

ELABORATION ET RÉVISION DE PLANS LOCAUX D'URBANISME

COCUMONT, FOURQUES-SUR-GARONNE, MARCELLUS,
MEILHAN-SUR-GARONNE, MONTPOUILLAN, SAINT-
SAUVEUR-DE-MEILHAN ET SAMAZAN

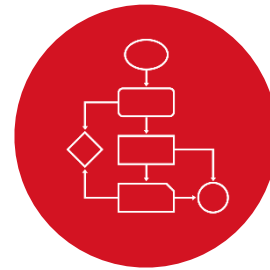
**REUNION PUBLIQUE – PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

NOVEMBRE/DECEMBRE 2025

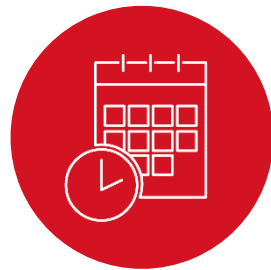
SOMMAIRE



01 | Rappel du contexte



02 | Les axes du PADD



03 | Calendrier & suite de la démarche



01

Rappel du contexte

01 | RAPPEL DU CONTEXTE



1 élaboration / 6 révisions



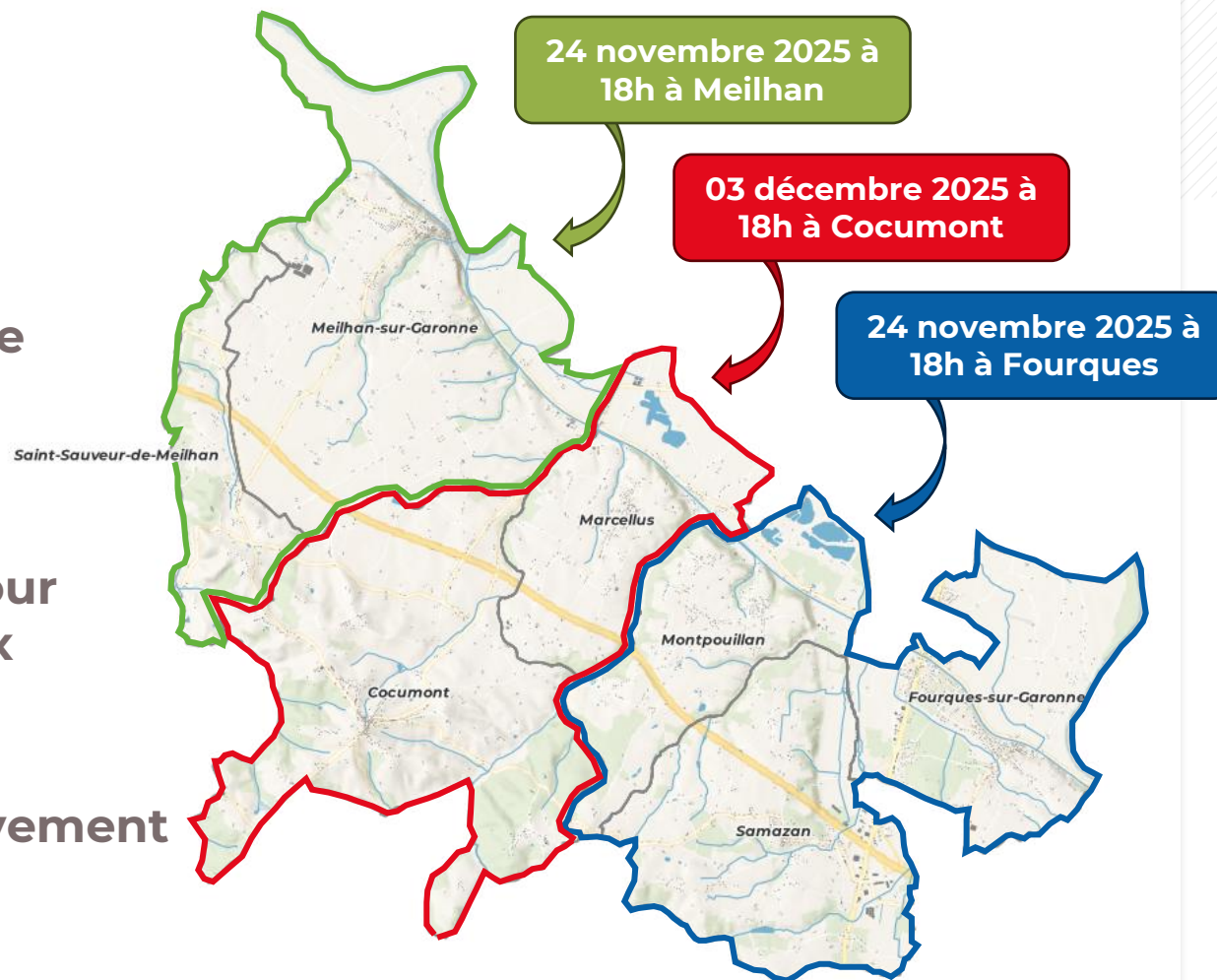
Lancement de la démarche
4ème trimestre 2024



Une démarche groupée pour
partager des enjeux locaux



Un PADD travaillé collectivement
mais individualisé à terme

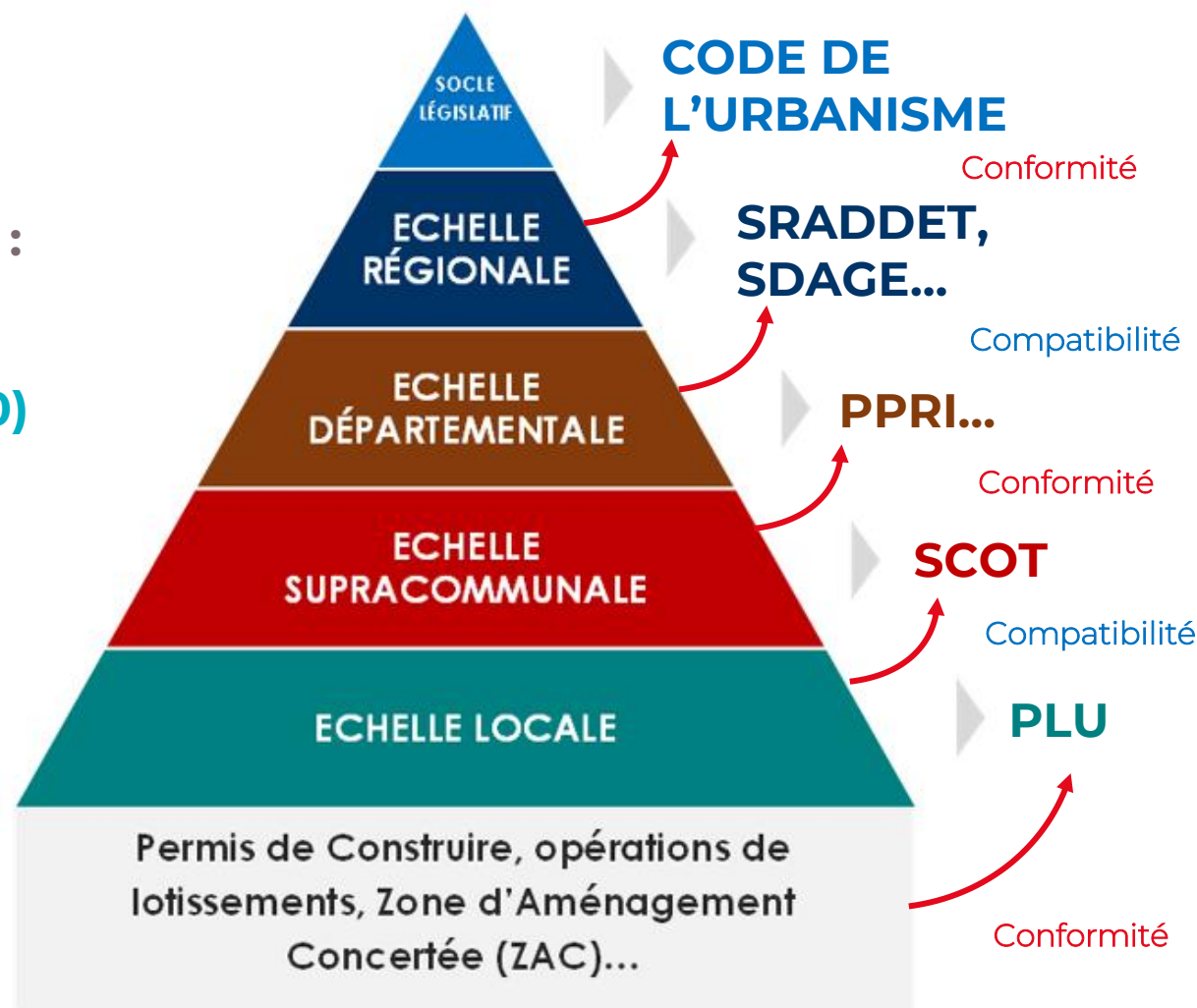


01 | RAPPEL DU CONTEXTE

Un contexte législatif en forte évolution ces dernières années :

- ❑ Loi ELAN (2019)
- ❑ Modernisation des scot (2020)
- ❑ Loi climat & résilience (2021)
- ❑ Loi 3DS (2022)
- ❑ Loi EnR (2023)
- ❑ Décrets zan (2024)

Le SCoT Val de Garonne
Guyenne Gascogne arrêté en
Juillet 2025



01 | RAPPEL DU CONTEXTE

> LE DIAGNOSTIC

Où en est le territoire aujourd'hui ?
Un état des lieux du territoire pour mieux
cerner les enjeux à prendre en compte.



> LE PADD

(PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES)

Quel projet pour la commune à horizon 10 ans ?
Une stratégie, un projet de territoire et des
objectifs de développement pour le territoire

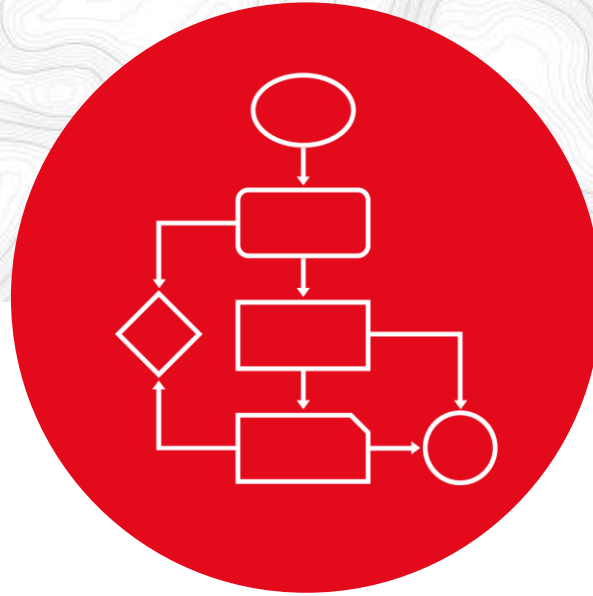
> LE RÉGLEMENT ET LE ZONAGE

Comment mettre en œuvre ce projet ?
Définir de nouvelles règles applicables aux
autorisations de construire par type de zones

> LA VALIDATION

Qu'en pensent les partenaires et la population ?
Consultation des partenaires
Enquête publique
Entrée en vigueur du PLU révisé





02

Les axes du PADD

02 | LES AXES DU PADD

UN PROJET DE TERRITOIRE FONDÉ SUR 3 AXES STRUCTURANTS



AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

ORIENTATION 1 : CONSTRUIRE UN TERRITOIRE ATTRACTIF, EQUILIBRE ET SOLIDAIRE

Accompagner une croissance démographique maîtrisée

- Encadrer la production de logements en lien avec les besoins réels et les capacités d'accueil locales.
- Concentrer l'urbanisation au sein des centres-bourgs et des principaux hameaux.
- Préserver les espaces agricoles, naturels et les paysages ruraux.
- Favoriser un développement progressif et harmonieux, cohérent avec les infrastructures existantes.

Encourager l'implication des habitants dans les projets de territoire

- Développer des démarches de concertation dans la mise en œuvre des projets communaux.
- Soutenir les initiatives citoyennes et associatives locales.
- Renforcer le lien intergénérationnel et intercommunal à travers des actions collectives.

Promouvoir un urbanisme de proximité et de qualité

- Requalifier et revitaliser les centres-bourgs (commerces, logements, espaces publics).
- Encourager une densification douce et intégrée dans le tissu urbain existant.
- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des nouvelles constructions.
- Favoriser un urbanisme fonctionnel et accessible, proche des services essentiels.

AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

ORIENTATION 2 : MAINTENIR ET RENFORCER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

Privilégier l'implantation des équipements et services dans les centre-bourg

- Localiser en priorité les équipements (scolaires, culturels, sportifs, de santé...) dans les centralités existantes.
- Renforcer le rôle structurant des bourgs dans l'organisation territoriale.

Rechercher une meilleure accessibilité des équipements et services pour tous les publics

- Favoriser la proximité des services pour les publics fragiles (personnes âgées, jeunes...).
- Soutenir les dispositifs de mobilité (transports partagés, à la demande...).
- Encourager le regroupement ou la mutualisation d'équipements à l'échelle intercommunale.

Adapter et renforcer l'offre de services pour tous les âges de la vie

- Maintenir et développer les services à la population (petite enfance, santé, culture...).
- Répondre aux besoins spécifiques des jeunes et des seniors.
- Adapter les équipements existants à l'évolution des usages et des pratiques.

Anticiper les évolutions démographiques

- Suivre l'évolution des profils démographiques pour adapter l'offre (logement, équipements).
- Intégrer la transition démographique dans les stratégies d'aménagement.

AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

ORIENTATION 3 : ACCOMPAGNER LE PARCOURS RESIDENTIEL DE TOUS

Répondre à la diversité des besoins en logement

- Proposer une offre de logements variée : individuels, intermédiaires, collectifs.
- Intégrer les besoins des jeunes, des familles, des personnes seules ou en situation de précarité.

Développer une offre de logement accessible et abordable

- Soutenir la production de logements locatifs et en accession à prix maîtrisé.
- Encourager les opérations à vocation sociale.

Anticiper le vieillissement de la population

- Développer des logements adaptés au vieillissement (plain-pied, habitat inclusif...).
- Faciliter l'adaptation de l'habitat existant (aides, accompagnement).

Promouvoir une mixité sociale et générationnelle dans les projets urbains

- Favoriser des quartiers mêlant différentes catégories de population.
- Intégrer la diversité sociale dans l'aménagement des lotissements et des projets de renouvellement.

AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

ORIENTATION 4 : GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN LIEN AVEC LE CONTEXTE LEGISLATIF

Privilégier la densification au sein des enveloppes urbaines

- Exploiter les dents creuses et les terrains disponibles au sein des enveloppes.
- Encourager des formes urbaines sobres et compactes.

Saisir les opportunités de renouvellement urbain

- Valoriser le patrimoine bâti existant et les zones sous-occupées.
- Reconvertir les bâtiments délaissés ou inoccupés à de nouveaux usages (habitat, services...).

Lutter contre la vacance

- Favoriser la remise en état des logements vacants.
- Mettre en place des actions ciblées dans les secteurs touchés par la dévitalisation.

Faciliter la requalification des friches

- Identifier et mobiliser les friches (habitats, agricoles, industrielles, artisanales) comme gisements fonciers.
- Accompagner les démarches de requalification (aides, ingénierie...).

AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

ORIENTATION 4 : GARANTIR LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN LIEN AVEC LE CONTEXTE LEGISLATIF

Limiter le développement urbain en extension et s'inscrire dans les objectifs législatifs en vigueur

- Permettre un développement en extension en accroche des enveloppes urbaines existante.
- Encadrer strictement l'urbanisation hors des enveloppes urbaines.
- Protéger les espaces agricoles, naturels et les continuités écologiques.

AXE 1 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE POUR PRESERVER UNE RURALITE DE QUALITE

RAPPEL DES OBJECTIFS* DU SCOT VAL DE GARONNE GUYENNE GASCOGNE

- Affirmer une dynamique démographique et d'accueil de population de l'ordre de **+ 0.5%/an** en s'appuyant sur une attractivité territoriale

D'ici 10 ans :

- Accueillir sur le territoire des 7 communes environ **345 nouveaux habitants**
- Produire sur le territoire des 7 communes environ **480 logements**

Inscrire le territoire dans une logique d'atteinte « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 :

- Sur la période 2021-2031, réduire, a minima, de 51 % le rythme de consommation foncière observé ces dix dernières années.
- Sur les périodes suivantes 2031-2045, réduire a minima, de 30% le rythme d'artificialisation observé sur la période 2021-2031 puis tendre vers la Zéro artificialisation nette d'ici 2050.

 **Attention, ces objectifs sont basés sur le projet de SCoT Val de Garonne Guyenne Gascogne arrêté le 09 juillet 2025. Ils peuvent être amenés à évoluer suite à la concertation des PPA et l'enquête publique.*

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 1 : MAINTENIR ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES EN CENTRE-BOURG

Permettre le développement des activités artisanales sur le territoire

- Identifier des espaces adaptés au développement de l'artisanat.
- Encourager l'implantation d'ateliers, de petites entreprises et de locaux mixtes (artisanat / commerce / bureaux).
- Favoriser des projets d'économie de proximité compatibles avec le cadre rural.

Permettre le développement de nouveaux secteurs économiques et de nouvelles formes

- Valoriser les zones d'activités existantes comme supports du développement économique.
- Soutenir l'émergence de nouvelles filières (économie verte, numérique, circuits courts...).
- Encourager la réhabilitation des friches pour l'accueil de nouvelles activités.

Encourager un regroupement des activités artisanales sur les communes

- Favoriser des pôles artisanaux partagés pour mutualiser les équipements et les services.
- Créer des conditions d'accueil attractives (accessibilité, visibilité, réseau).

Mettre en place des actions pour limiter la vacance commerciale

- Soutenir les démarches de revalorisation des locaux vacants.
- Travailler à une offre commerciale complémentaire entre les communes.
- Mobiliser les outils d'urbanisme commercial (permis de construire, droit de préemption...).

Privilégier un développement sur les sites économiques existants

- Consolider les polarités économiques sans ouvrir de nouveaux périmètres non maîtrisés.
- Optimiser les capacités d'accueil des zones déjà aménagées.

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LES ACTIVITÉS SPECIFIQUES AUX ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Favoriser le maintien des activités agricoles et forestières

- Préserver le foncier agricole de qualité face à la pression foncière.
- Prendre en compte les besoins propres aux filières locales (viticulture, élevage, populiculture...).

Accompagner l'évolution des activités agricoles et forestières dans les transitions

- Soutenir les démarches de diversification (agritourisme, circuits courts, énergies renouvelables...).
- Intégrer les objectifs de transition écologique et climatique dans les projets agricoles.

Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles

- Faciliter la réutilisation du bâti agricole existant (logement, activité...).
- Encadrer les changements de destination pour préserver l'intégrité paysagère et agricole.

Renforcer les circuits courts, notamment alimentaires

- Encourager les marchés de producteurs, AMAP, points de vente directe.
- Favoriser les synergies entre producteurs, restaurateurs, collectivités.

Encadrer les activités isolées hors agriculture et sylviculture

- Réguler les implantations touristiques ou industrielles en espace rural diffus.
- Préserver l'équilibre des paysages, la tranquillité et les fonctions agricoles.

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 3 : DEVELOPPER L'ACTIVITE TOURISTIQUE, NOTAMMENT LE TOURISME VERT

Développer l'hébergement touristique en encourageant la reconquête du bâti existant

- Réutiliser le patrimoine bâti ancien à des fins d'hébergement touristique.
- Limiter la création d'hébergements neufs hors des secteurs bâtis.

Favoriser les connexions entre les différents atouts touristiques

- Créer des itinéraires entre chemins de randonnée, patrimoine naturel, vignobles, et sites culturels.
- Valoriser les paysages, rivières et points de vue comme supports de l'attractivité.

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 4 : SOUTENIR LES EFFORTS EN MATIÈRE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Prioriser le développement de la production d'énergie renouvelable sur les ZAENR et espaces artificialisés

- Encourager une implantation des installations de production d'énergie renouvelable préférentiellement les ZAENR.
- Étudier les opportunités de mobilisation d'espaces artificialisés pour l'implantation des installations de production d'énergie renouvelable.

Limiter l'impact des installations de production d'énergie renouvelable sur leur site d'implantation

- Favoriser une insertion adaptée des installations de production d'énergie renouvelable dans leur environnement (notamment en matière de paysage et de biodiversité).
- Favoriser les projets collectifs et concertés.

Permettre l'inscription du parc bâti dans la transition énergétique

- Faciliter la rénovation thermique des bâtiments existants.
- Encourager la mise en place de formes urbaines et architectures bioclimatiques ainsi que la mobilisation de matériaux biosourcés.
- Permettre le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'autoconsommation.

Travailler la proximité au moyen de la planification territoriale

- Réduire les distances domicile-travail, renforcer les centralités, limiter les déplacements contraints.
- Favoriser les fonctions mixtes dans les projets (habitat, services, emploi).

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE ET SOUTENIR L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 4 : SOUTENIR LES EFFORTS EN MATIÈRE DE TRANSITION ÉNERGETIQUE

Rechercher la sécurisation des voiries pour les mobilités douces, les accès aux transports en commun et la circulation des PMR

- Aménager des cheminements piétons et cyclables sécurisés.
- Améliorer les conditions d'accès aux transports en commun.
- Intégrer l'accessibilité universelle dans les aménagements publics.

Accompagner la mutation du parc de véhicules

- Intégrer des bornes de recharge pour véhicules électriques dans les nouveaux projets.
- Soutenir les initiatives de covoiturage et d'autopartage rural.

AXE 3 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LES PAYSAGES

ORIENTATION 1 : ASSURER L'ADEQUATION ENTRE DEVELOPPEMENT LOCAL ET CAPACITES DU TERRITOIRE

Veiller à la cohérence entre développement urbain/économique et capacités techniques du territoire

- Adapter le rythme de l'urbanisation aux capacités d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets.
- Anticiper les besoins liés au développement pour garantir des infrastructures durables et adaptées.

Préserver la qualité de l'eau

- Réduire les risques de pollution sur les espaces d'alimentation des captages.
- Mettre en œuvre des mesures préventives pour limiter la pollution du réseau hydrographique.

Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau

- Gérer l'eau de manière à maintenir le bon fonctionnement des milieux aquatiques.
- Prendre en compte les besoins de l'ensemble des usages (ex : agricoles, domestiques, industriels,).

Mettre en place une gestion adaptée des eaux pluviales

- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Favoriser les revêtements perméables et les solutions fondées sur la nature (ex : fossés végétalisés, noues, bassins d'infiltration...).
- Encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

AXE 3 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LES PAYSAGES

ORIENTATION 2 : PRENDRE EN COMPTE LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Protéger les secteurs à enjeux majeurs pour la biodiversité

- Préserver de l'urbanisation les périmètres de reconnaissance du patrimoine naturel (ex : Natura 2000, ZNIEFF, zones humides inventoriées...).

Préserver et renforcer les continuités écologiques

- Favoriser la fonctionnalité écologique du territoire en maintenant ou restaurant la trame verte et bleue communale.
- Mettre en œuvre un aménagement favorable à la continuité écologique à l'échelle des projets.

Intégrer la biodiversité dans l'aménagement

- Orienter le développement vers les espaces à moindre enjeu pour la biodiversité.
- Favoriser l'accueil de biodiversité ordinaire en milieu urbain.

AXE 3 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LES PAYSAGES

ORIENTATION 3 : CONSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER LOCAL

Assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des constructions

- Veiller à la bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat (forme, volumétrie, matériaux...).
- Accompagner les projets par des prescriptions architecturales et paysagères adaptées au contexte communal.

Mettre en valeur le bâti existant

- Préserver l'architecture des bourgs en favorisant la remise en état et l'entretien des constructions patrimoniales existantes.
- Protéger et valoriser le bâti agricole traditionnel.

Améliorer les interfaces entre espaces urbains, naturels et agricoles

- Travailler la qualité des transitions (ex : lisières de zones d'activités, entrées de bourg, interfaces entre milieu urbain et milieu agricole...).
- Intégrer le végétal dans l'aménagement pour adoucir les transitions visuelles et fonctionnelles.

Préserver les sites d'intérêt paysager majeur et les motifs paysagers identitaires

- Protéger et valoriser les sites d'intérêt paysager majeur.
- Favoriser le maintien des motifs paysagers qui contribuent au cadre de vie et à l'attractivité touristique du territoire.

AXE 3 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ, LES RESSOURCES NATURELLES ET VALORISER LES PAYSAGES

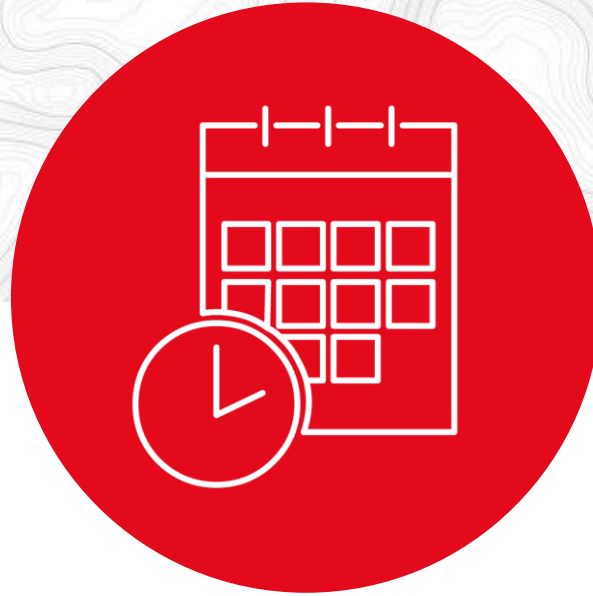
ORIENTATION 4 : PRÉSERVER LA SÉCURITÉ ET LA SANTÉ DE LA POPULATION AU REGARD DES EFFETS DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE

Intégrer les risques naturels et technologiques dans les choix d'aménagement

- Localiser préférentiellement les nouvelles constructions en dehors des zones à risque identifiées.
- Éviter l'accroissement des aléas par une urbanisation inadaptée (ex : limitation du ruissellement, implantation raisonnée de sites industriels présentant un danger...).

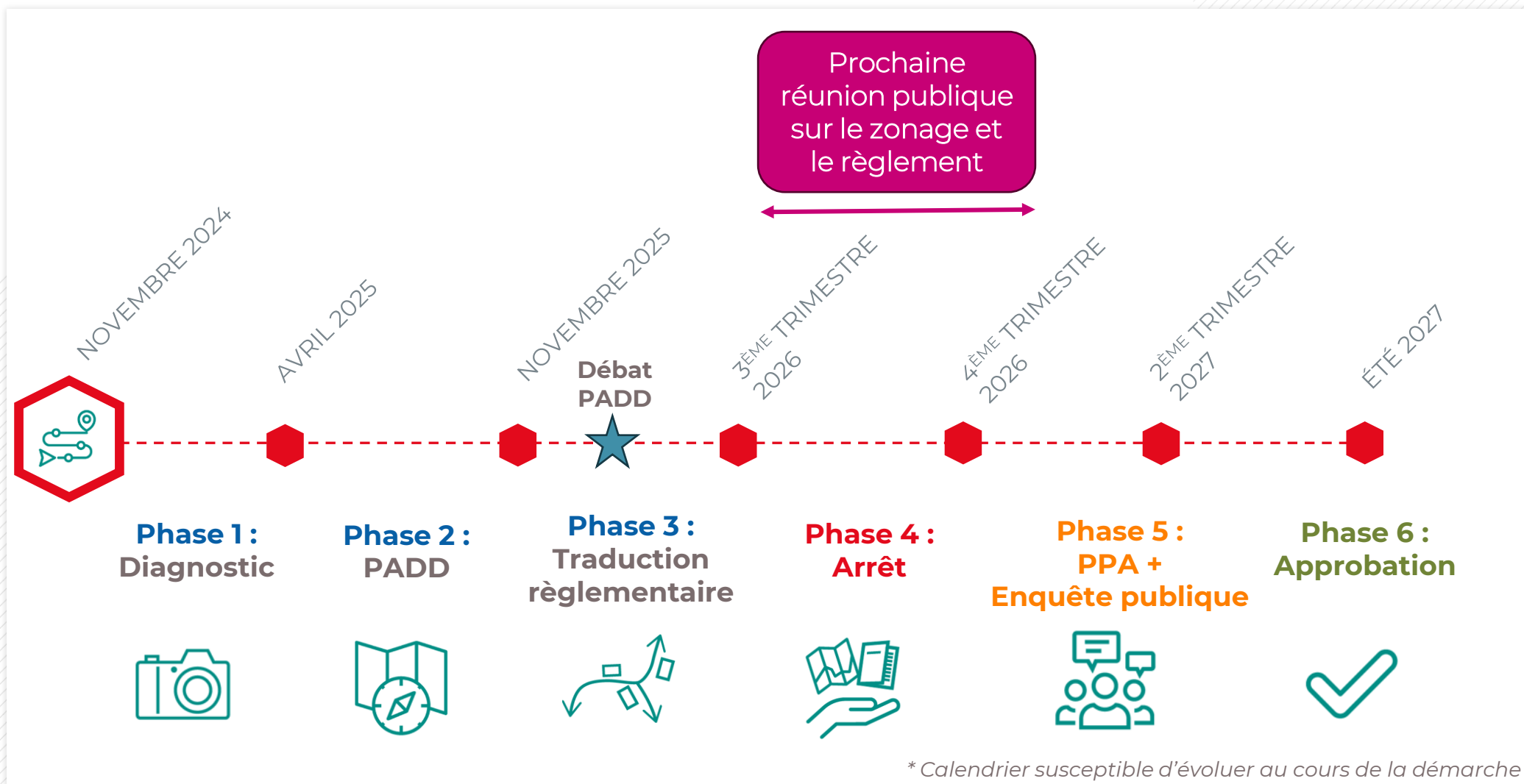
Favoriser l'adaptation du tissu urbain aux effets du changement climatique

- Assurer le confort thermique par l'insertion d'espaces végétalisés et désimperméabilisés dans le tissu bâti.
- Favoriser les formes urbaines favorisant la ventilation naturelle.



03

Calendrier & suite de la démarche



03 | CALENDRIER & SUITE DE LA DÉMARCHE

OÙ S'INFORMER ?

PLUSIEURS MOYENS DE SUIVRE L'AVANCEMENT DES PLU :

- Bulletins municipaux
- Sites internet des communes et réseaux sociaux
- Réunions publiques
- Affichage en mairie
- Mise à disposition d'un registre par commune





Temps d'échange

Avez-vous des questions ?