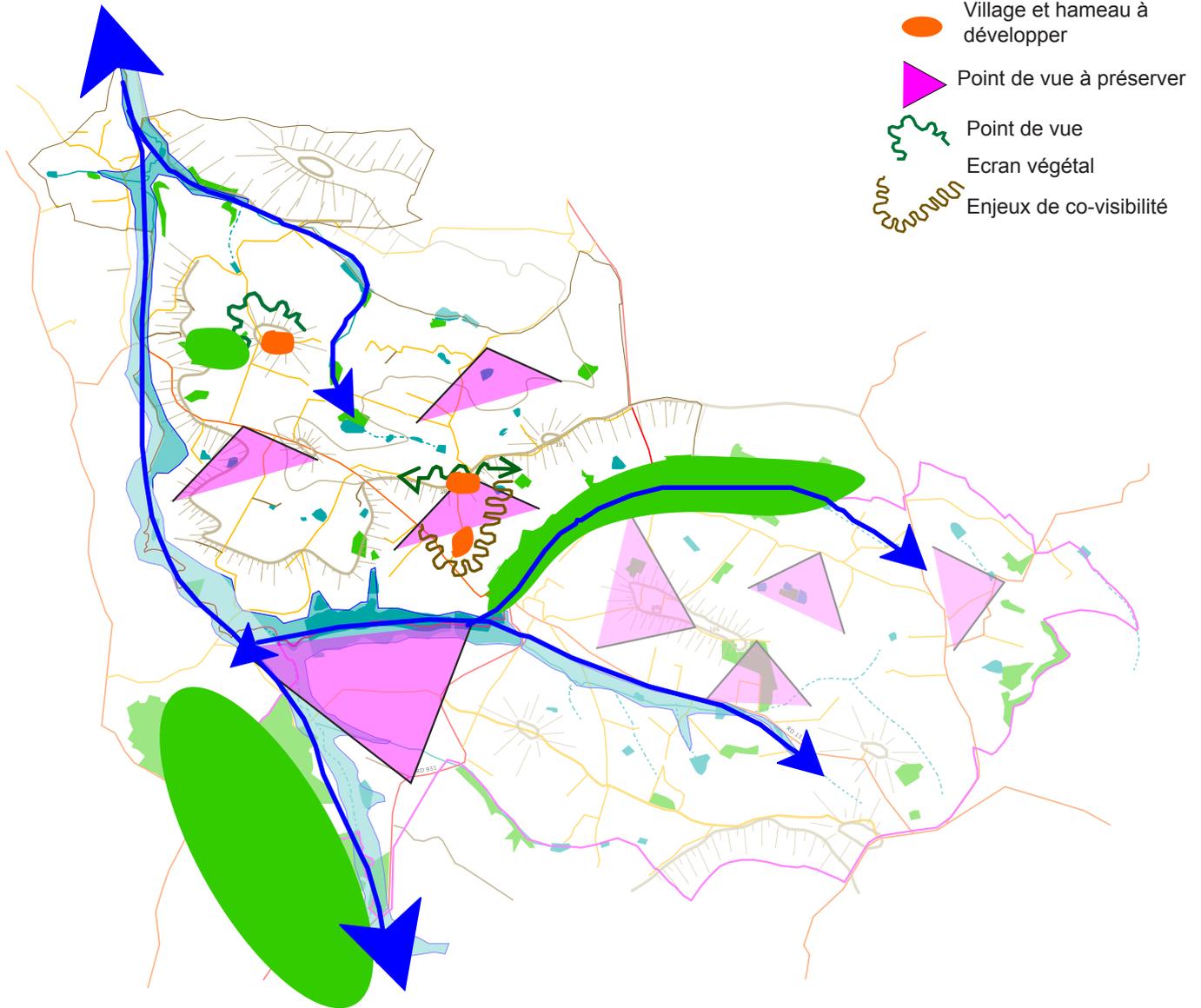
- permettant la réhabilitation de bâtiments dégradés dès l'instant qu'ils sont desservis par les réseaux, et le changement d'affectation de dépendances présentant une valeur patrimoniale et n'ayant plus d'usage agricole, sous réserve de l'impact du changement d'affectation sur l'activité des exploitations.
- proposant des terrains constructibles de superficies variées, en particulier en fonction de leurs conditions de traitement des eaux usées (assainissement collectif ou individuel).

Concevoir au cœur du village, des hameaux et des nouveaux quartiers, des espaces publics qui soient de véritables lieux de vie et renforcent le lien social. Pour cela, réorganiser si besoin les stationnements et les circulations tous modes (piétons, deux roues, voitures), en particulier en prévoyant les emplacements réservés nécessaires.

Veiller à la qualité de l'interface entre espace public et espace privé en élaborant des prescriptions concernant les clôtures et les haies (utilisation préférentielle d'essences locales). Prescrire des règles qui incitent à la mise en place d'une intégration harmonieuse tant pour l'architecture que pour les abords.

Conforter si besoin les équipements publics, en particulier sportifs, culturels et de loisirs, en adéquation avec la croissance démographique. A ce titre, renforcer, mailler, pérenniser le réseau des chemins de randonnée afin de permettre aux habitants de fréquenter en toute quiétude les lieux les plus agréables (les lacs, le bois de la Ville...).

Enjeux du PADD



Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement

LE REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONAGE

La zone urbaine dite zone U est caractérisée par sa forme et sa typologie (la densité, l'alignement par rapport à l'espace public, les façades continues ou discontinues), avant de l'être par sa spécificité fonctionnelle (habitat, équipements). Leur caractère principal définit le cadre de vie des habitants : l'habitat, les services et les commerces, les activités compatibles avec l'habitat.

A Saint-Vincent-de-Lamontjoie elle est la résultante de l'histoire du développement du village et correspond à la totalité de la partie agglomérée du village avec le quartier de Tirouat.

La partie agglomérée est classée en zone U. Elle est construite sur le principe de la rue. Les maisons ne sont pas souvent mitoyennes mais la clôture parfois un muret en pierre fait la continuité par rapport à l'espace public. Les maisons sont le plus souvent avec un étage.

Evolution par rapport au RNU

La zone U du PLU est circonscrite aux parcelles bâties du village et du quartier de Tirouat. La zone U totalise une superficie de 3,57 ha, avec un potentiel théorique inexistant dans les conditions actuelles du marché de l'habitat.

Les zones à urbaniser sont caractérisées par l'insuffisance des réseaux pour une urbanisation à court terme. Il s'agit d'une zone non construite insuffisamment équipée dont la vocation est de devenir une zone habitée.

Les zones AU à Saint-Vincent-de-Lamontjoie, seront à dominante d'habitat mais pourra accueillir des services, des commerces, de l'artisanat compatible avec l'habitat afin de constituer une mixité urbaine propre à une vie de village.

Les futures zones constructibles sont situées dans trois secteurs :

- La première est dans le prolongement des parties actuellement urbanisées au nord du village dans le prolongement du parking et en face de la maison récente et de la salle des fêtes.
- La deuxième est au sud du village au lieu dit « Tirouat » limitrophe du village (200 mètres) et correspond à la création d'une « épaisseur » et ainsi créer un hameau.
- Le troisième secteur se situe au hameau de « Tucourret ». Dans la continuité de l'organisation actuelle il s'agit de conforter la perception de hameau autour d'une rue et d'un espace public.

Evolution par rapport au RNU

La zone AU du PLU correspond potentiellement aux parties actuellement urbanisées de la commune (RNU) hormis pour le quartier de Tucourret.

La zone AU totalise une superficie de 1,66 ha.

La zone de loisirs AUL

Le camping de Lamontjoie se situe sur la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie. Cette situation lie fortement les deux communes. La particularité de la zone UL est d'accueillir les équipements nécessaires à son fonctionnement : HLL, jeux ...

Evolution par rapport au RNU

Le camping existe depuis de longues années avec des périodes difficiles. Depuis trois ans le camping est dans une dynamique positive. La superficie de la zone dédiée de la zone AUL est de 3,3 hectares.

Les zones naturelles sont caractérisées par la volonté de ne pas urbaniser ces secteurs et d'identifier les parties non cultivées. Leurs caractéristiques est de préserver l'espace soit pour des raisons environnementales, soit pour des raisons liées au paysage. Il s'agira de protéger le potentiel naturel des ruisseaux et des parties boisées.

Les zones naturelles ne s'opposent pas aux zones urbaines, elles se mettent en valeur mutuellement. Elles sont de plusieurs types, celles qui sont liées au caractère paysagé et environnementales des sites (Nb, Nr)

Les bois, bosquets qui constituent les trames vertes de la commune sont classés en zone Nb. Les parties boisées dont la présence d'arbres remarquables est avérée et ne faisant pas l'objet de plan de gestion sont classées en espace boisés classés (EBC) pour une plus grande protection. Les autres sont identifiés dans une le zonage Nb sans protection particulière (hormis celle du code forestier). Les haies dont la présence structure le paysage, notamment le long de chemins, de ruisseaux sont identifiées au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les abords des ruisseaux majeurs seront classés en zone Nr pour prendre en compte le caractère environnemental du site sur une bande de 20 mètres de part et d'autre du ruisseau, ce classement constitue la trame bleu de la commune.

Les zones naturelles représentent donc deux types d'occupation du sol.

La première est une zone dédiée aux boisements (petits bois, bosquet) d'une superficie de 94 hectares. Elle constitue la trame verte de la commune et le plus souvent classé en EBC (27 hectares).

La deuxième dédié à la trame bleue, identifiée par la zone Nr, a une superficie de 83,8 hectares.

Les zones agricoles correspondent aux espaces de campagne dont la principale occupation est liée aux terres agricoles. Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique. C'est l'enjeu de la pérennité de l'agriculture.

L'espace agricole est aujourd'hui le support de plusieurs usages résultants de l'histoire et de l'évolution de « la vie des campagnes ». Le code de l'urbanisme dans ces dernières lois (ALUR) exprime clairement le principe d'une zone A monofonctionnelle liée à ce qui est nécessaire à l'activité agricole. Il est possible pour les habitations existantes de s'agrandir et de construire leur annexe (garage, piscine). La superficie de la zone A incluant les constructions existantes est de 1338,77 hectares ce qui représente 87,5% de la superficie communale. La situation singulière et complexe de l'espace agricole et les circonstances locales imposent la création dans l'espace agricole de STECAL dans le respect de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme pour permettre le maintien des activités artisanales existantes.

La zone A1 pour permettre aux artisans de construire des bâtiments liés à leur activité, d'une superficie de 3,2 hectares (0,21 %de la superficie de la commune)

La zone Ap d'une superficie de 1,7 hectares représente un secteur qui préserve le foncier de toutes constructions et ainsi maintien des vues sur le château, et sur la silhouette du village. Le maintien du potentiel de développement à très long terme est ainsi préservé.

SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

	PLU 2017	
	surface ha	% / à la surface communale
SECTEUR constructible		
Zone urbaine dense centre ancien	U 3,57	0,23
Total	3,57	0,23
SECTEUR AU		
Quartier à Urbaniser	AU 1,66	0,11
Surface dédiée aux constructions liées aux équipement de camping	AUL 3,3	0,22
Total	4,96	0,33
ZONE AGRICOLE BATI		
Surface dédiée aux constructions liées à l'artisanat	A1 3,20	0,21
Total	3,20	0,21
ZONE NATURELLE		
Surface dédié à la protection des cours d'eau	Nr 83,8	5,48
Surface boisé dont EBC 27,2 hectares	Nb 94	6,14
Total	177,80	11,62
ZONE AGRICOLE non BATI		
Secteur dédié à la protection du foncier	Ap 1,7	0,11
Surface agricole zone A	A 1338,77	87,50
Total	1340,47	87,61
Total	1530,00	100,00
Zones construit : urbanisée ou à urbaniser	11,73	0,77
Zones naturelle ou agricole : sol non bâti	1518,27	99,23

Synthèse

La totalité des zones construites dites U, A1 et à construire dans les zones AU représentent 8,43 hectares soit 0,55 % de la superficie totale de la commune. Les zones agricoles A et Ap, et les zones naturelles Nr et Nb ont une superficie de 1518,3 hectares soit 99,23 % de la superficie de la commune.

Ces données attestent du caractère très rural et naturel de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie

Si l'on compare l'évolution du zonage entre le PLU et le RNU en termes de typologie et d'usage, les données sont les suivantes :

Au total, la commune reste très largement à dominante agricole et naturelle. Dans le PLU 99,23 % de la commune (1518,27 hectares) sont classée en zone agricole ou naturelle.

Le PLU 2018 est une organisation du zonage pour une stabilité des zones constructibles.

Justification des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La pièce n° 3 du dossier de PLU décrit les OAP du projet de la commune qui sont au nombre de 3 secteurs d'OAP, tous situés en zone AU. Pour la commune, cela constitue un cadre pour les prochaines années tant dans l'aménagement des espaces publics que dans la mobilisation du foncier.

La première OAP est située dans les abords du village et correspond à l'aménagement au nord de la salle des fêtes. C'est la partie d'extension qui correspond à la création de la future centralité du village.

Au nord, à proximité de la salle des fêtes et de la mairie (cœur du bourg), l'aménagement de ce quartier s'inscrit dans le cadre du projet de développement de la commune.

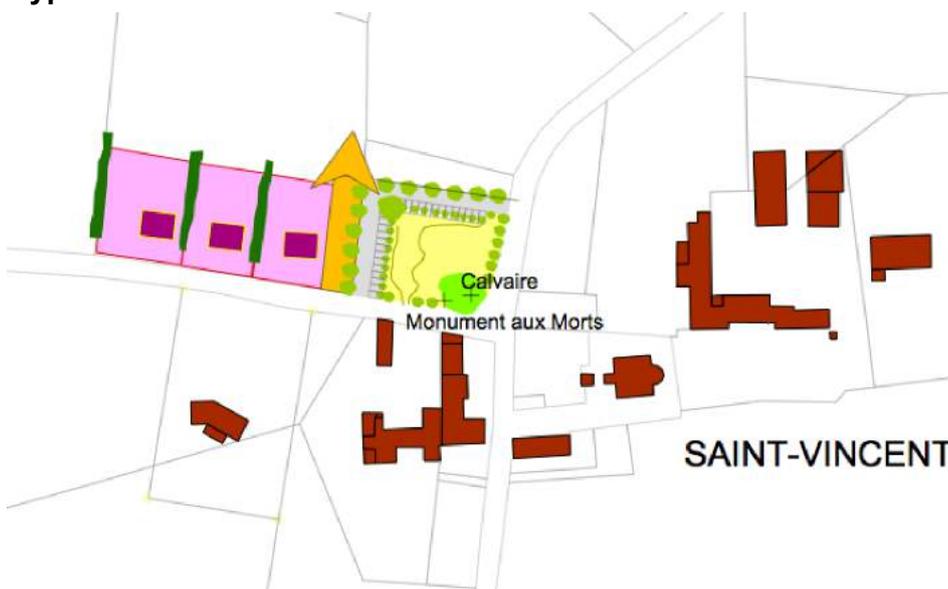
A court terme, l'orientation d'aménagement se justifie par la présence du parking qui pourra jouer, un rôle de place centrale dans le village avec un aménagement adapté à faire dans les prochaines années.

L'objectif est de créer un effet de rue sur la voie communale nord (seul site susceptible d'accueillir l'extension) et ainsi rendre l'entrée du village plus dense et resserrer les vues quand on rentre dans le village.

Le PLU de 2017 sera le point de départ d'un développement à long terme. L'allotissement sera limité en linéaire, le long de la voie communale, pour se développer en épaisseur dans les prochaines années. Un alignement d'arbres sera créé perpendiculairement à la route communale et en limite de la zone AU.

L'OAP n° 1 prépare les extensions futures et pour cela créer l'amorce d'une voie pour accéder à une urbanisation à l'arrière de la place.

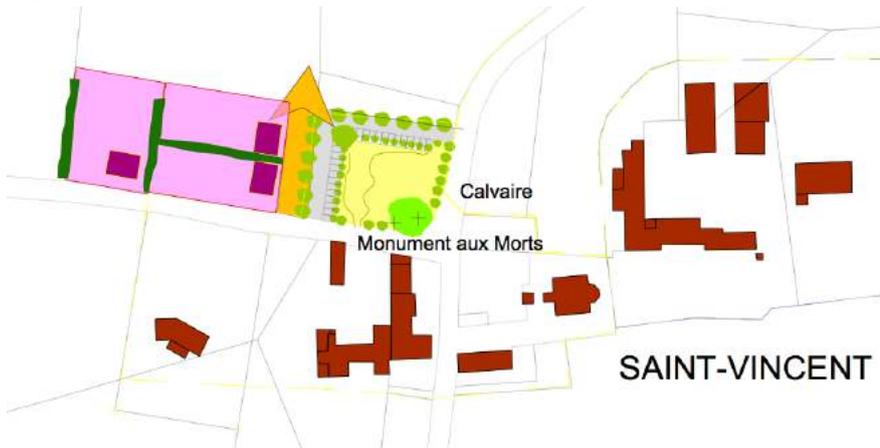
Hypothèse 1



L'hypothèse 1, participe à la création d'un effet de rue.

Des haies séparatives ou des maisons mitoyennes sont possibles suivant la volonté des porteurs de projets.

Hypothèse 2



L'hypothèse 2, participe à la fois à la création d'un effet de rue et à l'amorce d'une extension autour de la future place.

Des haies séparatives ou des maisons mitoyennes sont possibles suivant la volonté des porteurs de projets.

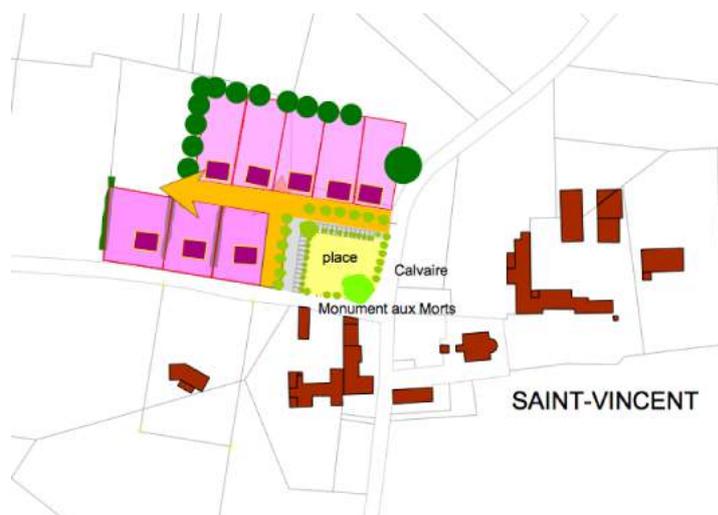
Le caractère champêtre est privilégié, avec des bas-côtés enherbés de part et d'autre de la chaussée. Le stationnement longitudinal n'est pas systématique et sera débattu lors des projets présentés. Le parking actuel réorganisé pour un usage de place peut accueillir de nombreuses places de stationnement pour les visiteurs ou les habitants. Les impasses seront évitées hormis dans le cas d'une attente de développement d'un quartier à plus ou moins long terme.

Les aménagements sont ainsi créés pour être automnes au fur et à mesure de leur réalisation.

Pour la commune cela constitue un cadre pour les prochaines années tant dans l'aménagement des espaces publics que dans la mobilisation du foncier.

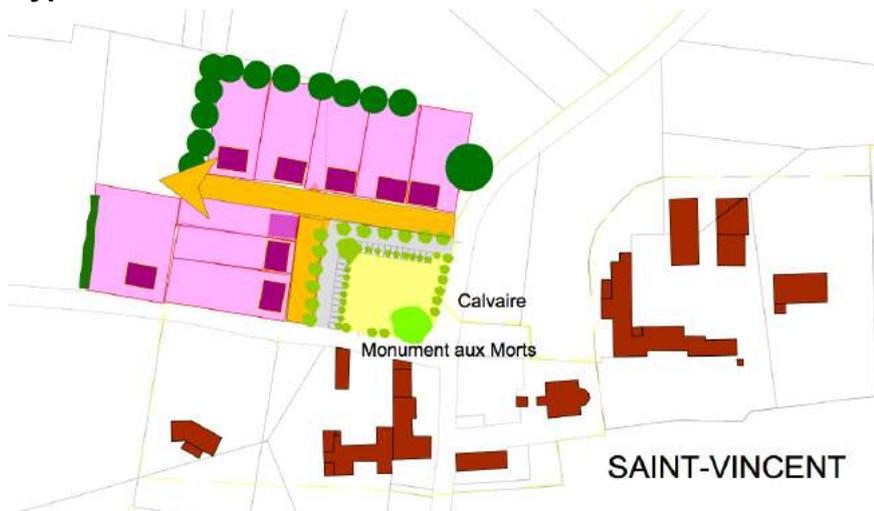
A LONG TERME, la voie prévue permettra de desservir des lots à l'arrière de la place.

Hypothèse 1



L'hypothèse 1, déclinée à long terme après une révision du PLU.

Hypothèse 2



L'hypothèse 1, décliner à long terme après une révision du PLU.

La deuxième OAP est celle du quartier situé au sud du village au lieu dit «Tirouat». Sa réalisation va conforter le quartier existant et par conséquent le village au regard de sa proximité, tout en préservant les limites qui maintiennent une coupure franche entre le village et le quartier de «Tirouat» et permettent de maintenir les vues sur le village de Lamontjoie.

La justification résulte de la présence de sept maisons, à proximité du village (300 mètres). Le côté Est sera construit après le côté Ouest pour préserver la vue. Sachant que la vue sur Lamontjoie est présente depuis la sortie du village de Saint Vincent. Le linéaire du point de vue sera maintenue dans sa grande partie, le phasage dans le règlement graphique et la création des zones AU1 et AU2, limitera dans le temps la présence de la vue et dans la valeur du linéaire puisque la constructibilité sera sur seulement 70 mètres avec la possibilité de maintenir la vue partiellement.

Dans la partie Est, le potentiel est de une à deux maisons. Dans la partie Est le potentiel est de 2 à 3.

Hypothèse :



Les principes d'aménagement pour l'OAP :

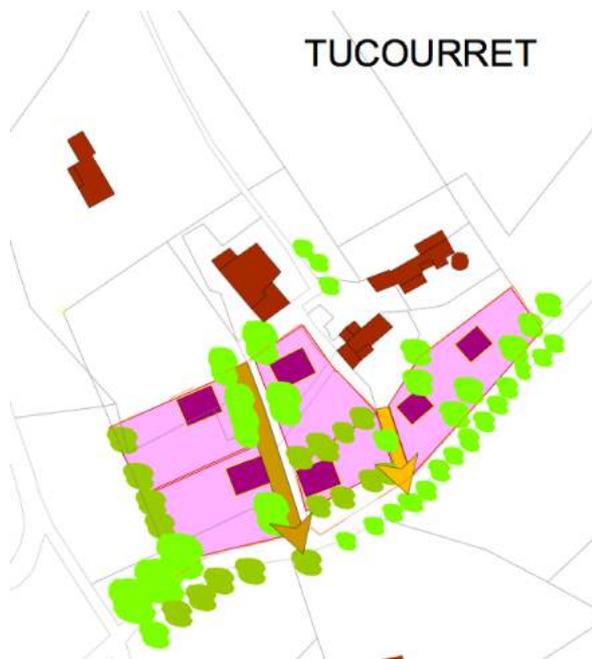
- Le principe de permettre dans un futur hypothétique une desserte vers l'ouest se traduit par la présence d'un passage à anticiper.
- Le phasage de l'urbanisation privilégie le côté ouest. Le côté est sera ouvert à l'urbanisation uniquement quand la première construction sera réalisée à l'est.

Les aménagements sont ainsi créés pour être autonomes au fur et à mesure de leur réalisation.

La troisième OAP crée les conditions pour conforter le quartier de «Tucourret», hameau structuré autour d'un espace non bâti et desservi par des chemins arborés.

Le hameau de Tucourret est constitué de 4 maisons sur un plateau et entouré de haies de hautes tiges, ce qui le rend très préservé des vues depuis les routes alentour. Un terrain de motocross en friche est contigu. Le renforcement de ce hameau sera une opportunité pour accueillir de nouveaux habitants.

Hypothèse :



Les principes d'aménagement pour l'OAP :

- Le renforcement de ce quartier, a pour objectif de s'appuyer sur le quartier existant. Les arbres présents seront conservés dans la mesure du possible ou remplacés si leur suppression est inéluctable.
- Le caractère champêtre sera privilégié, avec des bas-coté enherbés de part et d'autre de la chaussée. Le stationnement longitudinal n'est pas systématique et sera débattu lors des projets présentés. Si tel n'est pas le cas des emplacements seront anticipés en fonction des usages pour les visiteurs.

PROSPECTIVE : SIMULATION ET COHERENCE

Les besoins en terme de foncier pour le PLU

L'objectif de population est de 300 habitants à l'horizon 2026 soit un nombre de logements supplémentaires d'environ 1,5 par an. En effet, la population municipale (INSEE 2012) est de 257 habitants soit l'objectif de 43 habitants supplémentaires. Le nombre de logement nécessaire est de 16.

Le besoin en terme de foncier est calculé à partir de l'objectif à atteindre de 1,5 permis par an pendant 10 ans soit 20 logements. Les logements vont générer des besoins autres que ceux pour de l'habitat (service « mixité urbaine ») et des besoins en espace public estimés est de 30%. Nous considérons que la consommation moyenne, voirie incluse, par construction sera de 1000 m² (800 m² par parcelle). Ce qui permet d'estimer **un besoin de 2 hectares**.

L'offre du foncier dans le PLU

Prospective d'évolution démographique dans les zones urbanisées actuelles:

Les capacités des zones U sont nulles comme le montre le schéma ci-dessous. Dans la mesure où aujourd'hui la plupart de ces terrains sont occupés par un jardin, la probabilité qu'ils se construisent rapidement est faible et sera pas prise en compte en terme de potentiel.

Comme indiqué dans le diagnostic socioéconomique le nombre de logement vacant à Saint-Vincent-de-Lamontjoie est de 3 soit 0,3% du parc ce qui correspond à un chiffre dit normal pour le fonctionnement du marché du logement. L'offre en foncier résultant de la vacance est donc trop faible pour être considéré comme une offre.

A Saint-Vincent-de-Lamontjoie l'accueil de population sera possible grâce à l'extension des zones constructibles.

Evolution démographique dans les nouvelles zones à urbaniser :

Les capacités des zones à urbaniser AU représentent 1,66 hectares à cours terme.

Soit un potentiel réaliste constructible sur la commune de 2 hectares pour 10 ans soit 0,25 hectare par an : 1, 5 permis par an.

Le PLU offre aujourd'hui une superficie potentielle à bâtir correspondant aux objectifs de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie.

Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement

LE REGLEMENT ECRIT:

Le règlement comprend 16 articles dont deux sont obligatoires. Leur rôle est de pouvoir maîtriser les projets dans chaque zone créée.

Les articles 1 et 2 correspondent à la définition des projets possibles dans chaque zone

Les articles 3, 4 sont dédiés à la mise en place des réseaux

Les articles 5, 6, 7, 8, 9 ciblent l'implantation des constructions sur la parcelle

Les articles 10, 11 concernent la construction

Les articles 12, 13 concernent les abords des constructions et le stationnement

L'article 14 a été supprimé par la loi Alur

L'article 15 correspond aux communications numériques

L'article 16 correspond à la possibilité d'imposer des énergies renouvelables.

Dans toutes les zones du PLU, les articles suivants, ne sont pas réglementés :

- L'article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles. Le code de l'urbanisme ne permet de réglementer cet article uniquement pour des raisons liées à l'assainissement et pour des raisons patrimoniales. Ces deux critères ne sont pas présents sur la commune, c'est pourquoi l'article n'est pas renseigné.

- L'article 8 n'est pas réglementé hormis dans la zone A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La distance entre chaque construction d'une même parcelle n'est pas réglementée, afin de permettre une souplesse d'implantation pour promouvoir « l'esprit de la densité » recherché par le contexte législatif.

- L'article 9 – L'emprise au sol des constructions. Elle n'est pas réglementée afin de permettre une souplesse dans les projets et pour promouvoir « l'esprit de la densité ».

- L'article 14 – Coefficient d'occupation des sols. Depuis la loi Alur de Mars 2014 le COS n'existe plus. C'est pourquoi le coefficient d'occupation des sols n'est pas renseigné.

- L'article 15 – exprime la volonté de fixer des règles liées à la maîtrise de l'énergie et de l'environnement. Les règles édictées indiquent l'existence de la réglementation thermique 2012 et l'obligation de s'y tenir d'où l'absence de réglementation plus spécifique.

La zone urbaine (U)

La zone U est justifiée par :

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée. La compatibilité étant liée aux limites acceptables des nuisances pour les habitants, pour les usages situés dans un village à savoir les services, les commerces...

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2 et notamment les installations classées qui doivent s'implanter en zone U.

Le permis de démolir est instauré afin de maîtriser l'évolution du village.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et s'inscrit dans les prescriptions du RNU : accès soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 : Dans la mesure où les possibilités en zone U sont inexistantes, La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose un recul d'implantation qui devra être compris entre 2 et 12 mètres.

L'article 7 :

Dans la mesure où les possibilités en zone U sont inexistantes, La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres.

- *L'article 10* : La hauteur des constructions est mesurée entre le sol et l'égout du toit, car cela correspond à la meilleure perception de l'usager depuis l'espace public de la rue. En effet il est très rare de voir apprécier la hauteur du faîtage depuis la rue, en revanche le nombre de niveau, qui structure le rythme des façades est depuis l'espace public, perceptible par tous les usagers. Pour cela, les constructions devront s'intégrer de façon harmonieuse et correspondent à ce qui existe aujourd'hui, une hauteur maximale sera de deux niveaux. Réglementer les niveaux, permet de prendre en compte les hauteurs sous plafond et ainsi avoir un peu plus de souplesse.

L'article 11 :

La commune a engagé des prescriptions architecturales qui devront respecter l'environnement et le caractère des lieux. Des prescriptions architecturales devront respecter l'esprit des constructions du village : la pente des toitures, la forme des tuiles, les enduits, les menuiseries, les clôtures. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles ne sont pas réglementées en hauteur de 1,4 mètre. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible dans le respect du site.

L'article 12 n'est pas réglementé afin de ne pas mettre en danger les constructions anciennes qui ne peuvent avoir de stationnement dans leur terrain.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agréments notamment les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

Les zones à urbanisation future (AU)

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée. La compatibilité étant liée aux limites acceptables des nuisances pour les habitants, pour les usages situés en ville.

L'article 2 autorise les constructions sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

Au lieu dit Tirouat il est créé des zones AU1 et AU2 pour permettre un phasage de l'urbanisation. En effet, la zone AU2 sera constructible quand une maison au moins sera construite dans la zone AU1. La mixité urbaine et la diversité des modes d'habités (garant entre autre du bon fonctionnement des équipements) nécessitent un projet d'ensemble qui mette en place les conditions de leur réussite. La réalisation des quartiers dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sera possible au fur et mesure de la réalisation des réseaux pour préserver une souplesse dans la mise en œuvre.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et respecte la rédaction du RNU de ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de

pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 :

Les zones AU s'inscrivent dans la continuité des constructions à proximité. La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose un recul d'implantation qui devra être compris entre 2 et 12 mètres.

L'article 7 :

Dans la mesure où les possibilités en zone U sont inexistantes, La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres. Cette règle permet une souplesse qui correspond à la culture de la commune sans interdire la mitoyenneté.

L'article 10 : les hauteurs respecteront celles des constructions voisines des zones U pour l'expression d'une harmonie dont la hauteur est le plus souvent de deux niveaux. C'est pourquoi la hauteur maximale réglementée est de deux niveaux. Réglementer les niveaux, permet de prendre en compte les hauteurs sous plafond et ainsi avoir un peu plus de souplesse.

L'article 11 : les prescriptions architecturales confirment le respect du caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits) tout en permettant une expression contemporaine. L'harmonie obtenue prévaudra lors de l'instruction des demandes de constructions. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles ne sont pas réglementées en hauteur de 1,4 mètre. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible dans le respect du site.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. Il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter notamment les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone urbaine (AUL)

La zone AUL est justifiée par :

L'article 1 interdit toutes constructions dont l'usage n'est pas lié aux loisirs dépendant du lac. L'aménagement du site peut générer le besoin d'autre équipement lié au camping.

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2 et notamment les installations classées qui doivent s'implanter en zone AU.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et s'inscrit dans les prescriptions du RNU : accès soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 et 7 : les implantations des constructions dans la zone AUL seront à une distance importante de l'espace publique, d'où la règle d'une distance d'implantation minima pour faire face à la difficulté de pour voir situé une implantation définie.

- *L'article 10 :* La hauteur des constructions qui seront liées à cette zone sera limitée en hauteur pour être intégrée de façon harmonieuse avec les équipements existants. La hauteur maximale sera de 7 mètres.

L'article 11 :

Cet article reprend la rédaction du RNU et s'inscrit dans la logique du contexte et de la prise en compte de l'aspect des constructions voisines. Les prescriptions architecturales confirment le caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits). Néanmoins, les programmes des bâtiments agricoles peuvent être l'expression d'une utilisation de matériaux contemporains.

Les terrassements seront minima pour respecter la pente des terrains : la construction prendra en compte la contrainte de la pente.

L'article 12 n'est pas réglementé en raison de l'usage de la zone.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone agricole (A, A1 et Ap)

Cinq sous secteurs la détermine :

- La zone A strictement réservé aux constructions nécessaires à l'activité agricole et aux édifices pour les services publics
- La zone A1 lieu dédié à l'extension ou la création de constructions liées à l'activité existante sur le site.
- La zone Ap délimite le secteur de préservation du foncier à tout type de construction.

L'article 1 :

La zone A est uniquement dédiée à l'activité agricole. A ce titre, aucune construction autre que celle nécessaire à l'activité agricole ne sera possible dans le respect des règles d'implantation liée au paysage. La prise en compte (résultant de la loi ALUR) des constructions d'habitations existantes et ainsi leur permettant de s'agrandir et de construire des annexes à l'habitation (garage et piscine)

La demande de changement de destination pour de l'habitat, du commerce, du service et de l'artisanat compatibles avec l'habitat sera possible pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage. Ceci afin de permettre aux habitants de faire évoluer leur construction sans pour autant bouleverser l'existant et maintenir le caractère agricole des sites. Aucune nouvelles constructions n'est autorisée afin de ne pas faite de mitage.

Dans la zone A1 sont autorisées les activités artisanales présentent qui permet la possibilité de construire uniquement pour les besoins de l'activité.

Dans les zones Ap aucune construction n'est autorisée pour à la fois des raisons de protection de la silhouette du bourg à l'ouest et de la co-visibilité avec le château pour son parc

L'article 2 :

En zone A, l'article n'est pas réglementé.

En zone A les extensions des constructions existantes seront :

- 30 m² de l'emprise au sol pour les constructions dont d'emprise au sol est inférieure à 100 m² à la date d'approbation du PLU
- 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 100 m².

Cette possibilité ne permet pas d'accueillir de nouvelles familles mais uniquement une (ou deux) pièce supplémentaire. Elles conserveront l'aspect extérieur des façades afin de préserver le caractère existant de la zone.

En zone A1, l'article indique l'obligation du permis de démolir pour une meilleure maîtrise de l'évolution du bâti.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et reprend la rédaction du RNU pour ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics

obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6

Dans la zone A, l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche du bâti existant pour maîtriser la consommation des sols. En effet, dans l'espace agricole l'objectif sera de s'insérer dans l'existant et pour cela être proche des constructions existantes (cf article 8). Néanmoins la distance sera de 2 mètres minimum par rapport aux espaces publics pour les nouvelles exploitations agricoles.

Dans les zones A1, les constructions seront implantées dans les zones prévues à cet effet. La création de ces secteurs (Stecal) constitue une simple possibilité de prendre en compte l'évolution des familles sans pour autant pouvoir construire un nouveau logement.

Dans la zone Ap aucune construction n'est possible hormis des édifices pour les services publics ; Ceux-ci seront à 2 mètres minimum de l'espace public.

L'article 7

Dans la zone A, l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche du bâti existant pour maîtriser la consommation des sols. En effet, dans l'espace agricole l'objectif sera de s'insérer dans l'existant et pour cela être proche des constructions existantes (cf article 8). Néanmoins la distance sera de 2 mètres minimum par rapport aux espaces publics pour les nouvelles exploitations agricoles.

La présence d'un ruisseau impliquera un recul de 20 mètres minimum des bords de celui-ci pour ne pas impacter de façon irrémédiable le biotope et la biodiversité.

Dans les zones A1 les constructions seront implantées dans les zones prévues à cet effet. La création de ces secteurs (Stecal) constitue une simple possibilité de prendre en compte l'évolution des familles sans pour autant pouvoir construire un nouveau logement.

Dans la zone Ap aucune construction n'est possible hormis des édifices pour les services publics ; Ceux-ci seront à 2 mètres minimum de l'espace public.

L'article 10

Dans la zone A, les règles de hauteurs s'inscrivent dans une logique d'harmonisation avec les constructions voisines mais adaptés au besoin et usages de l'espace agricole. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions liées à l'activité agricole sera de 10 mètres pour être en accord avec l'utilisation d'engins de gros volume qui nécessite une hauteur minimale. Celle-ci ne prend pas en compte les éléments techniques.

Dans la zone A3 la hauteur maximum des constructions artisanales autorisées seront inférieures ou égales à 7 mètres. Cela correspond à l'existant.

Dans la zone Ap aucune construction n'est possible hormis des édifices pour les services publics ; la hauteur n'est pas règlementée.

L'article 11 : reprend la rédaction du RNU et s'inscrit dans la logique du contexte et de la prise en compte de l'aspect des constructions voisines. Les prescriptions architecturales confirment le caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits). Néanmoins, les programmes des bâtiments agricoles peuvent être l'expression d'une utilisation de matériaux contemporains. Les terrassements seront minima pour respecter la pente des terrains : la construction prendra en compte la contrainte de la pente.

L'article 12 Dans la zone A il n'est pas réglementé au regard des enjeux de stationnement qui sont inexistant dans l'espace agricole.

Dans les zones A1 le stationnement devra être prévu dans l'espace privé.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agréments, notamment, les aires de stationnement

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

Les zones naturelles (Nb, Nr)

Deux sous secteurs les déterminent :

- La zone Nb qui identifie la présence de bois et de bosquets. L'inconstructibilité est stricte.
- la zone Nr, est un secteur lié à la protection environnementale des ruisseaux, la constructibilité est dédiée exclusivement aux édifices liés au pompage.

L'article 1 :

- Les zones Np, et Nr comprennent l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages, de la biodiversité et de la maîtrise du foncier.

L'article 2

En zone Np, Nr, tout est interdit à l'exception des édicules nécessaires au système d'arrosage de l'agriculture.

L'article 3 : commun à tous les sous secteurs. Il définit les accès aux parcelles et respecte la rédaction du RNU de ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau. Dans les zones Nb et Nr il n'est pas règlementé car la constructibilité est nulle.

L'article 6 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'implantation préconisée à 2 mètres minimum de l'espace public.

L'article 7 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'implantation préconisée à 2 mètres minimum de l'espace public.

L'article 10 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'absence de réglementation.

L'article 11 : Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées. L'article concerne le revêtement des façades extérieures.

L'article 12 Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'absence de réglementation.

L'article 13 Le fait que l'on ne puisse pas construire dans les zones Nb et Nr, induit l'absence de réglementation.

L'article 16 Dans les zones Np et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation.

Les emplacements réservés

Le projet de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'a pas utilisé l'outil des emplacements réservés.

Les secteurs de préemption

La commune a prévu de mettre en place un droit de préemption dans les zones U, AU du PLU (dans le cadre réglementaire du code de l'urbanisme).

Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs types de servitude (**cf. annexes**) existent sur la commune dont :

- PM1€- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Le plan de prévention des risques relatif aux retrait et gonflement des argiles prescrit le

Les contraintes de risques naturels mentionnées dans le porté à connaissance figurent dans les annexes du PLU : risque retrait/gonflement des argiles

- PT3 – Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications

- AC1€- Servitude de protection des monuments historiques (impact d'un classement de la commune de Lamontjoie)

- E4 – Ligne électrique à haute tension.

4ème partie : Préservation et mise en valeur du paysage et de l'environnement

L'équilibre entre les zones construites et les zones naturelles et agricoles est maintenu, le PLU marque une réelle volonté de préserver la qualité paysagère et son cadre de vie.

En effet 96 % de la commune est en zone naturelle ou agricole et 4 % en zone construite. L'évolution entre le PLU et le RNU ne se mesure pas uniquement en terme quantitatif puisque la superficie des zones constructibles est très proche du potentiel du RNU.

Le projet de développement de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie s'inscrit dans une volonté de cohérence entre une extension à proximité du village et la prise en compte d'un habitat à réhabiliter pour respecter l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension.

Pour autant, dans les années à venir, les demandes engendrées par les constructions potentielles seront absorbées par les structures existantes ou prévues dans le PLU.

Les nouveaux habitants vont générer une transformation de l'environnement qu'il convient de prendre en compte à l'échelle de la commune.

Les principales transformations de l'environnement résultent des nouvelles constructions tant dans leur implantation que dans l'impact sur l'évolution

- des paysages,
- de la faune et de la flore
- de la gestion de l'eau,
- de l'assainissement
- des déchets,
- des déplacements

Les effets de la consommation du sol

La consommation des sols entre 2004 et 2014 est établie par comparaison entre la photo aérienne de 2004 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de fin 2014. Il apparaît une consommation de 5,25 hectares pour 18 maisons et 0,35 hectares pour deux bâtiments agricoles, soit par maison une consommation de 2900 m².

Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à hauteur de 1200 m² maximum par construction, sera un bouleversement des pratiques dans la commune.

Les effets de l'urbanisation sur le paysage

Le projet de paysage est de marquer les limites de l'urbanisation de façon franche, de conserver l'effet d'entrée de village, de préserver les points de vue, de pérenniser l'agriculture en se préservant d'un mitage de la construction. Le PLU a inscrit :

- la préservation des bois en espaces boisés classés
- la protection par des zones Ap, Nb et Nr des secteurs de paysage caractérisés (point de vue, corridor écologique) et des classements L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- le marquage des limites de l'urbanisation de façon franche et contenue par une organisation à partir de schéma d'orientation d'aménagement
- la rationalisation de l'occupation de l'espace à court, moyen et long terme par un règlement prospectif par rapport à l'implantation de la maison dans la parcelle.

Il est à noter que les terrains constructibles près du bourg sont en pentes. Les prescriptions des orientations d'aménagement préconisent une densification pour reproduire l'effet de silhouette et un accompagnement de haies qui permet une continuité avec l'existant.

Les effets sur la faune et la flore.

- Afin de prévenir la qualité des eaux, une bande de terrain non constructible de 20 mètres (zonage Nr) est créée aux abords des cours d'eau afin de limiter les effets des ruissellements sur les terres agricoles portant traces éventuellement de produits non désirables.

- La flore existante ne sera pas touchée ou très peu, dans la mesure où le PLU préserve les biotopes en les rendant inconstructibles A et Nr et en créant des espaces boisés classés. Les secteurs déjà construits sont très dénués et maîtrisés.

Les nouveaux terrains constructibles sont près du bourg et issus de terres agricoles (céréales) sur lesquelles la faune et la flore sont moins présentes.

La faune terrestre ne voit pas son biotope modifié, toutes les constructions futures prévues dans le PLU sont situées dans des secteurs déjà construits ou à proximité du bâti existant. Les Espaces Boisés sont préservés et classés en EBC (protection du code de l'urbanisme) de telle sorte que les habitats de la faune terrestre demeurent.

L'incidence environnementale

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. Néanmoins la présence d'un site existe à plusieurs kilomètres : la Garonne.

La distance qui sépare la Garonne de la commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie est telle, que les incidences ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

La Garonne constitue l'axe majeur de migration pour les poissons grands migrateurs, reliant l'Atlantique jusqu'aux Pyrénées. L'estuaire de la Gironde, véritable milieu de transition, joue un rôle clé dans l'adaptation physiologique des poissons grands migrateurs au passage d'un milieu marin à un milieu fluvial, et vice versa. La Garonne est un lieu de reproduction et les graviers de son lit abritent les œufs. C'est aussi un milieu nourricier.

L'incidence du PLU de Saint-Vincent-de-Lamontjoie sur ce site doit donc être analysée au regard des perturbations que pourraient engendrer ses dispositions par rapport à la capacité de restauration et d'accueil de poissons migrateurs dans la Garonne, et donc par rapport aux impacts susceptibles d'affecter la qualité des eaux.

Ces impacts, qu'ils concernent les rejets en eaux usées ou eaux pluviales, seront extrêmement limités, à la fois parce que le gain de population attendu à Saint-Vincent-de-Lamontjoie en 10 ans (une quarantaine d'habitants) ne représente qu'une part infime de la croissance démographique attendue dans le même temps dans les bassins versants concernés.

Les déplacements

Le maillage des routes sur l'ensemble de la commune peut accueillir une augmentation du trafic dans la mesure où l'extension de la construction se fait principalement autour du bourg et donc à proximité de la route départementale Agen Condom.

Dans chaque zone AU, les déplacements seront pensés sans impasse à long terme. Dans le court terme les impasses permettront l'aménagement du quartier.

Les liaisons douces seront envisagées à l'intérieur du bourg par l'aménagement des espaces publics avec le principe du partage de l'espace. À l'extérieur du bourg l'aménagement des routes en site propre pour le cycle n'est pas possible. La pratique des déplacements doux sera possible grâce à l'amixité des usages.

L'alimentation en eau potable

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie a transféré ses compétences relatives à l'alimentation en eau potable au Syndicat des eaux du 47. Le projet de la commune sera assuré en adduction.

La défense incendie

Pour faire face aux risques d'incendie, la commune s'engage à créer les équipements nécessaires à la constructibilité de ces terrains qui aujourd'hui ne sont pas desservis en sécurité de défense incendie.

Les secteurs prévus dans le PLU seront renforcés au fur et à mesure des besoins et de l'ouverture des différents quartiers à urbaniser.

L'assainissement

•Collectif

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie n'a pas à ce jour d'assainissement collectif. Néanmoins deux secteurs sont raccordés à un assainissement collectif le site du camping (raccordé à Lamontjoie) et le lieu-dit « Bruhet », à l'entrée du Nomdieu (raccordé au Nomdieu)

•Non.collectif

La commune de Saint-Vincent-de-Lamontjoie a transféré ses compétences relatives à l'assainissement non collectif à Eau 47 syndicat des eaux du département. Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en œuvre, prévoit la réalisation d'une étude de sol à l'occasion des dépôts de permis de construire.

Les déchets

A l'échelle de la commune, le ramassage des déchets engendrés par la population est assuré par des agents de la communauté de communes qui en assurent la collecte à une fréquence hebdomadaire pour les déchets non recyclables et à une fréquence de quinzaine pour les déchets recyclables.

Il existe une déchetterie à Agen, Lectoure qui permet aux particuliers de déposer les encombrants, les ferrailles, les plastiques, les déchets verts, le bois, les gros cartons.

Il existe également deux points d'apports volontaires sur la commune.

L'analyse des thématiques sur l'ensemble de la commune atteste que celle-ci est en mesure de prendre en compte les impacts du projet de PLU.

5^{ème} partie : Indicateurs d'évaluation du PLU

Les critères et les indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU prévue par l'article L 153-23 suppose de suivre les effets du PLU sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Pour cela plusieurs indicateurs seront mis en place lors des dépôts de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Il s'agira de relever :

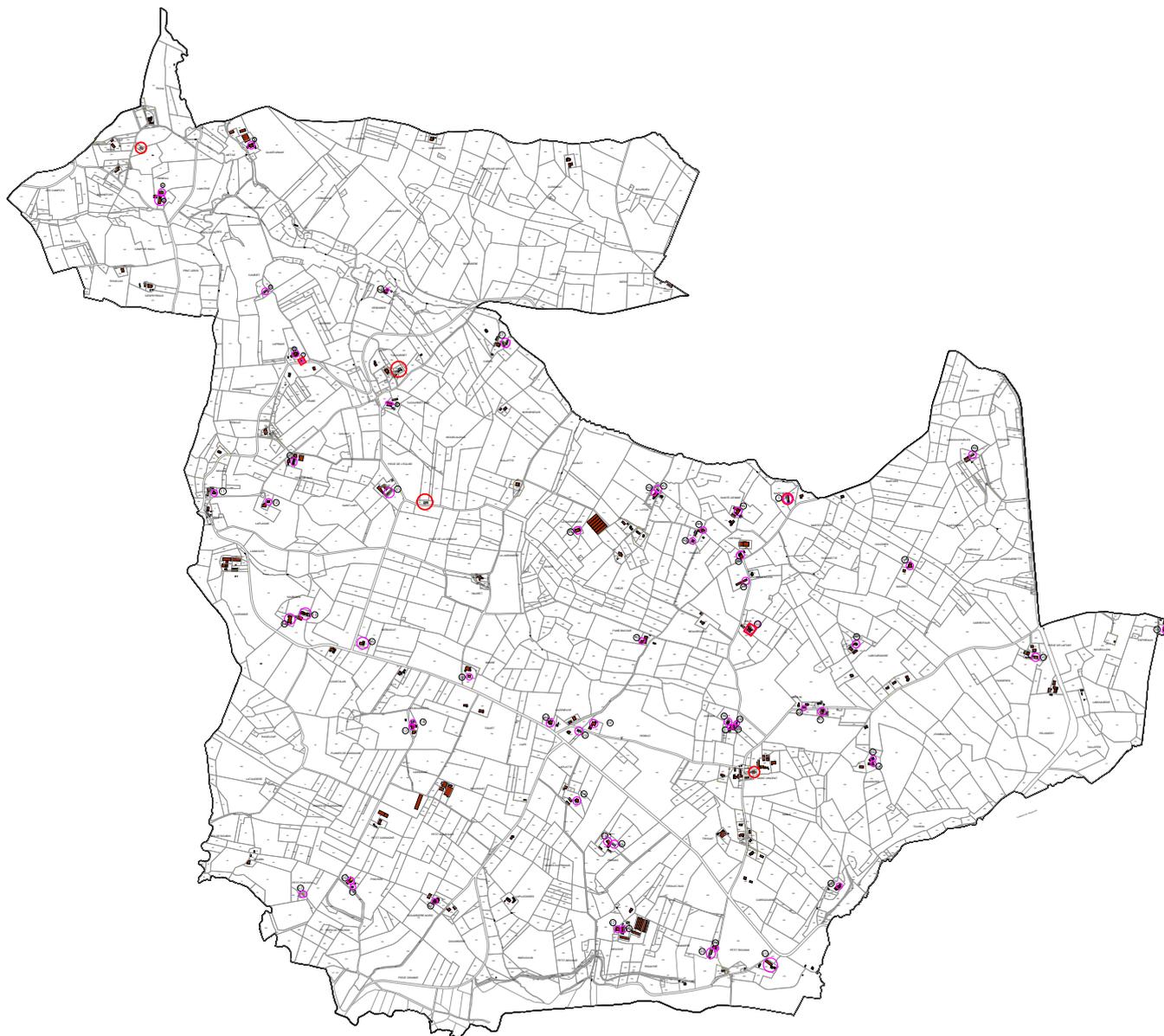
- Le nombre de maisons par mois pour en connaître la somme annuelle soit en réhabilitation soit en extension (neuf) issue d'un permis isolé ou d'un permis d'aménager (permis groupé)
- Le nombre de personnes par maison pour estimer le nombre de personnes qui arrivent sur la commune.
- La surface des maisons construites pour ainsi connaître la surface totale consommée par l'habitat
- La même procédure sera effectuée pour les activités
- La surface consommée sera alors connue et comparée aux estimations décrites dans le PLU pour agir éventuellement conformément à la loi.

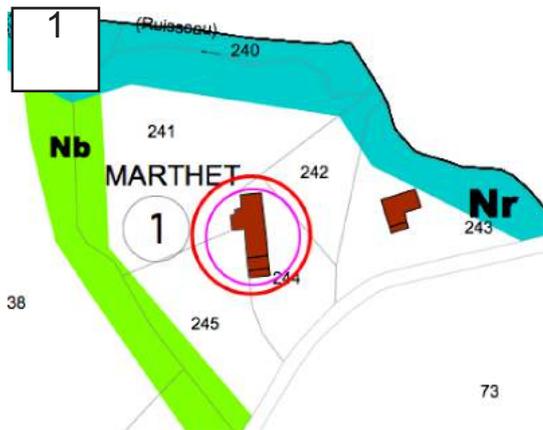
ANNEXES

Repérage au titre de l'article L151-11.

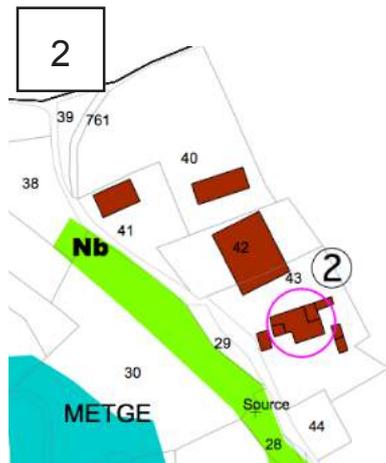
Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme les granges dont l'architecture et le patrimoine permettent un changement de destination sont repérées sur l'ensemble du territoire communal.

*Article L151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
..... 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels 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. »*

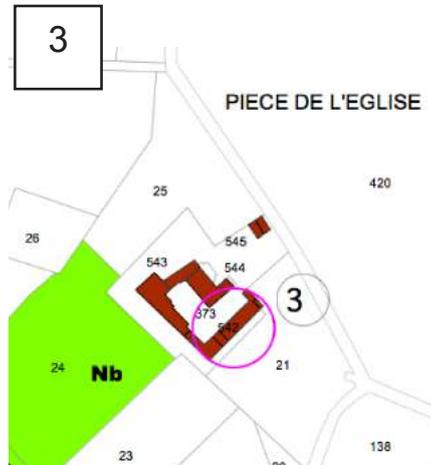




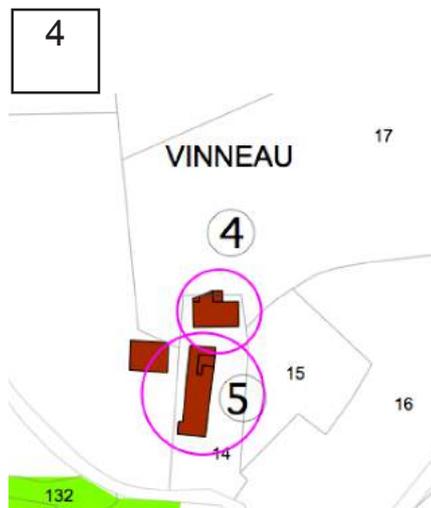
Grange au volume imposant, avec des murs en pierres. Sa toiture à une pente, l'absence de percement, hormis la porte, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



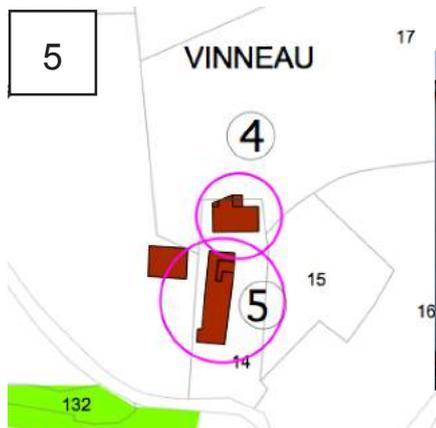
Grange en extension de l'habitation, avec des murs en pierres. Sa toiture à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



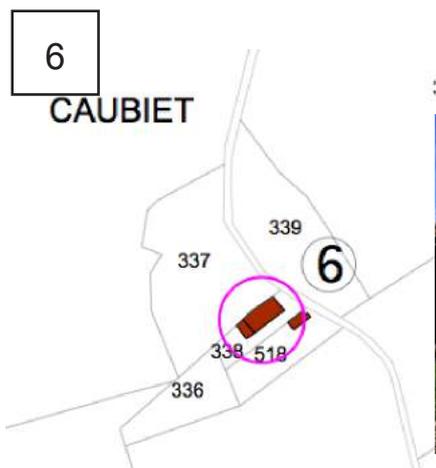
Grange en extension, caractérisée par son volume tout en longueur de pierre. Les percements singuliers avec leur encadrement de pierre et de briques et sa toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



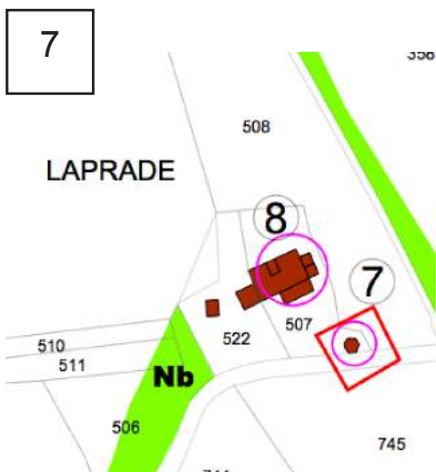
Grange en extension de l'habitation, avec des murs en pierres. Sa toiture à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



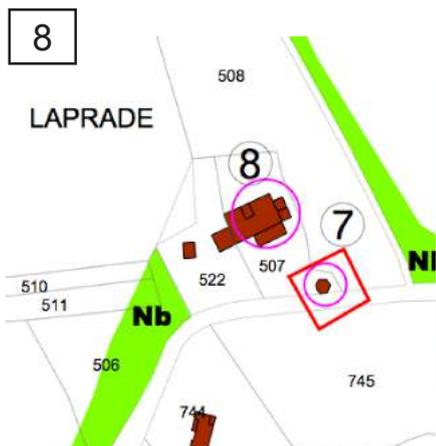
Grange en extension de l'habitation, avec des murs en pierres enduits. Sa toiture à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



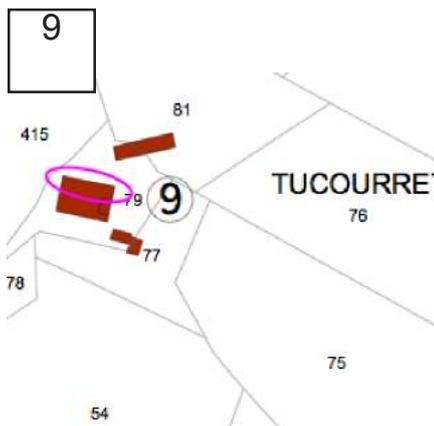
Grange en extension de l'habitation. Sa toiture à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



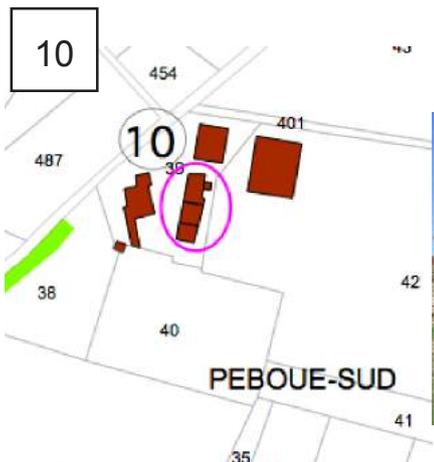
Pigeonnier en pierre, de base pentagonale et sa toiture en tuiles plates, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



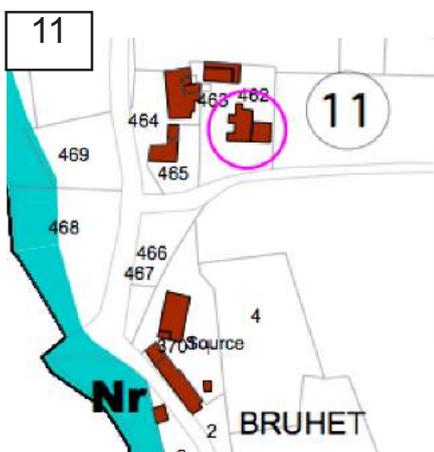
Corps de bâtiment en pierres aux volumes imposant avec des toitures à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



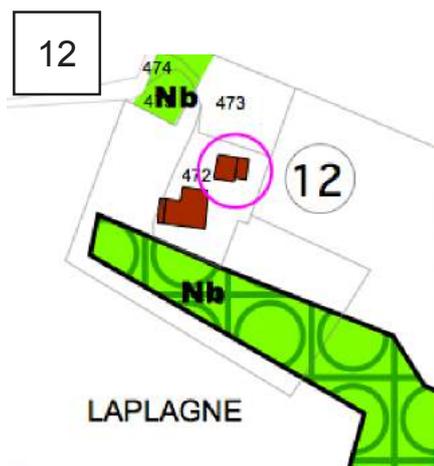
Volume ouvert aux murs de pierres sur trois cotés, avec une charpente traditionnelle en bois et une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



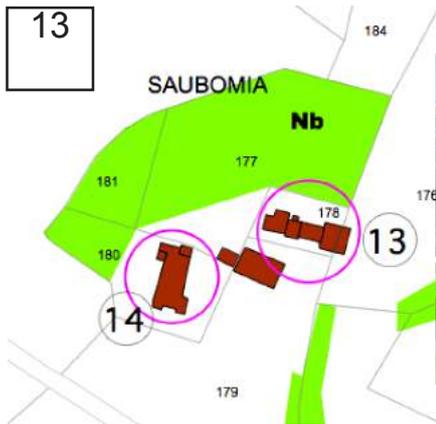
Corps de bâtiment en pierres aux volumes imposant avec des toitures à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



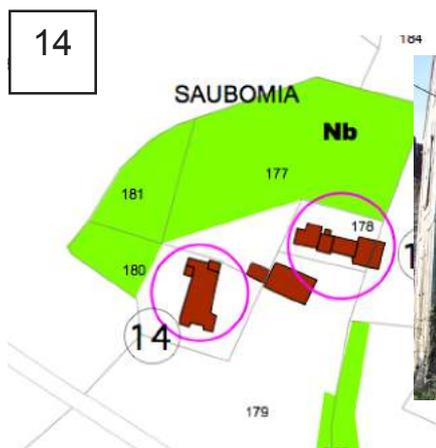
Corps de bâtiment en pierres attenant à l'habitation avec des toitures à deux pentes, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



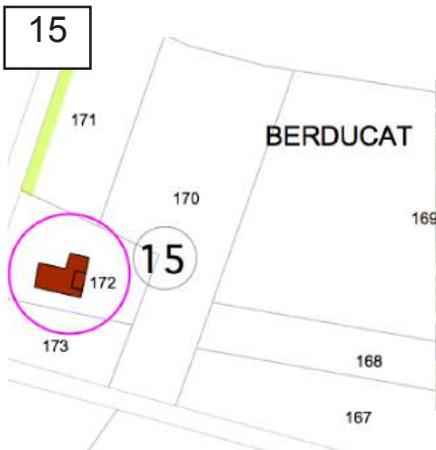
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



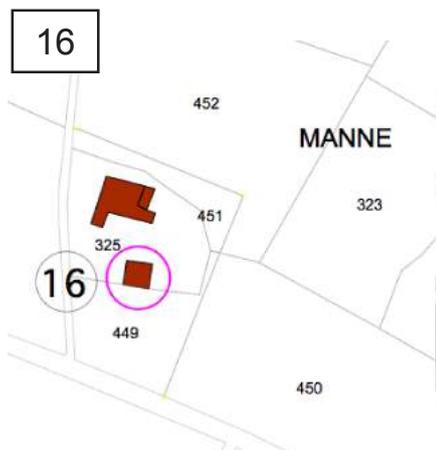
Bâtiment singulier de part sa composition. En pierre il est composé d'une avancée avec une ouverture imposante par sa hauteur et un corps principal aux percements réguliers. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



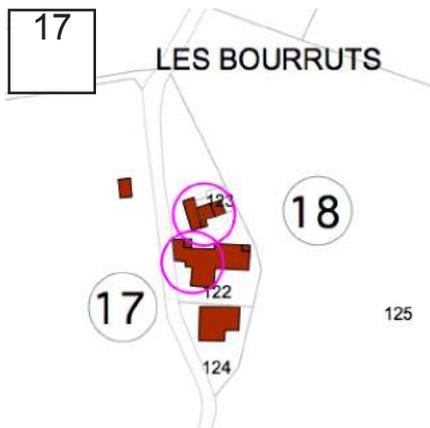
Corps de bâtiment en pierres au volume longitudinal en rez de chaussée avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



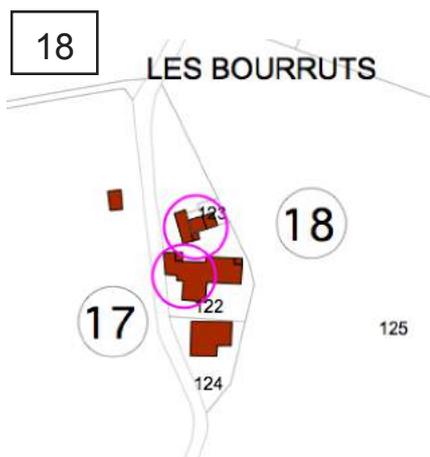
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



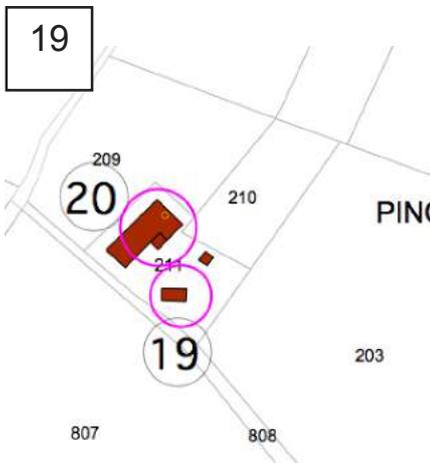
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



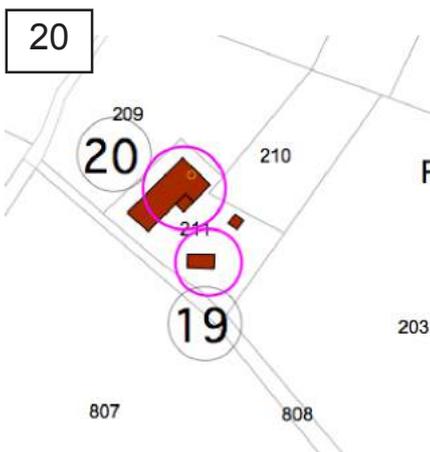
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



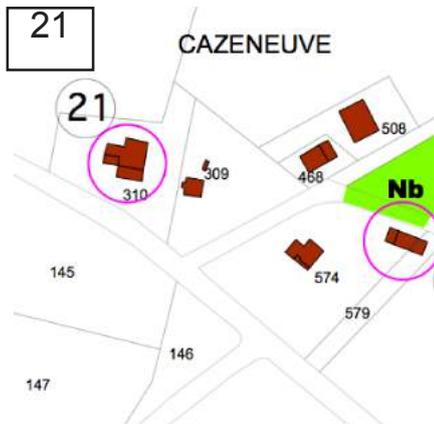
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



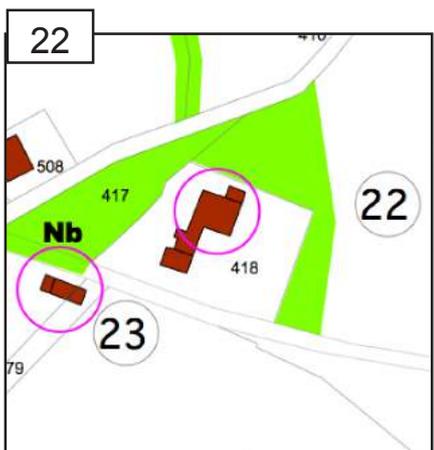
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes ouverture sur deux faces. Ses poteaux en bois et sa charpente caractérisent ce bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



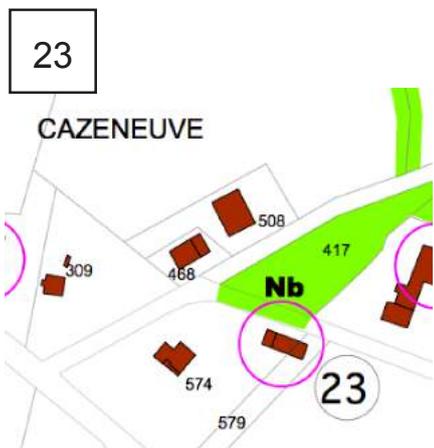
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



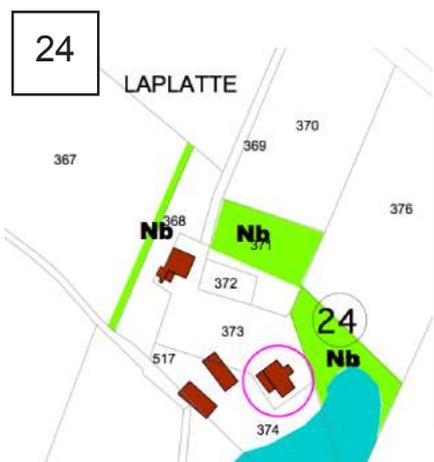
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes en rez de chaussée. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



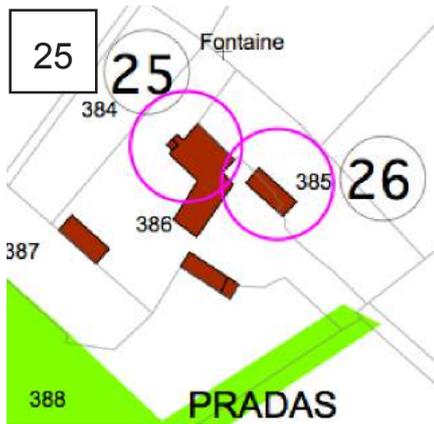
Granges en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Les percements au encadrement en pierre de taille singularisent la façade. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



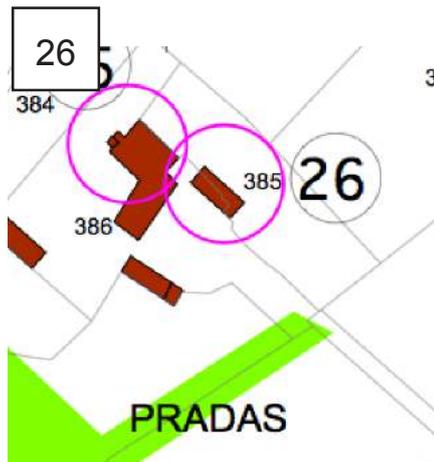
Grange ouverte avec une toiture à deux pentes. Ses poteaux en bois et sa charpente caractérisent ce bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



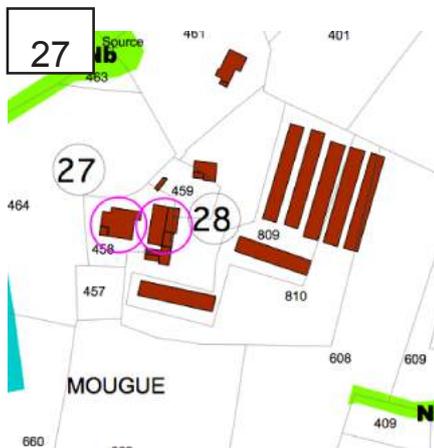
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume très imposant la caractérise. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



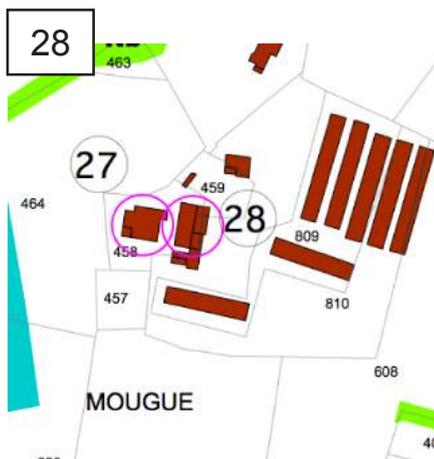
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Sa porte avec un linteau en arc. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



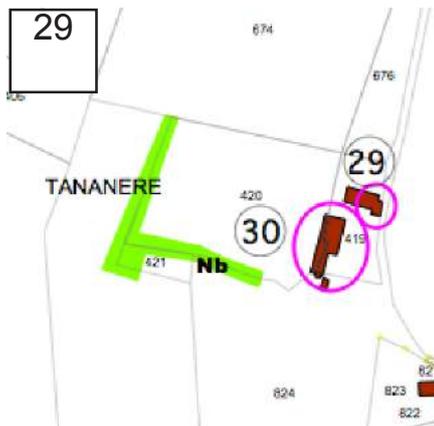
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Ses percements en hauteur et aux encadrements en pierre de taille. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



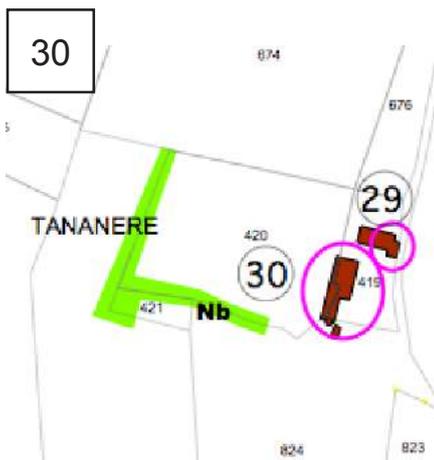
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



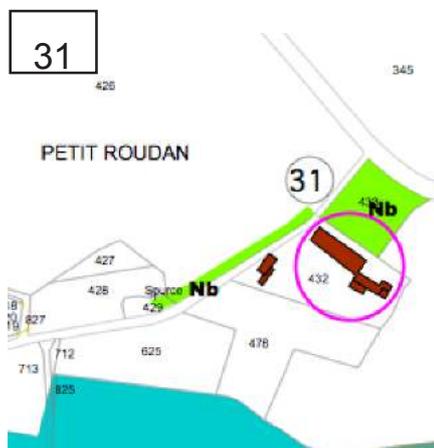
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



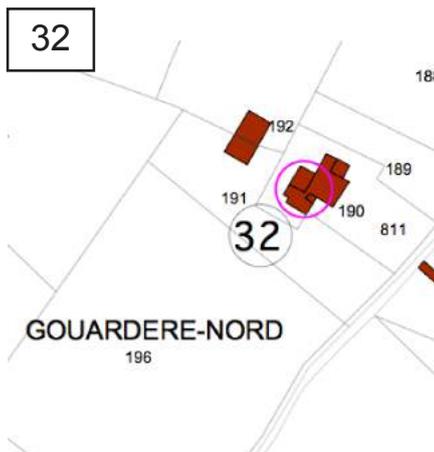
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



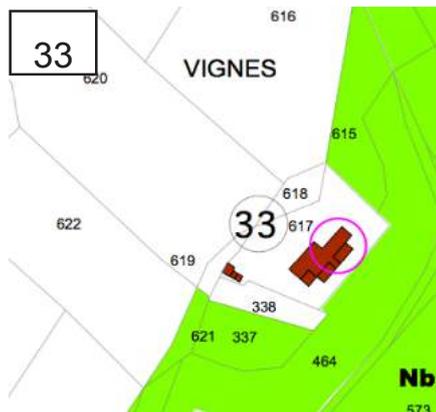
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et son extension ouverte. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



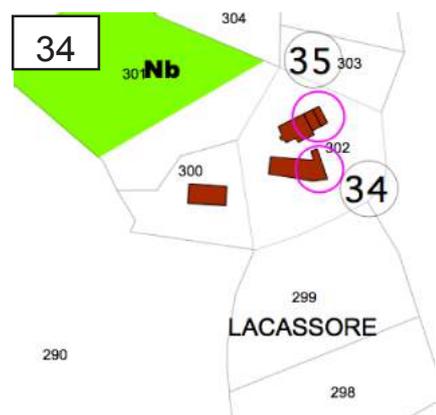
Ensemble bâti en pierres composés d'un corps principal et d'un pigeonnier. Les ouvertures aux linteaux cintrés singularisent la grange. Une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



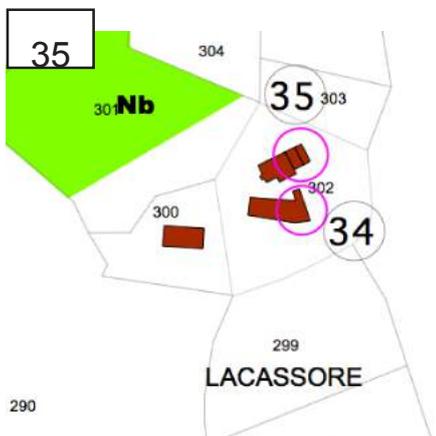
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et son extension ouverte. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



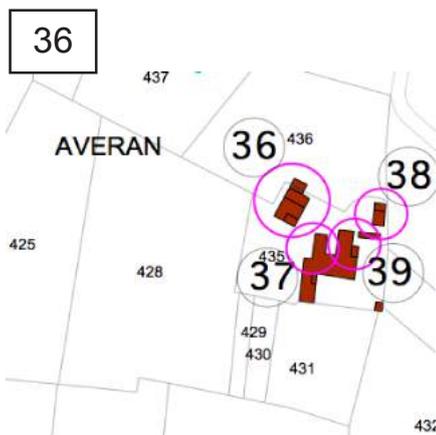
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



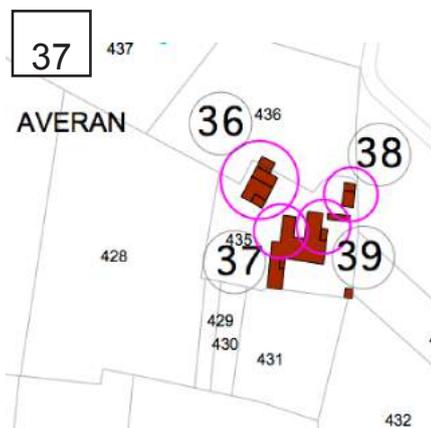
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



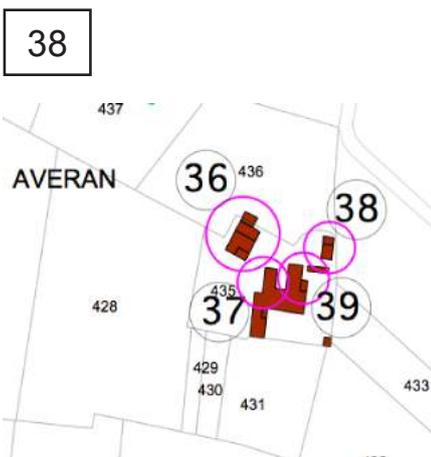
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



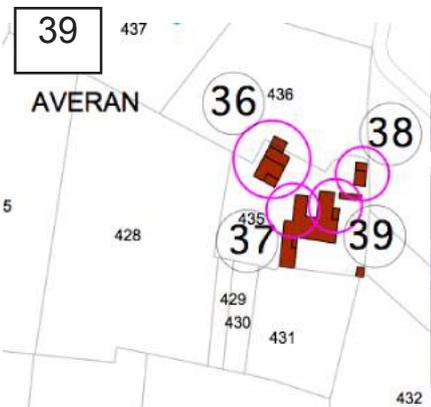
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et une croupe. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



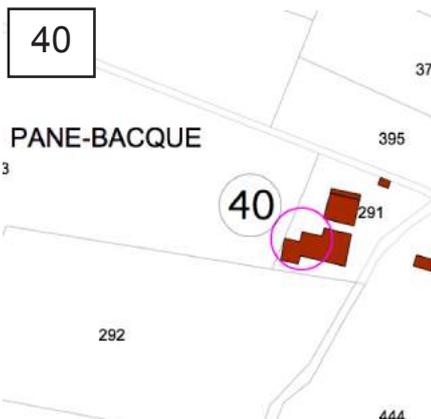
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



Petit édifice en pierres avec sa toiture à deux pentes et ses génoises. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11

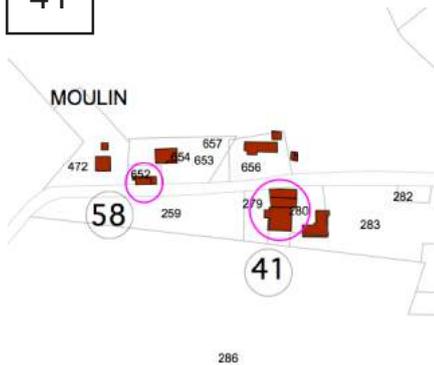


Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



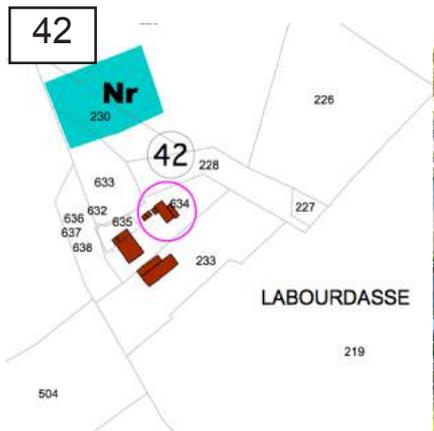
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11

41



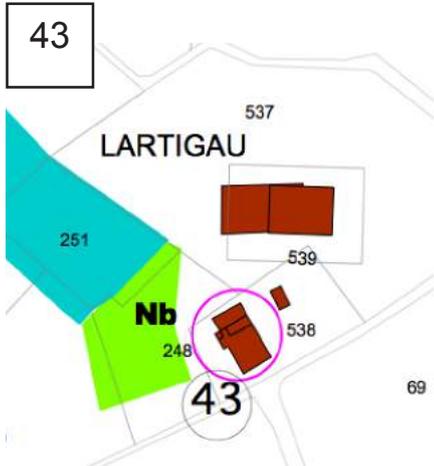
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11

42



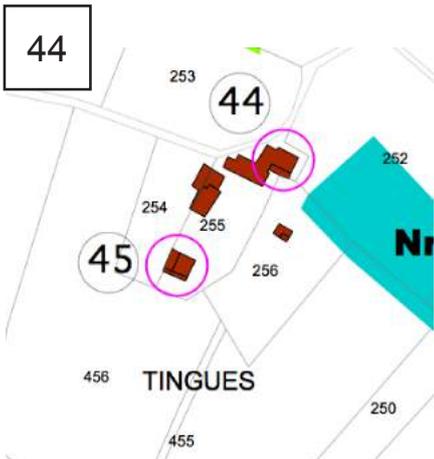
Grange en bois avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11

43

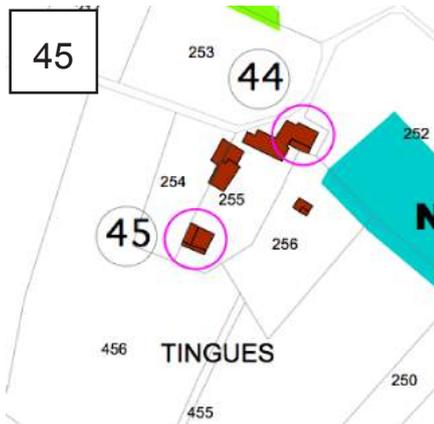


Grange en bois avec une toiture à une pente. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11

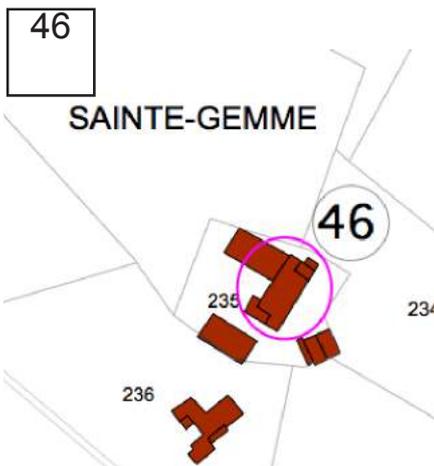
44



Grange en pierre avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



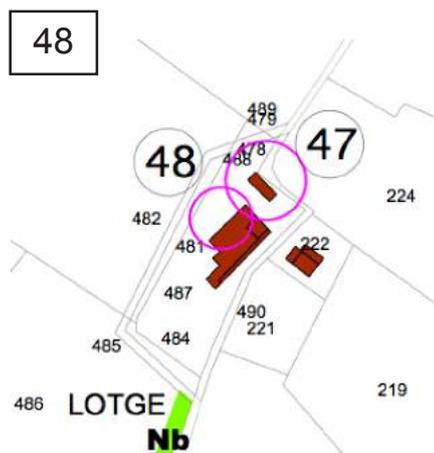
Grange en pierre avec son extension ouverture et la toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



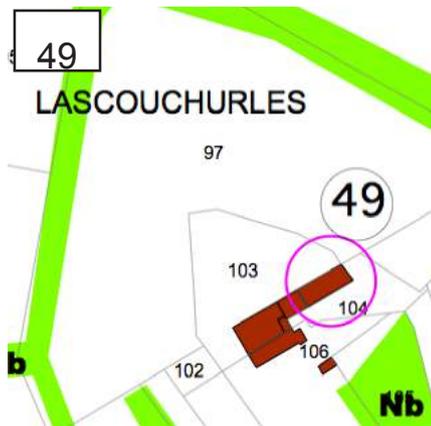
Grange en bois avec une toiture à deux pentes en extension de l'habitation. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



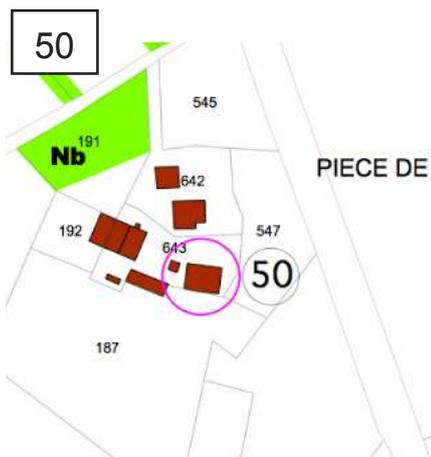
Petit édifice en pierres avec sa toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



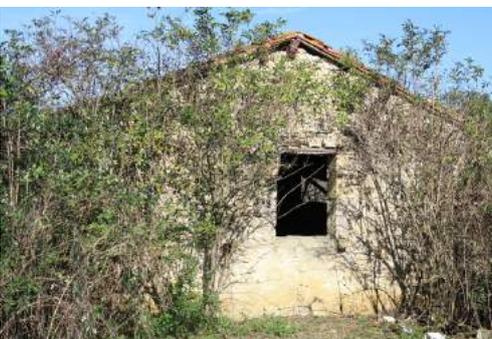
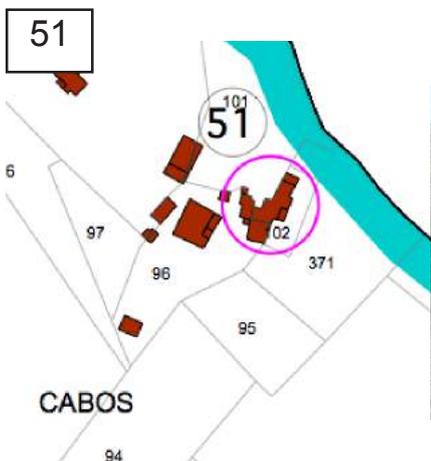
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et une croupe. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



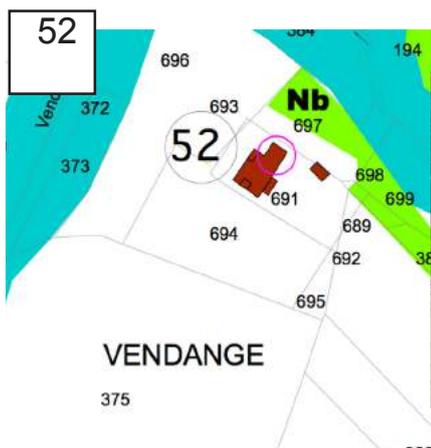
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



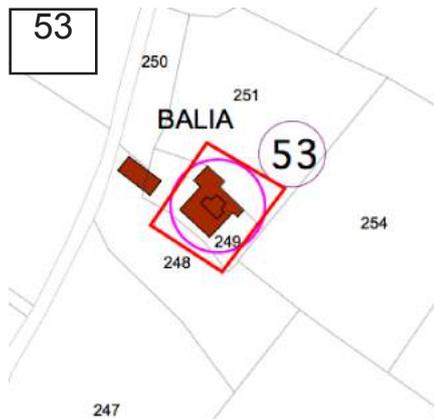
Grange en bois avec une toiture à deux pentes et ses ouvertures, ainsi que le pigeonnier attenant en pierre. Au regard de leur situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



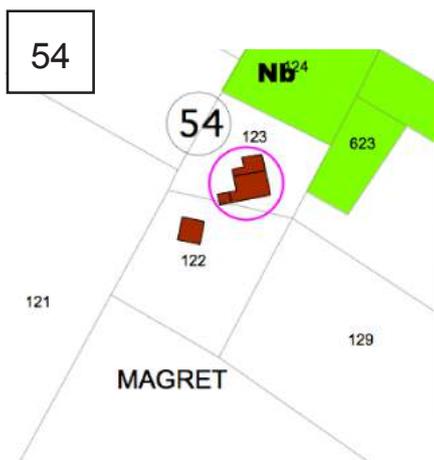
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



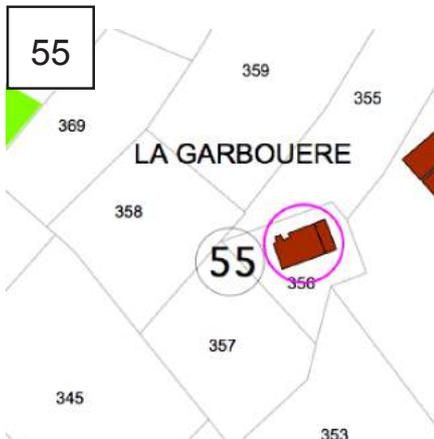
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



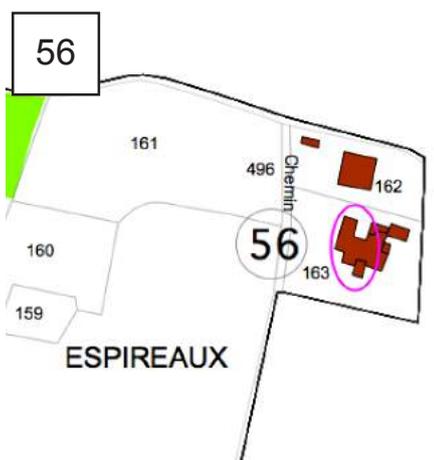
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



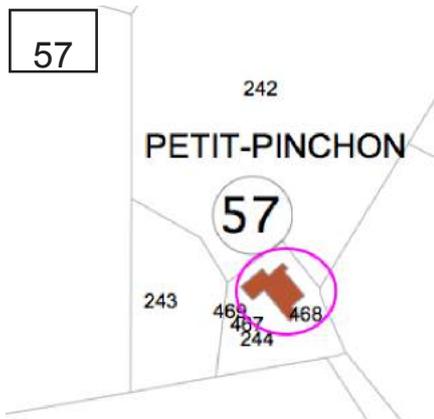
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



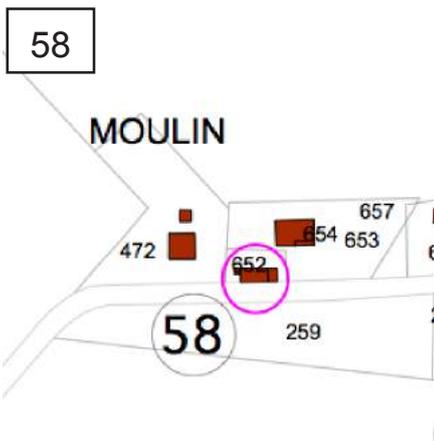
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



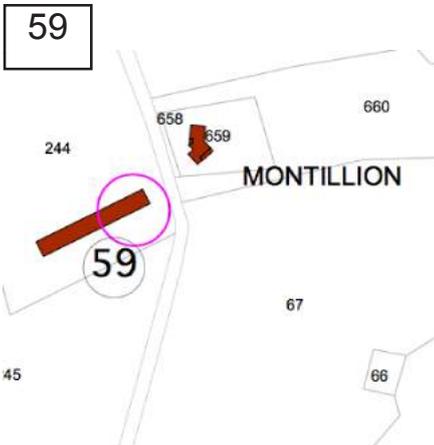
Grange en pierres avec une toiture à deux pentes et ses génoises. Son volume imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



Grange en pierres dont il reste l'essentiel des murs porteurs. Son volume potentiel imposant caractérise le bâtiment. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



Petit édifice en pierres avec sa toiture à deux pentes et son ouverture en bardage bois. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11



Grange en bois avec sa toiture courbe. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11