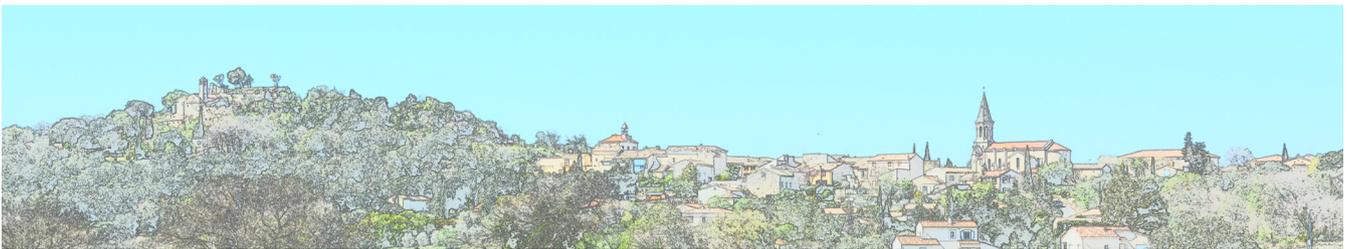


Département de la Drôme
CCEPPG

MONTSÉGUR SUR LAUZON



Plan Local d'Urbanisme Résumé non technique

Arrêt du projet



CROUZET URBANISME
4 impasse Les Lavandins
26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

SOMMAIRE

COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE ET OBJET DE L’ENQUETE PUBLIC	1
I. COORDONNEES DU MAITRE D’OUVRAGE	1
II. OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE	1
CONTEXTE LOCAL.....	1
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT.....	5
I. HYPOTHESES ET CONTEXTE	5
II. PREVISIONS	6
A. Estimation des évolutions	6
B. Evaluation de l’impact de la décohabitation.....	7
C. Nombre d’habitants supplémentaires à 1% par an.....	7
D. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation	7
SYNTHESE DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC - CARACTERISTIQUES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES IL A ETE RETENU	8
I. CONTEXTE LOCAL ET GRANDES ORIENTATIONS.....	8
A. La nécessité de construire des logements et de renforcer le développement économique.....	8
B. Favoriser un développement plus équilibré entre habitat et économie locale.....	8
C. Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques.....	9
D. La traduction de ces grands axes dans le projet	9
II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D’URBANISME ET D’AMENAGEMENT	11
A. Choix retenus.....	11
B. Principales justifications.....	11
III. LES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L’HABITAT ...	13
A. Choix retenus.....	13
B. Principales justifications.....	13



1.	Potentiel total en logements	14
2.	La Diversification de l'offre en logements et le renforcement de la mixité.....	14
IV.	LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL.....	16
A.	Choix retenus.....	16
B.	Principales justifications.....	16
1.	L'activité industrielle et artisanale.....	16
2.	Le commerce.....	19
3.	Le tourisme	20
V.	ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS.....	21
C.	Choix retenus et principales justifications	21
VI.	ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT	24
A.	Choix retenus.....	24
B.	L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés.....	24
1.	La ressource	24
2.	Les besoins actuels.....	24
3.	Estimation des besoins projetés	25
C.	L'assainissement collectif.....	26
D.	L'assainissement non collectif	26
VII.	LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS.....	27
A.	Choix retenus.....	27
B.	Principales justifications.....	27
VIII.	LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES.....	28
A.	Choix retenus.....	28
B.	Principales justifications.....	28
IX.	LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE.....	35
A.	Choix retenus.....	35
B.	Principales justifications.....	35
X.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	39
A.	Choix retenus.....	39



B.	Explication des choix / la densité des logements à venir	39
C.	Justification des choix	40
1.	Méthodologie	40
2.	Résultat	40
3.	Méthodologie	43
XI.	L'INTEGRATION DES RISQUES	47
A.	Rappel des risques naturels présents dans la commune	47
B.	Choix retenus	47
INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR		51
I.	LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	51
A.	Choix retenus	51
B.	Explication des choix	51
II.	SYNTHESE DES ELEMENTS RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU SENS LARGE DANS LES ORIENTATIONS DU PADD	55

Table des illustrations

Figure 1 : carte de localisation de la commune	3
Figure 2 : carte de situation de la commune	4
Figure 3 : carte de la stratégie territoriale	10
Figure 4 : carte de justification des choix d'aménagement au regard des orientations en terme de déplacements	23
Figure 5 : carte de justification des choix en matière de protection du grand paysage	30
Figure 6 : carte des éléments de petit patrimoine protégés	31
Figure 7 : carte de justification des choix en matière de protection de l'exploitation agricole	38
Figure 8 : Partie urbanisée 2023	41
Figure 9 : partie urbanisée 2033	42
Figure 10 : destination des terrains consommés par le projet	45
Figure 11 : occupation du sol actuelle des terrains consommés par le projet	46
Figure 12 : carte adéquation projet / risques : le risque inondations	48
Figure 13 : carte adéquation projet / risques : l'aléa feux de forêt	49
Figure 14 : carte adéquation projet / risques : l'oléoduc	50
Figure 15 : carte des espaces naturels et de mesures de protection planche 1	53
Figure 16 : carte des espaces naturels et de mesures de protection planche 2	54



COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE ET OBJET DE L'ENQUETE PUBLIC

I. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

- Maître d'ouvrage du projet : commune de Montségur sur Lauzon.
 - Mairie, 4 Place Frédéric Mistral, 26130 Montségur sur Lauzon.
 - Téléphone : 04 75 98 10 73
 - Courriel : mairie-montsegur.sur.lauzon@wanadoo.fr
 - Responsable du projet : Monsieur le Maire de Montségur sur Lauzon.

II. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montségur sur Lauzon.

CONTEXTE LOCAL

Montségur, d'une superficie de 18,24 Km², s'étend en rive gauche de la vallée du Rhône, dans l'ensemble géographique de la Drôme provençale. A la transition entre le Tricastin et le pays de Grignan, Montségur fait partie de la Communauté de Commune de l'Enclave des Payes et du Pays de Grignan (CCEPPG).

Le territoire communal présente d'importants contrastes qui résultent d'une topographie séquencée :

- d'abord au Nord-Ouest, le vaste étage collinéen « nappé » par sa forêt de chênes verts,
- puis vers le Sud Est, la plaine agricole en mosaïque formée par le vallon du Lauzon et davantage vers l'Est, la grande terrasse alluviale du Lez, dont le rebord Est se confond avec le lit de la rivière.

Au sein de cet ensemble largement agricole, les serres boisés ponctuent la plaine. Le plus élevé d'entre eux forme le promontoire du village historique, aujourd'hui en ruines, mais dont quelques édifices ont été restaurés. "Attirée" par les flux économiques portés par la R.D.71, mais aussi pour plus de proximité avec les espaces agricoles, l'urbanisation a ensuite « glissé » vers la route, en contrebas du noyau historique. C'est au carrefour entre la R.D.71 et la R.D.117 que les faubourgs se sont développés et autour desquels s'est agrégée par la suite une urbanisation d'abord pavillonnaire, mais qui s'est ensuite diversifiée, qui a évolué vers des formes plus élaborées, localement plus denses.



Depuis les ruines du bourg castral, le village immergé dans l'espace rural.

Bien qu'inscrite dans un territoire largement rural, la commune reste proche des grandes infrastructures routières de la rive gauche de la vallée du Rhône :

- Autoroute A7 et échangeur autoroutier de Montélimar Nord,
- Route départementale n°541 au Nord.

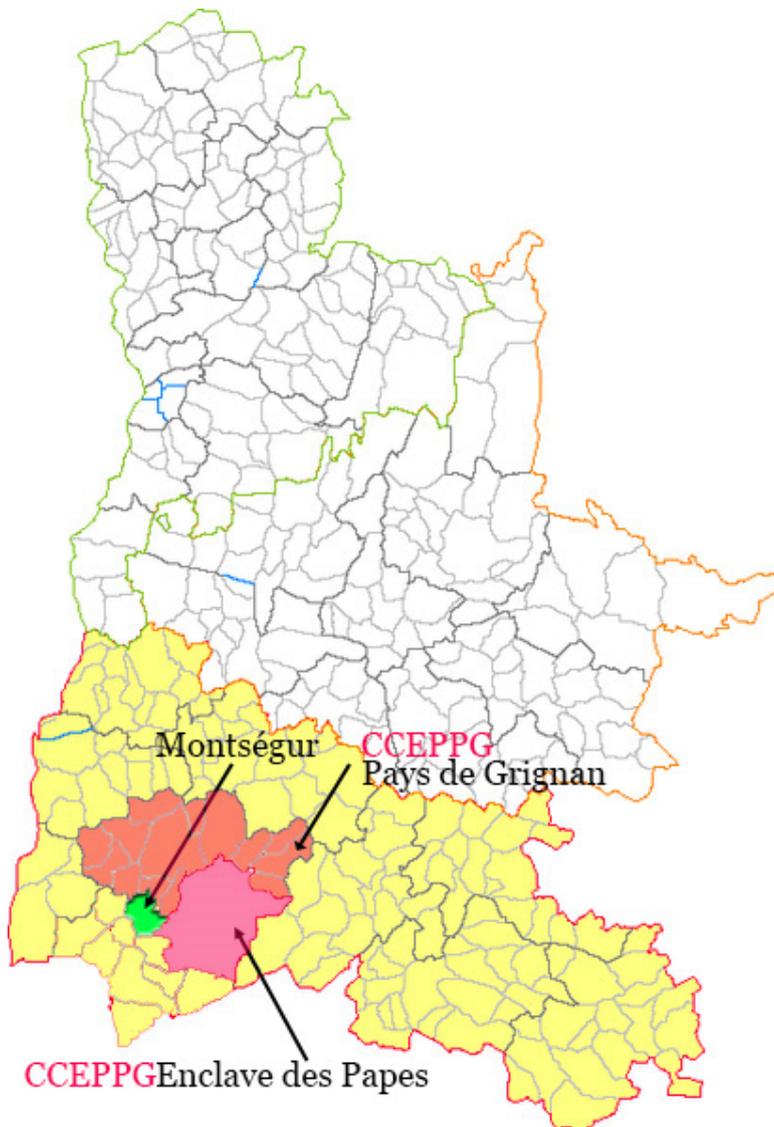
Depuis la R.D.71, qui traverse la commune, (mais avec un niveau de trafic de transit qui demeure contenu) on peut de rallier rapidement le réseau primaire de voirie qui ouvre sur des pôles urbains, de services, de commerces et d'emplois (Saint Paul Trois Châteaux, centre nucléaire du Tricastin notamment).

Le cadre de vie encore rural et bucolique que la commune propose et sa proximité avec de grandes infrastructures de transports, des pôles industriels et de services, ont fait passer Montségur en une trentaine d'années d'un statut de commune purement rurale à celui d'un territoire de transition : la production de logements autour du centre, sans grand étalement, a permis dans un premier temps de maintenir, de renforcer puis développer les services publics et les petits commerces au centre village, qui en retour ont augmenté l'attractivité de la commune. Ce cercle vertueux a doté Montségur sur Lauzon d'un véritable potentiel de développement et de diversification de sa structure socio-économique (déjà engagé). Son profil est plus complexe, plus diversifié que celui des petites communes proches « satellites » des pôles urbains voisins.

Au-delà d'une simple projection de croissance démographique, Montségur peut aujourd'hui légitimement revendiquer, au sein d'une communauté de communes très rurale, une part significative du développement économique local, qu'il s'agisse de commerce, d'artisanat ou de tourisme. Un des enjeux primordiaux du P.L.U. sera de doter la commune des moyens de concrétiser son potentiel, tout en préservant son identité qui demeure rurale, son économie agricole, ses espaces naturels et ses paysages.

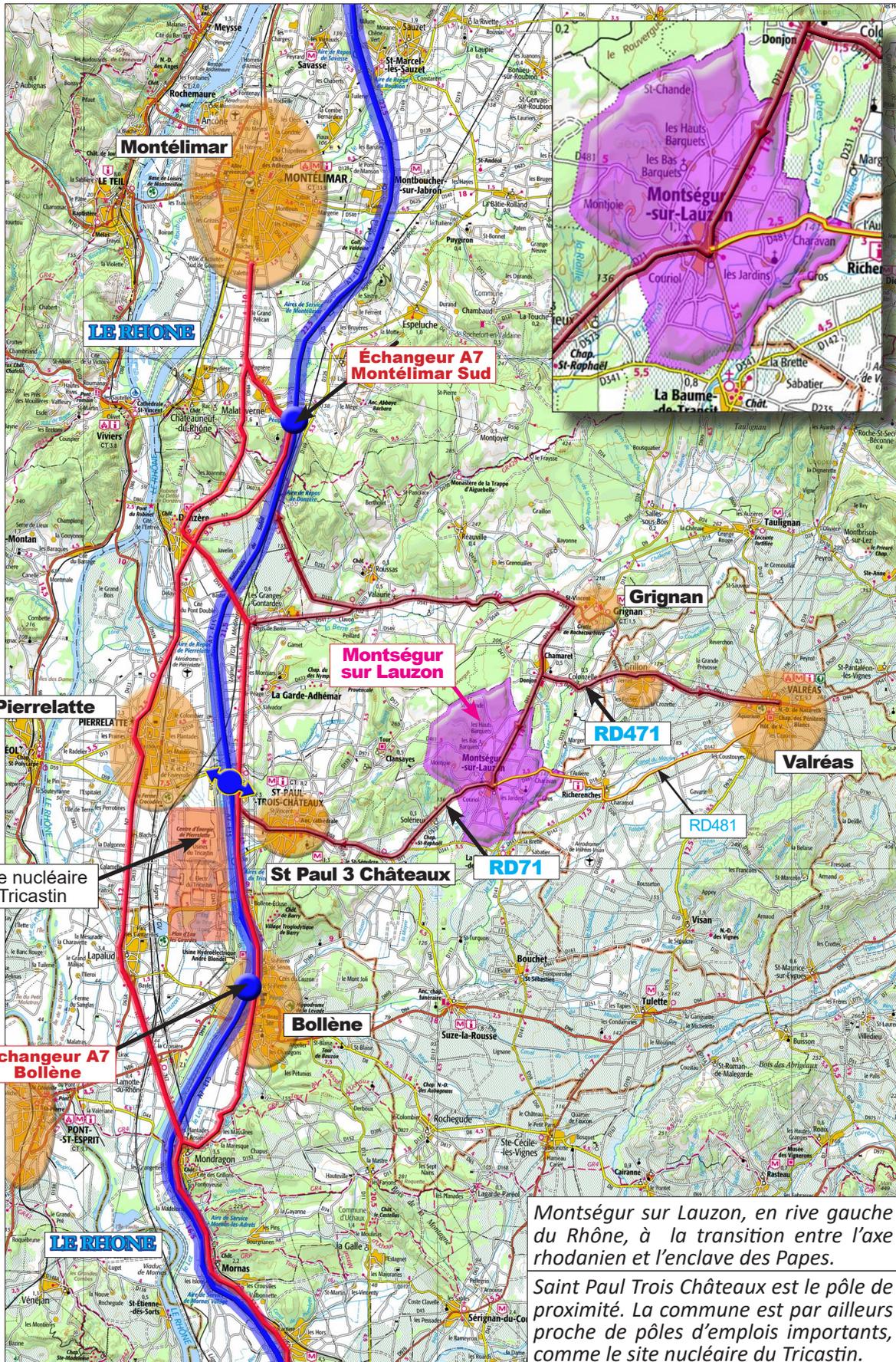
Distances Montségur sur Lauzon – villes proches :

Saint Paul Trois Châteaux	9,5 Km	13 min
Valréas	11 Km	13 min
Pierrelatte	17 Km	24 min
Montélimar	32 Km	41 min
Bollène	16 Km	21 min



Montségur sur Lauzon se situe dans la sphère d'influence des pôles urbains de la vallée du Rhône et du site nucléaire du Tricastin. Elle est également proche de pôles urbains secondaires, qui disposent d'une offre en commerces et services assez élargie : Valréas (dans l'Enclave des Papes) et Saint Paul Trois Châteaux.

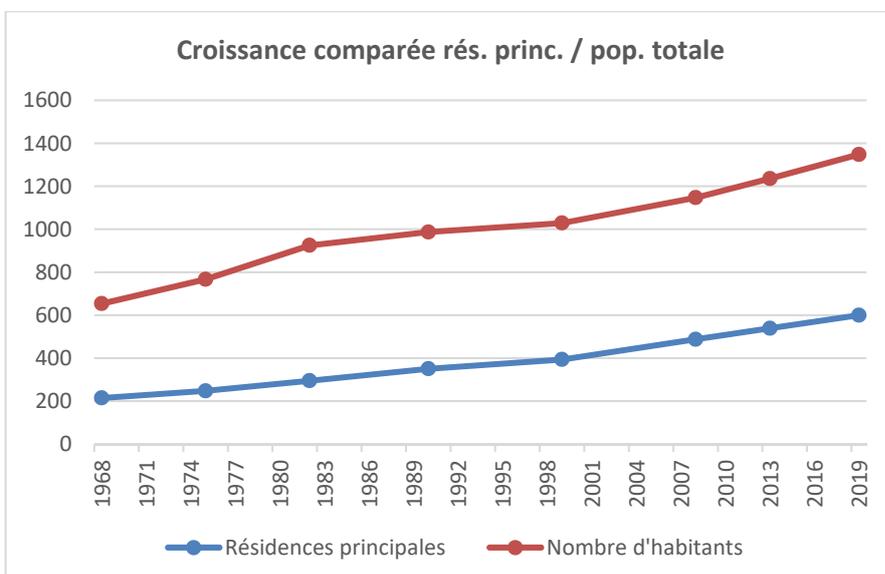
LOCALISATION



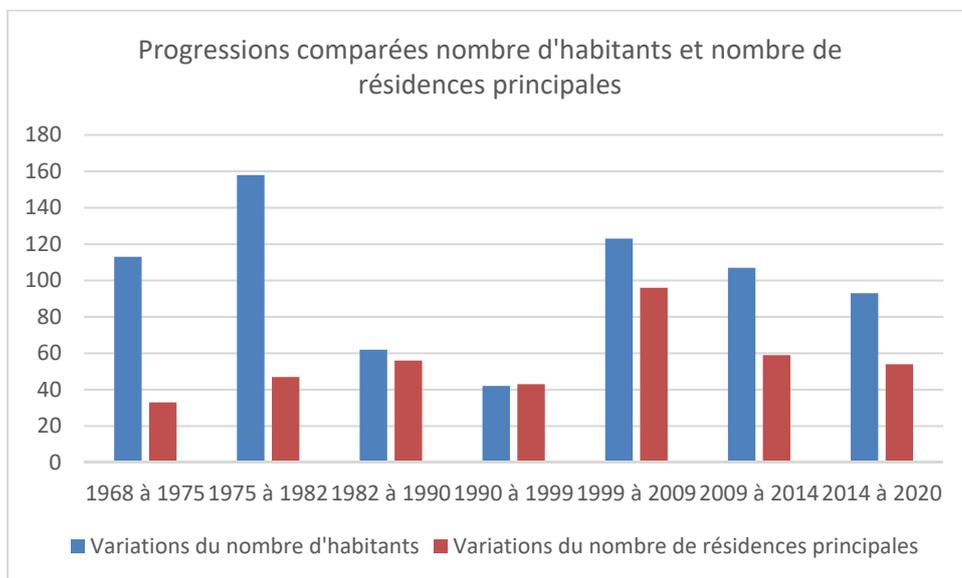
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

I. HYPOTHESES ET CONTEXTE

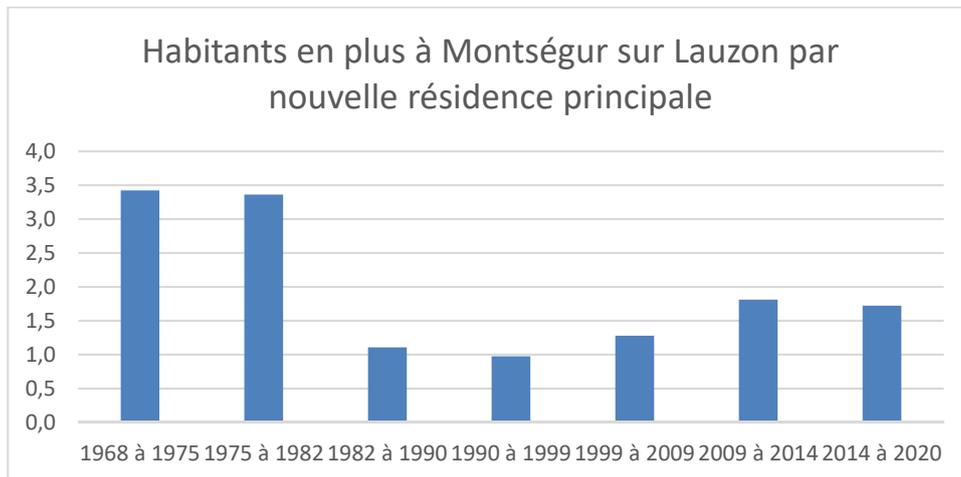
La question du développement de la commune se situe dans une problématique de l'offre (il est nécessaire de produire des logements pour relayer l'attractivité, satisfaire les besoins et compenser la décohabitation) mais aussi sur un plan qualitatif : assurer des perspectives de développement en orientant ce développement pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent la diversité du parc de logements.



	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Habitants en plus	47	56	43	94	51	61
Résidences principales en plus	158	62	42	118	89	112
Habitants en plus à Montségur sur Lauzon par nouvelle résidence principale	3,4	1,1	1,0	1,3	1,8	1,7



La relative diversité du parc de logements de Montségur sur Lauzon a permis de lisser les fluctuations démographiques produites par l'habitat pavillonnaire, au bénéfice d'une croissance stable du nombre d'habitants depuis une vingtaine d'années et d'une corrélation assez forte entre production de logements et croissance démographique depuis 2008.



Dans une première phase de développement, entre 1875 et 1982, de nouvelles familles avec enfants se sont installées et la commune a connu un essor démographique important essentiellement conduit par un solde migratoire positif, sous l'influence des pôles d'emplois proches.

Entre 1982 et 1999, la croissance démographique, bien que toujours présente est bien moins corrélée avec la construction de résidences principales. Dans cette période Montségur sur Lauzon a « payé » sa forte croissance démographique des années passées qui a débouché sur une décohabitation importante quelques années plus tard (alors qu'elle était marginale auparavant) : une partie significative de l'apport démographique des logements produits dans les années quatre-vingt-dix a uniquement servi à compenser le fait que les logements construits 10 ou 15 ans plus tôt se sont partiellement vidés.

Depuis 2009, grâce à un marché de l'habitat toujours dynamique la croissance de population au regard du nombre augmente, pour se rapprocher de 2 « habitants en plus par nouvelle résidence principale ».

II. PREVISIONS

A. Estimation des évolutions

Le ratio entre logements construits et bénéfice démographique est un indicateur mais ne constitue pas pour autant une base suffisante pour les prévisions de développement : depuis 1975, sur un plan démographique, la commune est passée par des évolutions qui ont peu de probabilités de se reproduire au même niveau :

- Le ratio « habitant en plus résidences principale créée » entre 1975 et 1982 est anormalement élevé, car il découle d'une évolution assez brutale caractérisée par un apport démographique important composé de familles avec enfants.
- de la même manière, entre 1982 et 1990, ce ratio a été anormalement bas car il a résulté d'une décohabitation massive (à l'échelle de la commune il s'entend) dans les logements créés entre 1975 et 1982.
- Le parc de logements intermédiaires vieillissant, son effet de régulation atteint ses limites.

Ainsi, les prévisions de développement n'ont pas été établies sur l'hypothèse de la reconduction à l'identique de la structure dominante du parc de résidences principales, mais sur une proposition d'évolution, permettant de limiter l'effet de la décohabitation (principale cause de la réduction du nombre moyen de personnes par logement). Ainsi, les prévisions ont été établies à partir des indicateurs suivants :

- un rythme de production de résidences principales qui demeure significatif, c'est-à-dire une dizaine de logements neufs par an (sinon, l'apport démographique par logement construit diminuera et la commune finira par perdre des d'habitants, même avec des logements nouveaux),

- une action sur la composition du parc, en proposant un renforcement de l'offre en logements groupés, en logements destinés aux primo accédants. A moyen terme, cette action permettra d'améliorer le solde naturel,
- une baisse contenue de la taille moyenne des ménages, qui traduira la proposition de préservation de la diversité du parc. Cette option augmentera le bénéfice démographique de la production de logements, mais elle sera pour partie compensée par l'inertie du parc de logements pavillonnaire, dans lequel le taux de rotation des ménages est long.
- **une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 1,0 % par an. Montségur sur Lauzon est parmi les communes de la CCEPPG les plus proches de l'axe rhodanien, de Saint Paul Trois Châteaux. Elle dispose d'une petite structure de services et de commerces. Ce taux de croissance traduirait « naturellement » ce potentiel, en réduisant néanmoins la croissance mesurée depuis 2014, (1,2% de croissance annuelle moyenne).**

B. Evaluation de l'impact de la décohabitation

Une formule permet de définir le nombre de logements à produire pour maintenir un nombre d'habitants constant dans le temps (« point mort »). Elle contient les éléments suivants :

(Population en 2020 / taille moyenne des ménages en 2033) - nombre de rés. Princ. en 2020, soit :
 $(1352/2,13^*) - 603 = 31$ **logements.**

(Pour une taille moyenne des ménages en 2020 de 2,24 et estimée à 2,13 en 2033).

Pour conserver une population de 1352 habitants en 2033, il faudrait donc produire 31 logements (« point mort »).

	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020	2033*
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,05	3,08	2,8	2,58	2,35	2,29	2,24	2,13

**Projection : sur la base de la reproduction entre 2020 et 2033 de l'évolution annuelle 2014 – 2020, en faisant l'hypothèse d'une situation similaire dans la composition du parc de logements et de l'effet de la décohabitation. Un nombre significatif de logements construits entre 2014 et 2020 subiront la décohabitation.*

C. Nombre d'habitants supplémentaires à 1% par an

A 1,0% par an et avec 1352 habitants en 2020, la commune atteindrait 1539 habitants en 2033 soit + 186 habitants.

D. Nombre de logements à prévoir en intégrant la décohabitation

Avec 1352 habitants en 2020 et un objectif à 1539 habitants, il faudrait produire, hors décohabitation : $(1539 - 1352) / 2,13 = 87$ logements, auxquels il faut ajouter 31 logements pour compenser la décohabitation, **soit 118 logements.**

SYNTHESE DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC - CARACTERISTIQUES DU PROJET ET RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES IL A ETE RETENU

I. CONTEXTE LOCAL ET GRANDES ORIENTATIONS

A. La nécessité de construire des logements et de renforcer le développement économique

Le diagnostic territorial a montré que bien que rural, le profil socio-économique de Montségur sur Lauzon est plus complexe, dans une commune qui connaît un développement démographique notable et durable, qui dispose d'un tissu de services, de petits commerces.

Les enjeux de production de logements et de développement économique sont donc bien présents :

- dans un contexte d'attractivité de la commune, située à la transition entre la CCEPG et Drôme Sud Provence,
- dans un territoire qui a su construire son attractivité en préservant son identité rurale parallèlement à l'essor des zones d'habitat, en développant les services dans le village.

S'associent aux enjeux d'offre en logements, des enjeux de diversité des typologies d'habitat, pour couvrir le parcours résidentiel des ménages.

Parallèlement, le développement urbain proposé s'est appuyé sur une lecture du territoire, de ses spécificités, de ses enjeux de fonctionnement et d'organisation sous plusieurs angles fondamentaux :

B. Favoriser un développement plus équilibré entre habitat et économie locale

Après l'abandon du Bourg castral sur son serre, dont il ne reste que quelques vestiges, l'urbanisation s'est établie dans la plaine, sur une trame orthogonale, en faubourgs denses le long des voies principales. Peu de zones d'habitat diffus ont essaimé dans l'espace rural. Assez tôt, ce sont surtout des opérations d'aménagement d'ensemble qui ont constitué une urbanisation relativement organisée qui s'est ensuite diversifiée, entre habitat en petit collectif, pavillonnaire et intermédiaire.

Parallèlement à un développement équilibré et maîtrisé de l'habitat, en dépit d'une offre en services et en petits commerces, de la présence d'entreprises, l'économie ne s'est pas développée à la même mesure que l'habitat.

Ainsi, un des enjeux du PLU, en s'appuyant sur la situation géographique de la commune, ses accès faciles vers l'axe rhodanien, est de promouvoir l'emploi local, les services, l'activité artisanale, en offrant des possibilités de maintien, de développement des entreprises déjà installées à Montségur sur Lauzon, en accueillant de nouvelles activités, pour densifier le tissu économique et pour une évolution plus équilibrée, qui ne se base pas uniquement sur le logement : déployer l'offre en logements près du bourg, assurer les besoins en foncier de l'activité économique locale.

C. Intégrer les données techniques du développement et leurs incidences économiques

Le projet s'est attaché à développer une urbanisation qui limite fortement les investissements de la commune, notamment en réseaux : qu'il s'agisse de la voirie, de l'eau potable ou de l'assainissement. La taille comme la géographie de l'espace constructible sont compatibles avec ces réseaux. Le fait de renoncer au développement de l'urbanisation diffuse dans les coteaux et autour des hameaux des Barquets, de construire des logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, entièrement équipé, constitue le principal moyen de cette politique.

D. La traduction de ces grands axes dans le projet

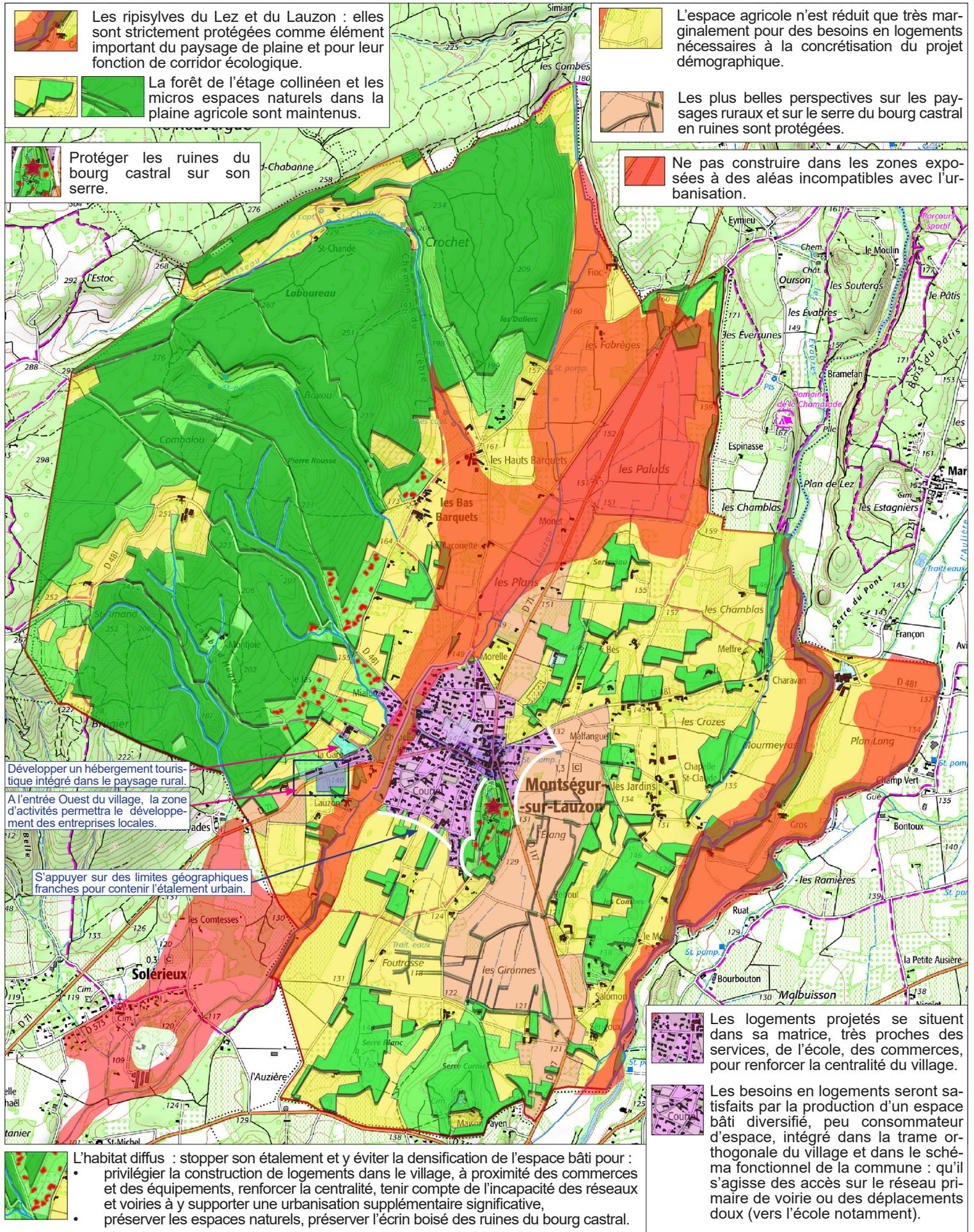
Le projet s'est attaché à un développement de l'offre en logements qui renforce la centralité du bourg, Par ailleurs, en rejoignant ainsi les préoccupations relatives à la protection de l'identité rurale de la commune, des terres agricoles n'ont été prélevées pour construire que lorsque le projet le nécessitait (notamment pour concrétiser le programme de diversification de l'offre en logements et des besoins d'extensions d'entreprises locales) dans un contexte où l'enveloppe urbaine du village est presque partout limitrophe de terrains agricoles à enjeux forts : zones AOC « Grignan les Adhémar » ou terres à enjeux trufficoles notamment.

La notion d'économie de l'espace prônée par le code de l'urbanisme, notamment au travers de ses articles L101-1 et L101-2 prend donc à Montségur sur Lauzon un relief particulier et une des ambitions du P.L.U., au travers du projet décliné dans le P.A.D.D. a été d'assurer un développement nécessaire mais qui demeure à l'échelle de la commune et soit avisé dans le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels pour notamment :

- Permettre le maintien de l'exploitation agricole, dans une commune où elle constitue un acteur économique fort.
- Protéger, localement restaurer les espaces naturels remarquables et notamment les rives du Lez, les espaces forestiers de coteaux, les zones humides de plaines et les milieux naturels qui leurs sont connexes.
- Valoriser le réel potentiel de Montségur sur Lauzon en déterminant une forme d'urbanisation (dans la typologie comme dans la localisation) qui poursuive la diversification de l'offre en logements, assure une croissance démographique nécessaire et crédible.
- Affirmer le développement économique de la commune, au travers notamment de la création d'une zone d'activités à l'Ouest du village, dans une politique de développement équilibrée, qui lutte contre l'effet « village dortoir » en renforçant le gisement local d'emplois et en développant l'offre en services aux habitants.
- Définir des actions pour le maintien et le développement des services et des commerces dans le village.

LA STRATÉGIE TERRITORIALE

Le P.L.U. satisfait les besoins en logements, poursuit l'effort d'enrichissement du profil socio-économique de la commune par la diversification de l'habitat, un développement économique basé sur la création d'une zone d'activités à l'entrée Ouest du village. Il renforce la centralité du village. L'étalement urbain est très contenu, dans le respect des enjeux centraux de préservation de l'identité rurale de Montségur sur Lauzon, de son organisation historique, de son économie agricole du réseau écologique local et notamment du corridor écologique du Lez.



II. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

A. Choix retenus

Produire une urbanisation qui satisfasse les besoins en logements, développe le tissu économique et notamment le tourisme, les services, renforce la centralité du village, tout en s'inscrivant dans le fonctionnement du territoire, dans le respect des fondements de l'organisation historique de l'urbanisation et des grandes composantes agricoles et naturelles, des spécificités et des sensibilités de Montségur.

Assurer la cohérence entre le projet urbain et les réseaux actuels ou projetés à court terme et de préserver l'urbanisation des risques naturels, notamment des risques d'inondation qui pèsent sur une partie du territoire communal.

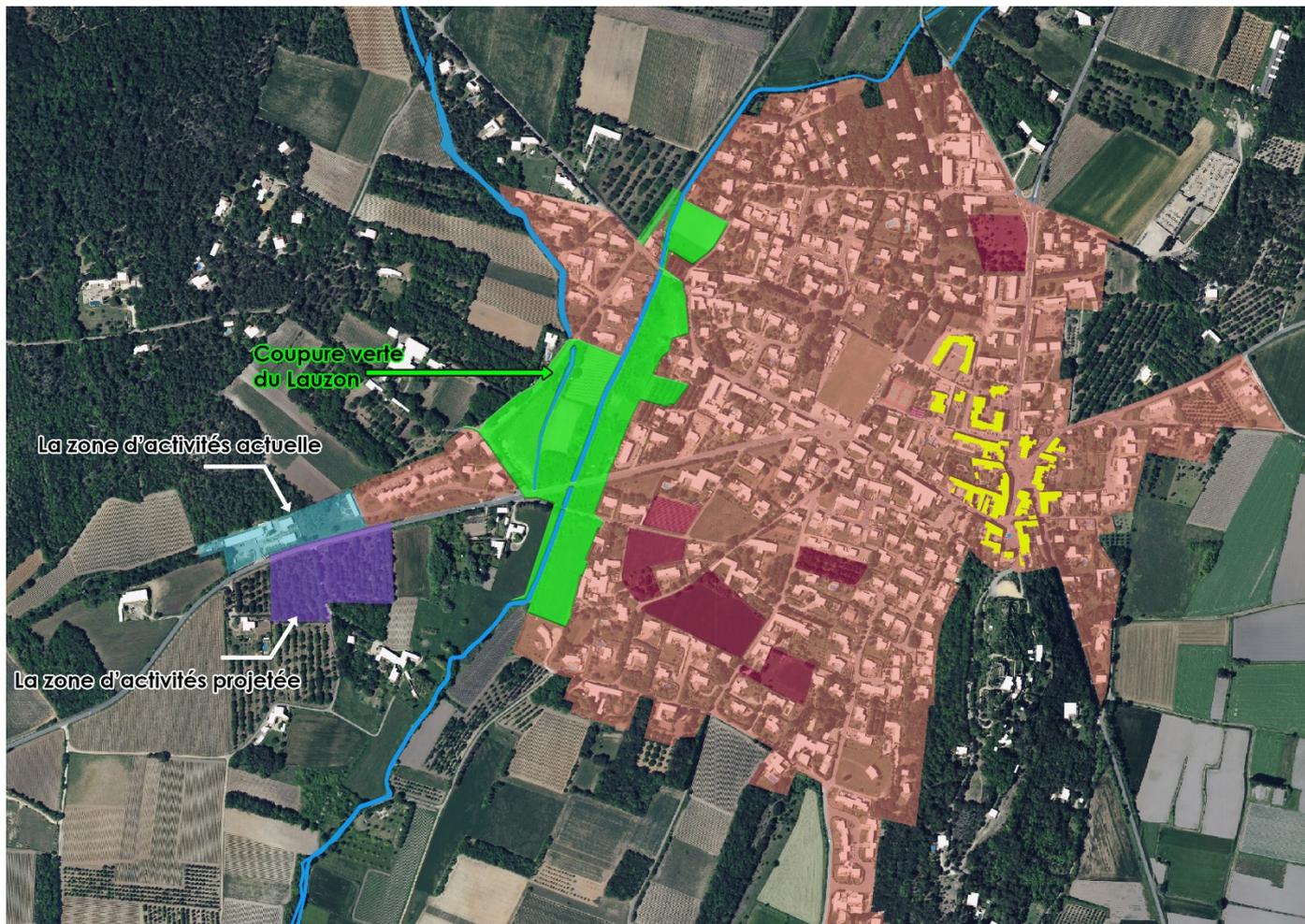
B. Principales justifications

Ces objectifs traduisent une problématique d'évolution graduée de l'environnement (au sens large), en englobant des concepts de qualité de vie, d'équilibre sur un plan économique et social. La préservation de l'environnement au sens large repose donc dans le P.L.U. sur des mesures de protection de l'environnement naturel (qui sont détaillées dans un chapitre dédié) mais aussi sur la définition d'une problématique :

- d'équilibres entre les espaces naturels, l'agriculture, l'habitat et les activités économiques,
- de limitation des déplacements (accessibilité facile des zones d'habitat vers les services, y compris à pied ou en bicyclette),
- de recherche de centralité du village, de diversification de l'offre en logements,
- de promotion d'un habitat de type intermédiaire, qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels et recherche l'intégration, dans les prospects, la composition urbaine, sans miter l'écran agricole.

La stratégie de territoire déterminée par le PLU s'appuie sur la centralité du village historique, en valorisant la proximité immédiate de ses structures déjà existantes de services : l'école, la mairie, les commerces. Le projet promeut une production organisée de logements proche du cœur historique, dans l'environnement fonctionnel du village. Les habitants des nouveaux logements pourront accéder facilement aux services de proximité et « nourrir » la vie sociale du bourg (permettant aussi de lutter contre l'effet « village dortoir »). Parallèlement, le développement de la petite zone d'activités économique de l'entrée Ouest du bourg affirmera le gisement local d'emplois et renforcera l'offre en services aux habitants actuels et à venir, en accompagnement du développement démographique prévu. Cette zone d'activités demeurera proche du village et des principaux groupes de logements, en permettant des déplacements doux faciles entre habitations et entreprises. Elle ne pouvait être développée dans l'enveloppe urbaine du village, pour éviter « d'injecter » un trafic poids lourds sur le réseau de voirie local et exposer à des nuisances potentielles les quartiers d'habitation.

A cette stratégie globale d'aménagement, qui centre l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du bourg et excentre légèrement la zone d'activités, peu d'alternatives se sont avérées crédibles compte-tenu notamment des enjeux de préservation de l'espace agricole : le renforcement des quelques zones d'habitat détachées du bourg aurait davantage fragilisé l'exploitation agricole (aux Barquets notamment). Le faible dimensionnement des réseaux qui desservent ces zones (y compris la voirie) n'aurait par ailleurs pas permis d'assurer dans de bonnes conditions la desserte de quartiers nouveaux et impliqué l'accroissement des déplacements motorisés.



L'enveloppe urbaine du village.



Le centre-bourg. Il concentre les principaux équipements et commerces.



Les principales zones destinées au logement

Le développement de l'activité économique dans la zone dédiée n'altèrera pas le tissu de petits commerces du centre et les activités industrielles ou artisanales qui y sont projetées n'auront pas d'incidences fonctionnelles sur le village ni ne produiront de nuisances sur les quartiers d'habitation : compte-tenu de la présence d'une structure de commerces, de la création de plusieurs groupes de logements attenants qui ont densifié sensiblement la population dans l'aire de chalandise des commerces, Montségur sur Lauzon est moins sensible à l'effet « village dortoir ». Le village doit plutôt faire face à un foisonnement, une vie sociale, qui font peser des contraintes structurelles sur le centre (dans la gestion du stationnement par exemple). Par ailleurs, les formes d'activités économiques développées dans la zone d'activités et dans le village sont très différentes et il ne s'exerce pas de concurrence entre elles.

III. LES POLITIQUES RELATIVES A LA DEMOGRAPHIE ET A L'HABITAT

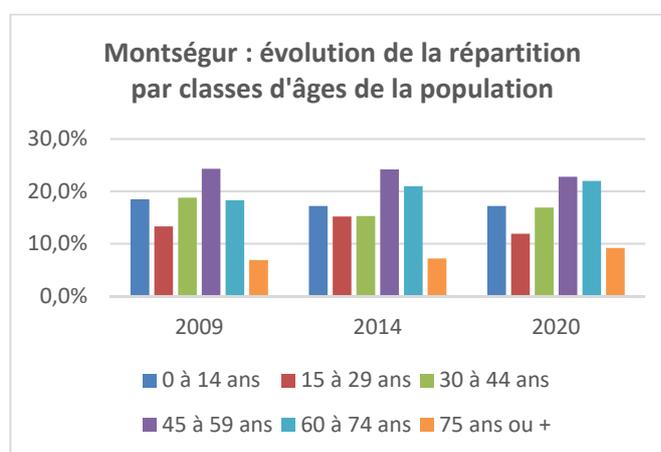
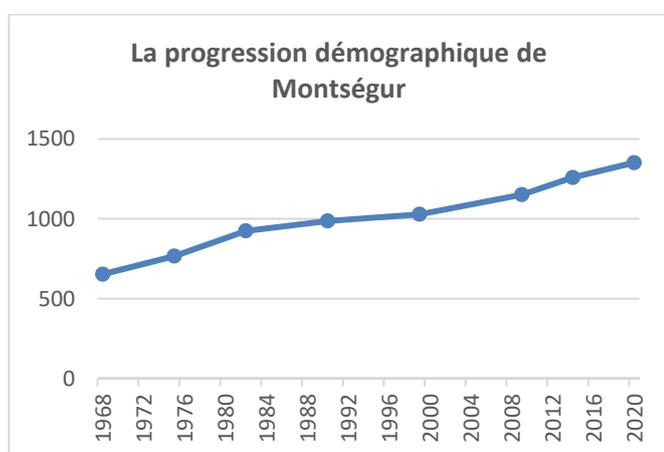
A. Choix retenus

Créer les conditions d'une croissance démographique maîtrisée et équilibrée dans la répartition par classes d'âges, dans une commune bien située géographiquement, où l'organisation de l'espace bâti, l'existence de services et la présence d'un petit tissu économique dégagent un réel potentiel.

Faciliter l'accès au logement du plus grand nombre et produire un espace bâti à la fois agréable à vivre, globalement moins consommateur d'espace, diversifié, selon des typologies et des densités adaptées par quartier. Dans une perspective intercommunale, participer à une juste part, à l'effort de production de logements pour faire face à une véritable carence, notamment pour l'accès à l'habitat des plus jeunes comme des anciens, en propriété comme en locatif.

B. Principales justifications

Sur 40 ans, la croissance de la population totale est forte, elle s'accélère même depuis 2000, mais en dépit de la relative diversité de l'offre en logements, cette croissance forte peine à équilibrer la répartition par classe d'âges. Les tranches d'âges qui correspondent aux « primo accédants » sont moins représentées dans la commune en 2019 qu'en 2008, principales « victimes » de l'augmentation du coût du logement.

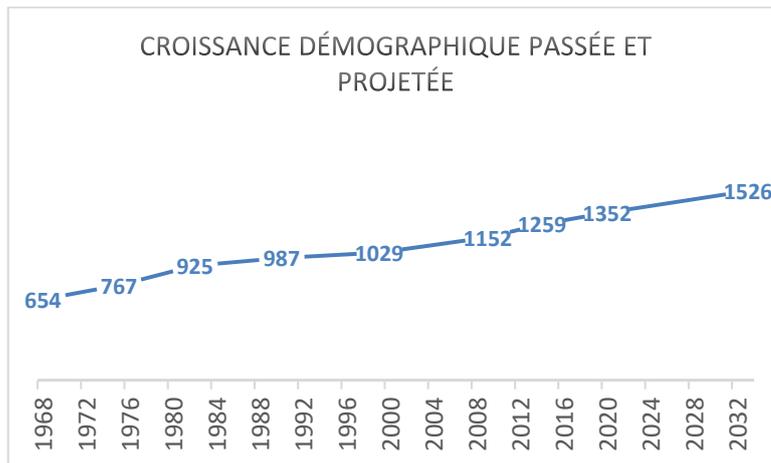


Ce constat impose une action sur le marché de l'habitat, à la fois qualitative et quantitative. Il a amené la commune à s'engager sur une définition de zones constructibles en mesure de permettre la production de nouveaux logements pour traduire :

- le souci de maintenir sur le long terme les équilibres démographiques de la commune (notamment dans la répartition de la population par classes d'âges),
- le souhait de participer à sa juste mesure (dans le respect de l'identité rurale de Montségur sur Lauzon) aux besoins importants en logements à l'échelle de l'intercommunalité,
- la volonté de produire des logements pour satisfaire les besoins issus du développement de l'activité économique projetée,
- la volonté de définir un rythme de croissance qui soit plus modéré que la croissance forte des 20 dernières années mais demeure suffisamment soutenu pour éviter une « cassure » démographique tout en demeurant à l'échelle de la ruralité du territoire, pour au final, obtenir une évolution constante, « lissée » sur le moyen terme.

Ainsi, la commune s'est fixé comme objectif (2020-2033) une croissance annuelle de l'ordre de 1,0 % (soit une grosse centaine de résidences principales à produire) pour amener la population communale à un peu plus de **1500 habitants à l'horizon 2033**. La croissance projetée se justifie par ailleurs au regard de la situation géographique de transition de la commune et de l'influence de l'axe rhodanien : Montségur sur Lauzon est proche de grands pôles et très proche de Saint Paul Trois Châteaux. Elle abrite une petite structure de services, de commerces. Elle est ainsi légitime pour l'accueil de nouveaux habitants qui pourront s'établir dans une commune au cadre de vie agréable, bucolique à l'accès simple vers l'ensemble des fonctions urbaines d'emplois et de services, dont plusieurs sont situées à Montségur sur Lauzon même.

La croissance démographique projetée est compatible avec le niveau d'équipement de la commune. Elle traduit aussi une dynamique qui reste à l'échelle de Montségur sur Lauzon et tempère la croissance mesurée ces vingt dernières années. On aura atteint l'objectif d'un développement démographique gradué.



1. POTENTIEL TOTAL EN LOGEMENTS

- environ 20 logements seront réalisés dans les zones d'habitat déjà partiellement construites, pour 1,3 ha de terrain qui seront utilisés.
- dans les zones soumises à orientations d'aménagement et de programmation, 63 logements seront construits pour 3,1 ha mobilisés,
- 13 logements sont en cours de construction sur deux terrains nus classés en zone UB,
- 8 logements seront issus de redivisions de terrains déjà bâtis et classés en zone constructible (chiffre établi sur une estimation du potentiel de redivision du tissu urbain pavillonnaire),
- 9 logements proviendront du parc de logements vacants (sur les 18 inventoriés).

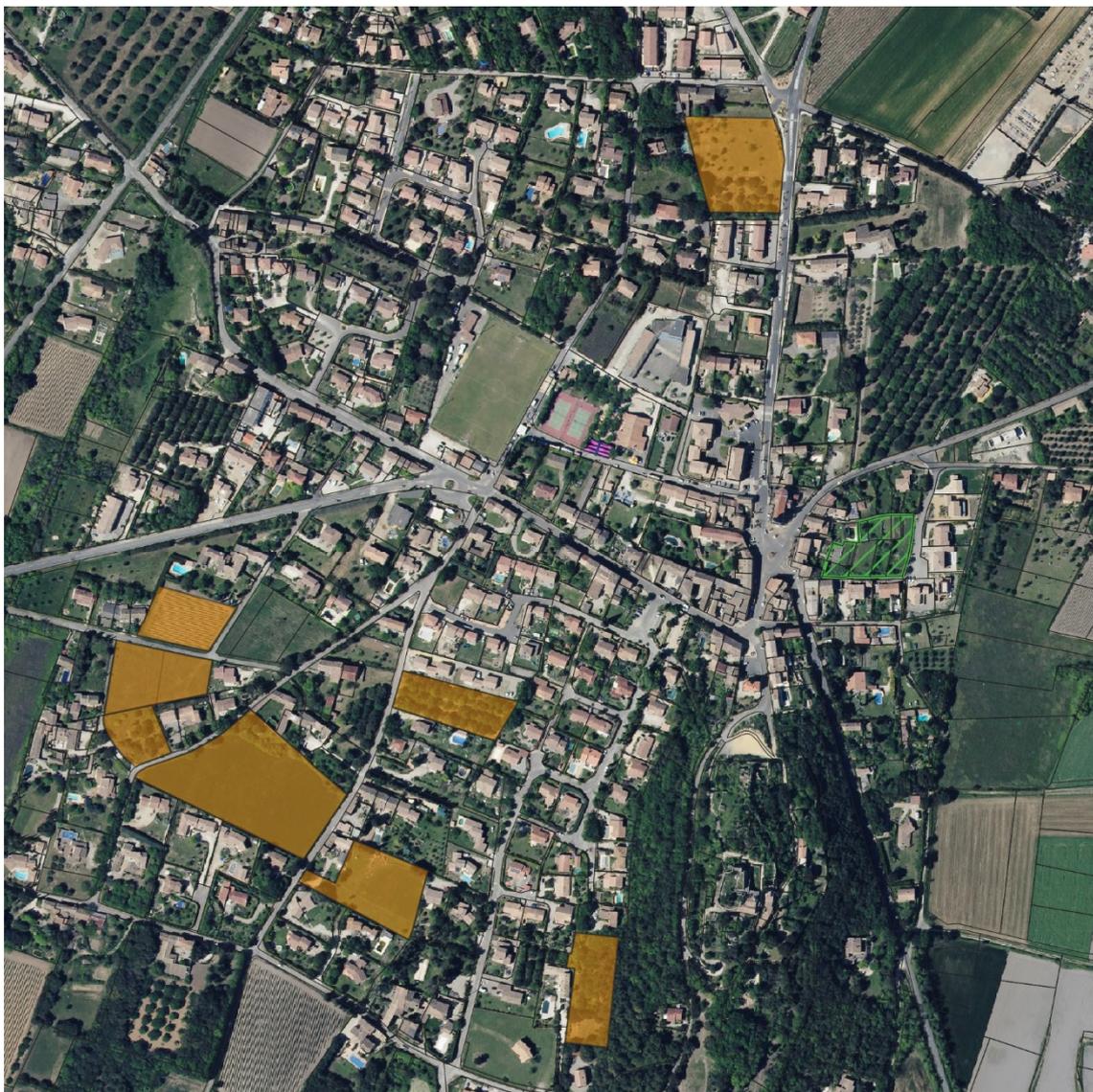
Le total des logements probables est donc d'environ 113.

2. LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET LE RENFORCEMENT DE LA MIXITE

Si la commune a su développer, parallèlement à l'essor de l'habitat pavillonnaire, de l'habitat intermédiaire, de l'habitat locatif aidé, l'offre demeure assez largement dominée par l'habitat en maison individuelle. Or, il est probable que l'offre privée, sans règle, continue de développer « naturellement » un habitat essentiellement basé sur la maison individuelle en propriété. Une affirmation trop forte de cette typologie d'habitat poserait à termes des problèmes :

- Aggravation de la fracture entre besoins réels d'une part et un marché de l'habitat inadapté à ces besoins d'autre part.
- Aliénation de l'évolution de la pyramide des âges à une forte activité de la construction de maisons...avec en corollaire un vieillissement programmé à chaque fléchissement du rythme de la construction.
- Pics de besoins en équipements collectifs à chaque vague migratoire, puis creux, quand les enfants des ménages grandissent et quittent la commune pour habiter ailleurs, faute d'un habitat sur place adapté à leurs besoins et/ou à leurs moyens.
- Dilution progressive de l'identité rurale de la commune, noyée dans l'étalement urbain, isotrope et banalisé.

C'est pourquoi, au travers des zones A Urbaniser du Village, le P.L.U. a défini un mode d'urbanisation plus dense, de manière à favoriser la mixité sociale, à diversifier la typologie de l'habitat et à produire une structure bâtie mieux intégrée que l'habitat purement pavillonnaire.



 Zones destinées à l'habitat intermédiaire.

Dans les zone A Urbaniser, on a favorisé un habitat groupé, qui s'émancipe du modèle de la maison individuelle « classique » pour plus d'intégration au contexte rural. Les programmes de logements permettront aussi d'économiser le foncier, avec une densité supérieure à celle de l'urbanisation pavillonnaire. Les nouveaux logements participeront également activement au renforcement de l'équilibre de la pyramide des âges, avec un renouvellement plus régulier de leurs occupants par rapport à l'habitat pavillonnaire, au travers de la production de logements « de transition ».

Sans l'établissement les objectifs démographiques du projet, la commune n'aurait pas pu prétendre, pour ces 10 prochaines années, à un rôle socio-économique à l'échelle de son potentiel au sein l'intercommunalité. Le parc de logements n'aurait pas pu prendre en compte suffisamment :

- les besoins des jeunes en phase de décohabitation ou qui voudraient s'installer dans la commune : sans le développement d'une offre significative en logements intermédiaires (« à rotation rapide »), l'accès au logement des 20-29 ans deviendra de plus en plus difficile, avec comme conséquences, moins d'enfants à l'école et plus largement, moins de possibilités pour les jeunes ménages de s'établir (ou de rester) dans la commune, le temps d'avoir les moyens d'accéder à l'habitat individuel,
- les besoins des personnes âgées de la commune qui aspirent à quitter leurs pavillons, devenus moins fonctionnels, souvent trop grands pour une personne seule ou un couple et bâtis sur des terrains trop vastes à entretenir.

Sans action sur le parc de logements, il aurait été probable aussi qu'un déphasage entre production d'habitations et croissance démographique s'affirme. La première conséquence de ce phénomène, aurait été, sans action pour l'endiguer, la nécessaire extension de la tâche urbaine pour faire face aux besoins en logements, au détriment de l'identité rurale de Montségur sur Lauzon, de son économie agricole.

IV. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

A. Choix retenus

A l'échelle de la communauté de communes, grâce à son ouverture sur le Tricastin, la Vallée du Rhône, grâce à son poids démographique, Montségur sur Lauzon possède un véritable potentiel économique, qui ne s'est toutefois pas encore suffisamment concrétisé. Ainsi, le projet définit les conditions d'un développement à la hauteur du potentiel au travers :

- de la création d'une zone d'activités économiques, pour l'implantation d'entreprises nouvelles et le développement de celles déjà présentes,
- d'actions sur le renforcement de la centralité du village et l'amélioration de l'accessibilité aux commerces.

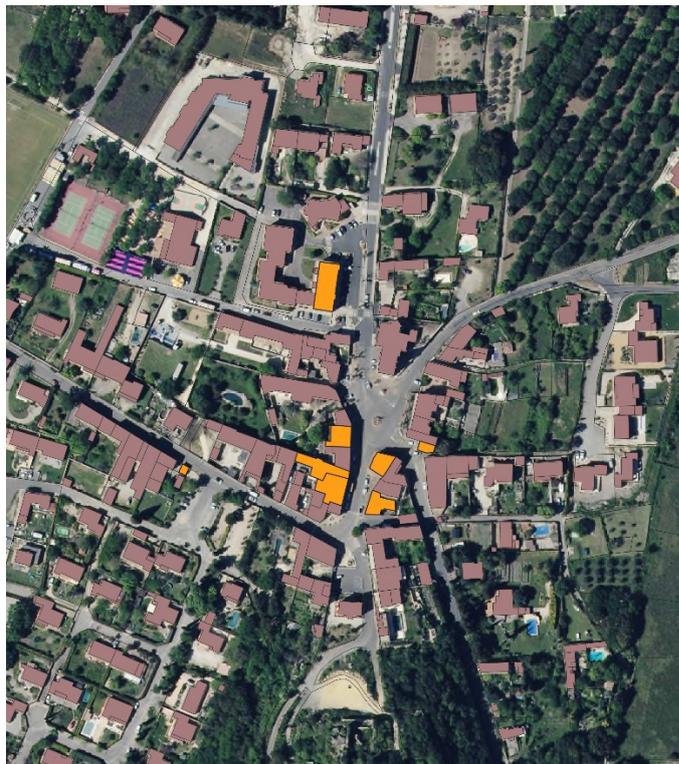
Le projet parie également sur l'économie touristique, au travers du développement de l'hébergement et notamment de l'hôtellerie de plein air, sur un site :

- qui demeure assez proche du village, afin de favoriser les retombées économiques directes,
- attractif, car permettant l'immersion dans l'espace rural bucolique.

B. Principales justifications

1. L'ACTIVITE INDUSTRIELLE ET ARTISANALE

A Montségur sur Lauzon, l'économie est basée sur un modèle plus complexe que celui de l'exploitation agricole et du logement résidentiel, qui caractérise souvent les territoires ruraux périphériques aux pôles urbains. Tout en s'appuyant toujours sur l'exploitation agricole, grâce à un terroir de grande valeur, pour partie viticole et trufficole, la commune accueille quelques petites entreprises qui participent à la diversité socio-économique du territoire. Ces entreprises représentaient 187 emplois en 2019.



Les petits commerces du centre-ville.



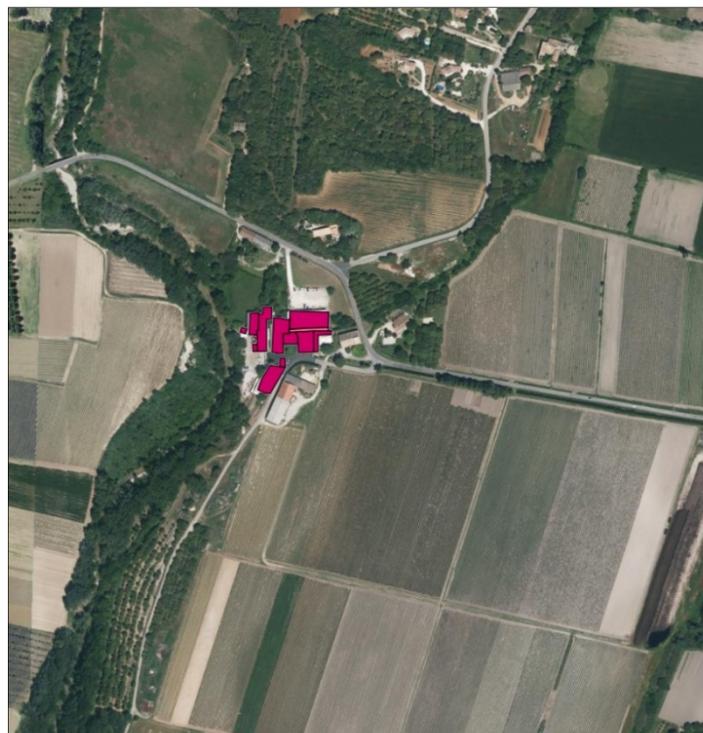
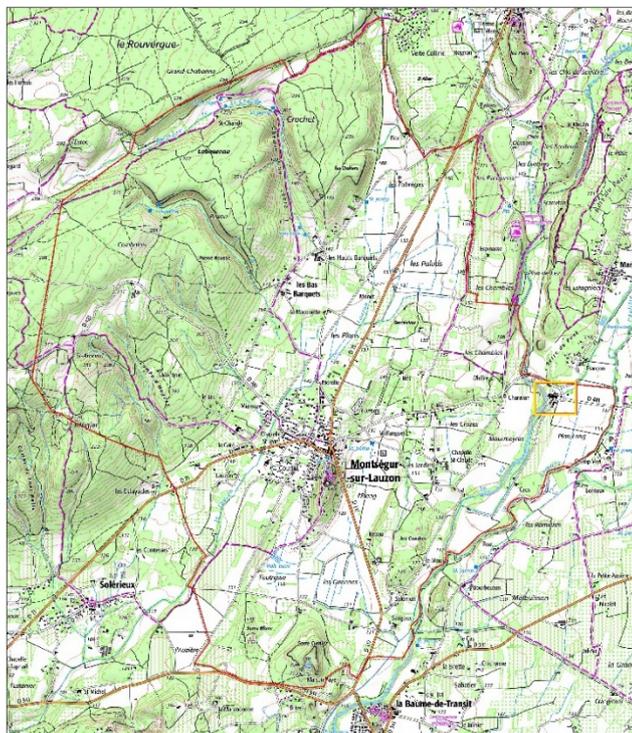
La nougaterie (1) et l'entreprise de mécanique de précision (2). Une papèterie est aussi implantée en limite de la commune de Colonzelle. Plusieurs artisans sont aussi installés dans la commune.



L'emprise des terrains destinés à l'extension de la zone d'activités économiques. Une partie importante du foncier de la zone d'activités projetée vise à rendre possible la relocalisation de l'entreprise de micro mécanique, qui occupe actuellement des locaux mal adaptés et exigus.

Il est proposé de prolonger la petite zone d'activité existante (sur 1,8 ha environ) dans un secteur qui bénéficie d'accès rapides à la vallée du Rhône via la R.D.71, tout en restant relativement proche du village, dans un secteur où le trafic induit (notamment poids lourd) n'affectera pas le bourg.

Par son format (surface et destination), la zone d'activités n'est pas de nature à faire ombrage à des projets de zones d'activités intercommunales, qui relèvent eux, de la compétence directe de la CCEPPG. En dehors de l'entrée Ouest, la commune a laissé la possibilité à la papèterie, isolée dans l'espace rural, de se développer. C'est la raison pour laquelle a été créé un secteur de la zone agricole qui permettra une extension mesurée des locaux de cette entreprise.



La papèterie.

A l'échelle de la Drôme provençale, le tissu industriel et artisanal est « aimanté » par l'axe rhodanien et par l'effet de polarité de Pierrelatte et Saint Paul Trois Châteaux : industries et activités artisanales s'agglutinent à proximité des rives du fleuve et des sites nucléaires tout particulièrement, laissant aux communes « de second rideau » une activité économique artisanale composée essentiellement de petites entreprises.

Dans ce contexte, Il n'a pas été jugé crédible ni souhaitable de provoquer une rupture d'échelle en termes d'activité économique. Ce changement d'échelle aurait par ailleurs nécessité la consommation de grandes emprises foncières, au détriment de l'économie agricole et de l'identité rurale de Montségur sur Lauzon. L'objectif a plutôt été, dans une approche pragmatique et tournée vers les besoins d'entreprises locales (et ainsi éviter leur relocalisation ailleurs) de permettre le développement des entreprises déjà installées à Montségur sur Lauzon.

Le maintien et le développement de la structure de PME et TPE a constitué un objectif fort du projet, qui associe à une ruralité affirmée la présence de services et d'emplois qui garantissent la diversité, qui puissent constituer un facteur limitant des trajets domicile travail, des éléments de rééquilibrage, de lutte contre la spécialisation des territoires, qui tend à appauvrir la diversité des communes rurales en hypertrophiant leur fonction d'habitat résidentiel.

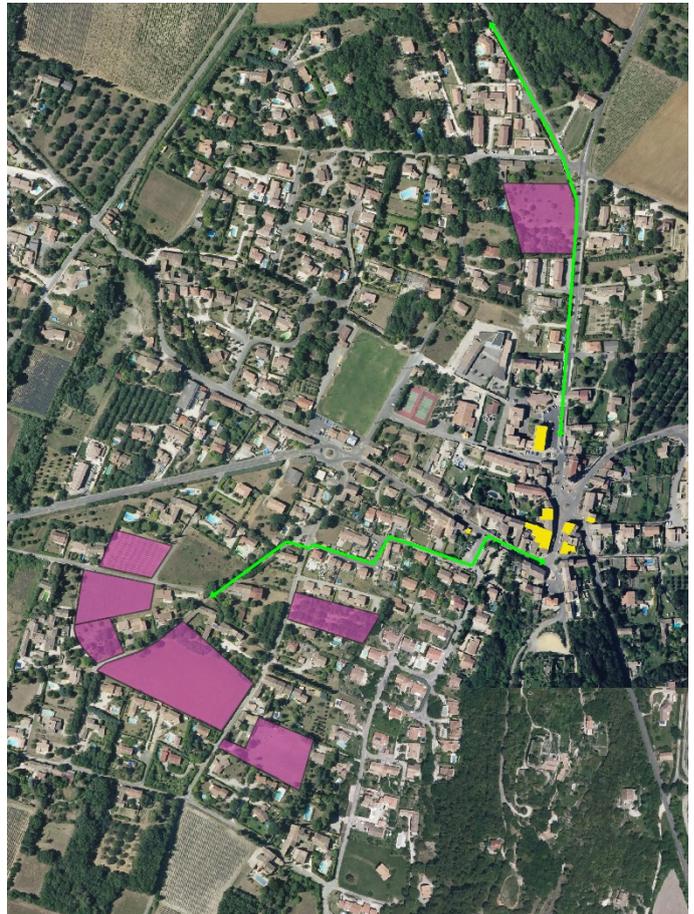
C'est pour ces raisons que les surfaces proposées pour le développement économique dans le projet et leur localisation ne permettent pas l'implantation d'industries lourdes, ou plus largement d'activités industrielles nuisantes. La proximité relative du bourg facilitera les déplacements doux pour les trajets domicile travail.

2. LE COMMERCE

Si d'une manière générale, les supermarchés et les zones d'activités des villes drainent les habitants des communes rurales voisines, au détriment du tissu commercial de ces communes, Montségur sur Lauzon a su parer au moins partiellement à ce phénomène : la croissance démographique soutenue de ces vingt dernières années, issue de programmes de logements restés proches du centre et la petite économie touristique estivale ont permis de maintenir quelques commerces de proximité. Ces commerces constituent un élément important de l'attractivité, de la qualité de vie, de renforcement des liens sociaux, caractéristique « immatérielle » mais fondamentale de la vie rurale.

Ainsi, pour favoriser l'utilisation du commerce local, les principaux programmes de logements projetés demeureront dans l'enveloppe urbaine du village. Ils sont proches des commerces et services du centre. Ils augmenteront la population dans l'aire de chalandise de ces commerces, en renforçant ainsi leur pérennité sur le long terme.

Le projet a aussi, protégé la destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée dans le centre :



Les principales zones destinées à la construction de logements demeurent proches du centre et l'accès aux commerces sera aisé pour les futurs habitants.

Si en termes de logements, la situation géographique de la commune, le recul sur 40 années d'urbanisation à un rythme assez régulier et soutenu, permettent d'appréhender le potentiel de croissance démographique et les besoins à satisfaire, pour le commerce, il en va différemment. D'une manière assez générale, la relation commerce – habitat se caractérise d'abord par une forme de spécialisation : la ville concentre les fonctions de commerces et de services et les communes rurales développent des zones d'habitat, mais sans atteindre pour autant « la masse critique » pour assurer une aire de chalandise assez dense (le seuil de 700 habitants est souvent évoqué) et asseoir une base de clientèle locale qui puisse garantir la pérennité des commerces ou services.

En considérant la localisation de l'essentiel des zones d'habitat telles qu'elles existent il était donc nécessaire, dans un souci de consolidation du commerce de centre-bourg, d'accroître la clientèle potentielle dans son aire de chalandise et de ne pas créer ailleurs sur le territoire des surfaces commerciales potentiellement concurrentes.

Si le projet avait développé des zones commerciales éloignées du bourg, il n'aurait que reproduit un modèle qui nuit aux communes rurales en attisant la séparation des fonctions (entre commerces, services d'une part et habitat d'autre part) et en créant les conditions d'une concurrence pour le petit commerce du village, central pour assurer des services de proximité, notamment pour les personnes dont la mobilité est réduite (personnes âgées par exemple).

3. LE TOURISME

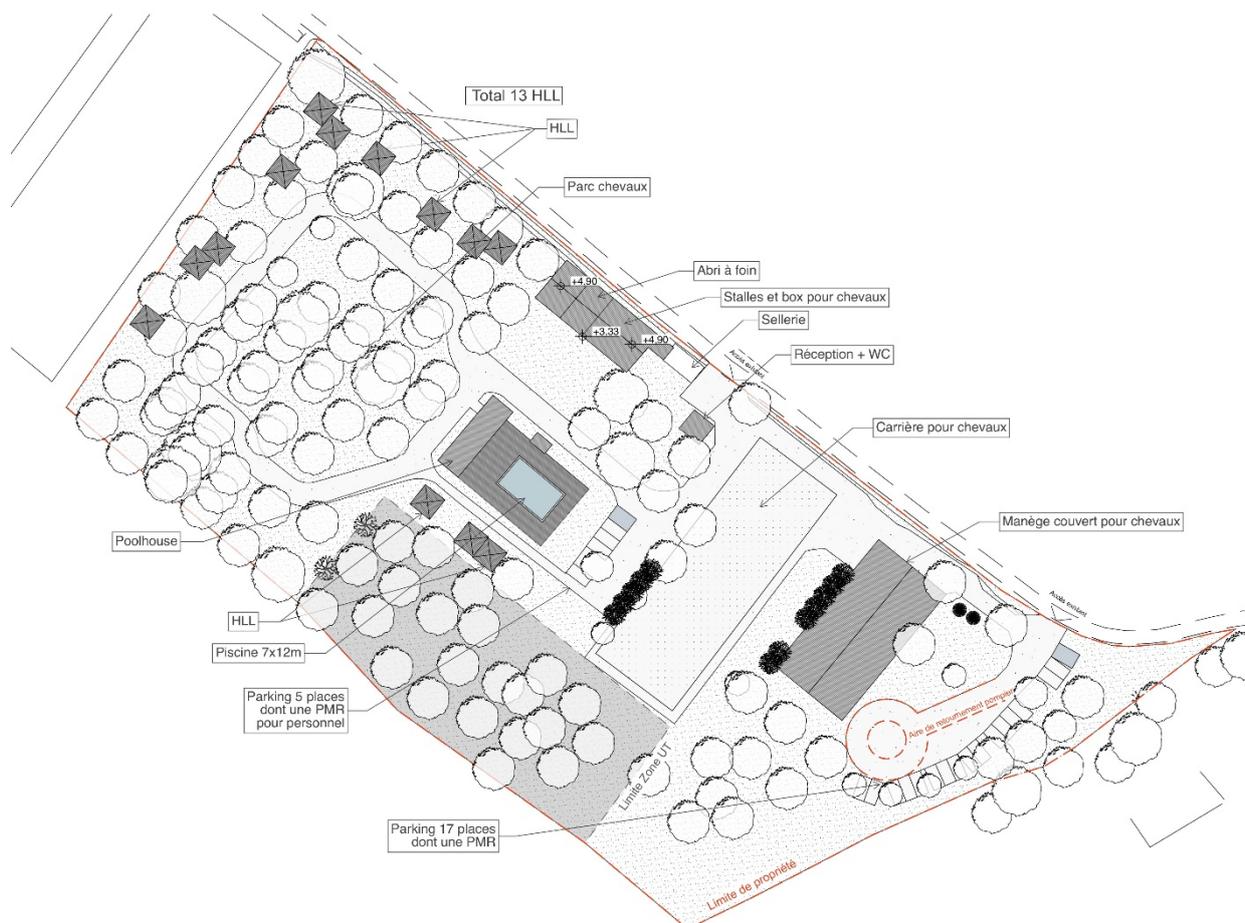
Le développement de l'activité touristique voulu par la commune s'inscrit dans une politique économique locale qui s'appuie sur la diversification des leviers de croissance (agriculture, artisanat, commerce...) en valorisant le potentiel de Montségur sur Lauzon.

Il a été aussi recherché une nécessaire proximité des sites d'hébergement avec le centre bourg, pour optimiser les retombées économiques, notamment sur les restaurants, les commerces locaux tout en proposant néanmoins une immersion dans un espace qui demeure naturel.

En réponse à ces objectifs, la commune a souhaité l'implantation d'un site d'hébergement, situé à la transition entre le village et l'espace rural, dans un secteur équipé :



Le site du projet d'hébergement touristique, proche du village, mais immergé par l'espace rural.



Le projet d'hébergement s'inscrit dans le projet communal d'un développement touristique intégré, de taille humaine et qui valorise sans le dégrader l'espace rural.

Le capacité d'hébergement induite (13 Habitations Légères de Loisirs) restera ainsi à l'échelle de la commune et en phase avec la clientèle potentielle. Le principe d'une activité touristique qui s'articule autour de l'équitation conservera un lien avec l'espace rural.

V. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

C. Choix retenus et principales justifications

L'objectif est d'assurer la cohérence entre le développement urbain et la structure viaire de la commune, les modes de déplacements des habitants :

- en limitant la longueur des trajets liés aux déplacements motorisés entre la commune et les grands pôles d'emplois et de services,
- en favorisant les déplacements intracommunaux sur des modes doux (marche à pied, bicyclette) dans les liaisons interquartiers, entre les bâtiments de services publics, les commerces et les zones d'habitat,
- en développant l'offre en stationnement automobile au village.

Les orientations en termes de transports et de déplacements constituent un élément un peu à part de la problématique d'aménagement, dans le sens où l'état initial du fonctionnement du réseau influe directement, « physiquement », sur les grandes orientations d'aménagement et de développement : à l'échelle d'une commune, justifier de la création significative d'infrastructures de voirie pour « porter » l'expression d'un projet de développement constitue toujours une difficulté dans la mesure où la réalisation de voies engage des coûts importants.

Ainsi, le choix d'orienter les politiques d'aménagement en s'appuyant sur une structure de voirie, un maillage de routes et chemins existants, en ramenant la plus grande partie de l'urbanisation projetée sur les carrefours sécurisés de la R.D.71 plutôt que de créer d'autres polarités locales en créant ou en aménageant de coûteuses nouvelles voies exprime la volonté d'un développement qui ne génère pas inutilement des besoins de nouvelles infrastructures de transports, qui auraient impacté l'environnement naturel, l'espace agricole et qui auraient été coûteuses pour les finances locales.

Par ailleurs, l'analyse du réseau de voirie a montré ses spécificités et ses limites, qu'il s'agisse des trajets domicile-travail ou de l'accès aux fonctions commerciales, de l'effet de coupure dans le village produit par la R.D.71 mais aussi l'importance de cette route au travers du lien qu'elle assure entre la commune, Saint Paul Trois Châteaux et l'axe rhodanien. Elle a mis aussi en évidence l'importance des deux carrefours giratoires aux entrées et au centre du village, points de connexion sécurisés du réseau.

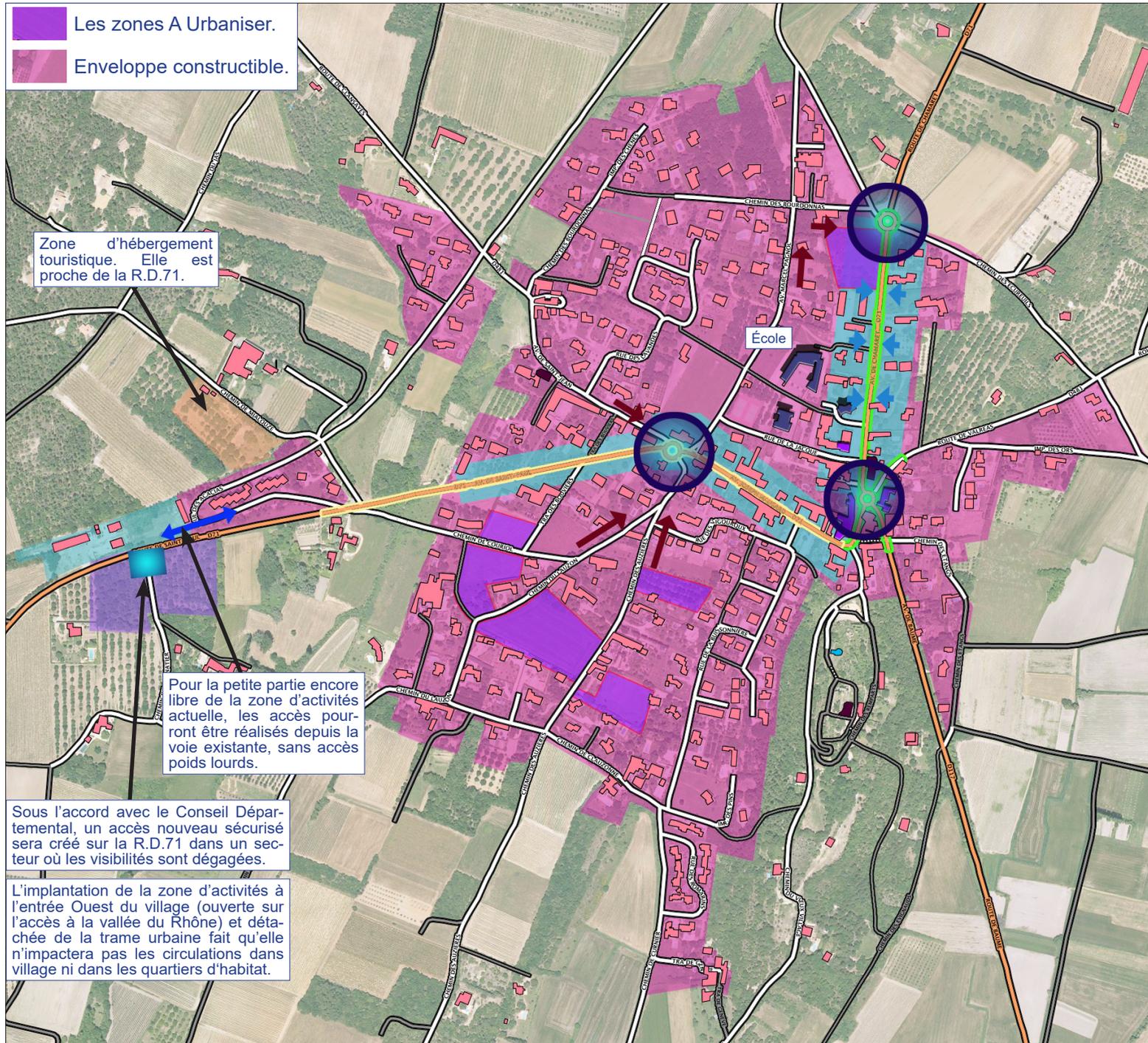
La réflexion sur les interactions entre projet de développement et déplacements a ainsi conduit à l'intégration des principes suivants :

- urbaniser en composant au mieux avec le réseau de voies existant, pour limiter le développement d'infrastructures supplémentaires,
- inscrire les principales nouvelles zones d'habitat dans des secteurs :
 - qui permettent de limiter les longueurs des trajets pendulaires domicile-travail (pour réduire la pollution, les risques d'accidents liés au trafic automobile), en favorisant des projections rapides sur la R.D.71,
 - qui demeurent compatibles avec des déplacements intra-communaux à pied ou en bicyclette (entre les zones d'habitat et l'école ou les abris bus notamment) en utilisant le réseau de chemins communaux le plus apte (gabarits routiers, présence de trottoirs),
- implanter la zone d'activités de manière à ce qu'elle soit desservie par la R.D.71 et que le trafic induit par les futures entreprises n'interfère pas ou interfère peu avec les quartiers d'habitation.

Ces principes ont été importants dans la répartition de la capacité à bâtir et la localisation des zones constructibles. Le projet a ainsi privilégié pour l'urbanisation les espaces proches fonctionnellement de la R.D 71 et desservis par des chemins aux gabarits assez confortables (chemin des Vigouroux, Route de Chantemerle par exemple) et connectés à la R.D.71 via des carrefours sécurisés.

La gestion des déplacements, des liaisons douces interquartiers a aussi conduit au choix structurel de maintenir l'essentiel des zones qui accueilleront des logements supplémentaires dans la trame de l'espace bâti.

URBANISATION ET GESTION DES DÉPLACEMENTS



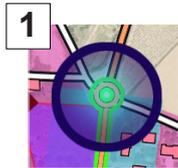
Le potentiel constructible destiné au logement (les zones A Urbaniser) est inclus dans la trame urbaine et proche du cœur historique. Il bénéficie d'une desserte rapide vers les carrefours giratoires sur la R.D.71. Cette configuration a été choisie pour :

- des projections faciles vers les pôles des services et d'emplois en voiture.
- des nuisances très limitées du trafic automobile dans les quartiers d'habitation.

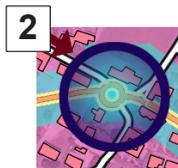
Les programmes de logements s'inscrivent tous dans un rayon de 500 m autour du centre village, des principaux commerces, de l'école, qui seront donc accessibles pour les cyclistes et les piétons depuis toutes les zones destinées au logement.

On a ainsi concilié au mieux urbanisation et limitation des déplacements motorisés.

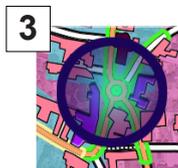
Carrefour stratégique de distribution de la circulation



Carrefour Nord. Il permet des accès sécurisés sur la R.D.71 (sans le niveau de sécurité d'un giratoire) depuis les principales zones d'habitat Nord Ouest (évitant ainsi la circulation dans les quartiers résidentiels). Il ouvre aussi des possibilités de connexion vers l'Ouest (dans des secteurs actuellement très peu urbanisés).



Giratoire Ouest. Il permet une connexion sécurisée entre la R.D.71 et les quartiers d'habitation Ouest et Sud Ouest, en évitant la traversée de village.



Giratoire central. Il distribue de manière sécurisée le trafic vers Valréas ou Saint Paul Trois Châteaux. Excentré, il dégage plus d'espace piétonniers dans l'avenue centrale.



Zone 30 urbaine. Accès directs sur la R.D.71 possibles et peu dangereux.

VI. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'EQUIPEMENT

A. Choix retenus

La commune a choisi de limiter l'impact financier du développement urbain en ne classant en zone constructible que les secteurs desservis de manière suffisamment dimensionnée par les réseaux existants ou en cours de réalisation : voirie, eau potable, assainissement.

Ainsi, le projet n'aura pas pour conséquence un accroissement significatif des dépenses publiques, tout en offrant aux habitants un bon niveau de services.

B. L'eau potable / adéquation ressource et besoins projetés

1. LA RESSOURCE

Ressource implantation et Arrêté	Débit max instantané autorisé (m3/h)	Volume max journalier (m3/j)	temps de fonctionnement (h/j)	Volume moyen annuel (m3/an)	Volume max annuel (m3/an)
Ressource BOURDONNAS (Q. LE VILLAGE)	n°5435 du 11 septembre 2000	14	200	14	73000
Ressource BARQUETS (Q. ST CHANDE)	n°5434 du 11 septembre 2000	19	400	21	146000
Ressource LABOUREAU	n°2015141-0001 du 21 mai 2015	12	240	66000	87600
Total				66000	306600

2. LES BESOINS ACTUELS

Ressource et implantation	Volume prélevé durant l'exercice 2018 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2019 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m ³	Variation en %	Volume vendu durant l'exercice 2018 en m ³	Volume vendu durant l'exercice 2019 en m ³	Volume vendu durant l'exercice 2020 en m ³
Ressource BOURDONNAS (Q. LE VILLAGE)	55821	46 888	22 519	-52%			
Ressource BARQUETS (Q. ST CHANDE)							
Ressource LABOUREAU	38454	28 467	49 661	74,50%			
Total	120099	94 244	106 179	12,70%	79 343	71 353	76 124

3. ESTIMATION DES BESOINS PROJETES

Les deux tableaux précédents montrent que le volume maximum annuel total qu'il est possible de prélever sur les trois captages qui alimentent la commune (définis, pour chacun des captages, par arrêté préfectoral) est de 306 600 m³, pour un volume total prélevé (moyenne 2018 – 2020) de 106 841 m³. Les volumes captés sont près de 3 fois inférieurs au prélèvement maximum autorisé.

La commune ne dispose pas de données sur la consommation de pointe. Cependant, il est admis, pour les communes rurales, que ce coefficient de pointe est proche de 2 lorsque les conditions sont les plus défavorables. C'est cette hypothèse, la plus défavorable, qui sera utilisée.

Concernant la consommation par habitant supplémentaire : la commune comptait 1268 habitants en 2018 et 1348 habitants en 2019 (INSEE) pour respectivement, un prélèvement d'eau potable moyen de 259,5 et 191,5 litres par jour et par habitant. En tenant compte des rendements des réseaux (66% en 2018 et 76% en 2019) la consommation moyenne par jour était de 171,4 l en 2018 et de 145 l en 2020. Ces chiffres sont proches de la consommation moyenne journalière en milieu rural (150 l par jour et par habitant). Sous cet éclairage, Il sera fait l'hypothèse que le prélèvement moyen journalier par habitant pour ces 10 prochaines années sera égal à la moyenne 2019 - 2020, soit, entre 2023 et 2033, une hypothèse de 225 litres par jour et par habitant (82,3 m³ par an). Il sera fait également l'hypothèse d'un rendement de réseau de 75% (pour 76% en 2018 et 72% en 2019).

Rappel des prévisions démographique :

- une croissance de 174 habitants permanents (pour une population totale de 1526 habitants en 2033).
- Une croissance de la capacité d'hébergement de 52 personnes (dans les 13 HLL prévus dans la zone Ut1, destinée à la création d'un site d'hébergement touristique articulé autour de l'équitation). Cette capacité d'hébergement touristique pèsera sur la ressource lors des périodes de consommation de pointe,
- La zone d'activités projetée (AUi) sera essentiellement destinée à la relocalisation d'une entreprise de mécanique de précision déjà installée dans la commune. La consommation d'eau supplémentaire qui sera issue de l'activité économique peut donc être considérée comme négligeable.

Consommation moyenne	Volume prélevé durant l'exercice 2018 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2019 en m ³	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m ³	Volumes prélevés à l'horizon 2033
Totaux des volumes vendus sur les 3 captages	79 343	71 353	76 124	97194 (129593,25×0,75)
Totaux des volumes prélevés sur les 3 captages	120099	94 244	106 179	129593,25 (1574,4×82,31)
Volume max disponible annuel	306600	306600	306600	306600
Niveau de mobilisation de la ressource	39,2%	30,7%	34,6%	42,3%

En consommation moyenne, la ressource en eau sera mobilisée à hauteur de 42,3% en 2033 (sur la base d'un rendement du réseau de 75%).

Consommation de pointe	2018	2019	2020	2033
Consommation annuelle	120099	94244	106179	129593
Coefficient de pointe (2)	240198	188488	212358	259187
Consommation journalière de pointe (m ³ /j)	658	516	582	710,1
Consommation de pointe (m ³ /h)	27,4	21,5	24,2	29,6
Débit de pointe disponible (somme des débits de pointe des 3 captages)	45	45	45	45
Niveau de mobilisation de la ressource	60,9%	47,8%	53,9%	65,75%

En consommation de pointe, la ressource en eau sera mobilisée à hauteur de 65,75% en 2033 (sur la base d'un rendement du réseau de 75%).

Les ressources sont bien en adéquation avec les besoins communaux à l'échéance du PLU.

C. L'assainissement collectif

La STEP est dimensionnée pour un débit nominal de 200 m³/j et pour 1000 équivalent-habitants (EH). 1 EH consomme 60 g de DBO5/jour, soit 21,6 kg de DBO5/an). Depuis 2020 années, les mesures du SATESE ont mis en évidence les charges hydrauliques et polluantes traitées suivantes :

2020	2021	2022	2023
902 EH (90,18% de la capacité de la STEP, avec 11% d'eaux claires parasites).	1291 EH (129,05% de la capacité de la STEP avec 20% d'eaux claires parasites).	1596 EH (160% de la capacité de la STEP avec 57% d'eaux claires parasites).	429 EH (42,9% de la capacité de la STEP avec 21% d'eaux claires parasites).

On remarque une progression très forte de la part des eaux claires parasites qui entrent dans la station d'épuration lors des pluies tout particulièrement. Elles représentaient plus de la moitié des eaux arrivant à la station en 2022. Le bilan de 2023 montre *a contrario* une situation bien moins problématique, mettant en évidence l'influence directe des entrées d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées : la STEP est suffisamment dimensionnée et fonctionne bien, mais pâtie de l'arrivée d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées, qui apporte ponctuellement des surcharges hydrauliques.

Pour tenir compte de cette situation tout en préservant les capacités de développement de la commune, le PLU :

- a classé en zone d'urbanisation future la plus grande zone A Urbaniser destinée au logement (1 ha). Elle ne sera ouverte à la construction qu'une fois que les travaux sur le réseau d'eaux usées auront permis de réduire significativement les entrées d'eaux claires parasites à la station d'épuration. Ces travaux et leur programmation seront définis dans le cadre de la révision du Schéma Directeur d'Assainissement que la commune va engager très prochainement,
- a classé en zone d'urbanisation future la zone AUi destinée à la création d'une zone d'activités (1,7 ha), le temps de sa desserte par le réseau d'eaux usées.

D. L'assainissement non collectif

Une seule zone urbaine est en assainissement non collectif (secteur UBa, dans le prolongement Sud du village, route de La Baume de Transit). Le potentiel de création de logements y est quasiment nul.

Dans ce secteur, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif veillera à la mise en place de systèmes d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur et adaptés à la géologie des sols et en tenant compte des données issues du Schéma Directeur d'Assainissement.

VII. LES POLITIQUES DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

A. Choix retenus

Le projet encourage une urbanisation qui demeure ouverte sur les espaces naturels de la commune, sur le territoire rural et son large éventail de loisirs de plein air, qui puisse tisser des liens avec les équipements sportifs et de loisirs propres au village. Il s'agira aussi de développer, au sein de la trame bâtie, des espaces communs nécessaires à la qualité de vie au cœur du bourg comme dans les opérations d'aménagement à venir.

B. Principales justifications

Les habitants de Montségur sur Lauzon jouissent d'un cadre de vie rural, d'un éventail de loisirs de plein air, qui relativisent les besoins en espaces récréatifs (*a contrario* nécessaires dans les grands ensembles urbains). Ce sont les raisons pour lesquelles le P.L.U. a d'abord orienté ses politiques de développement des loisirs sur la préservation de l'espace rural. Le classement en zones naturelles et en zones agricoles de l'essentiel de l'espace rural traduit cette volonté.

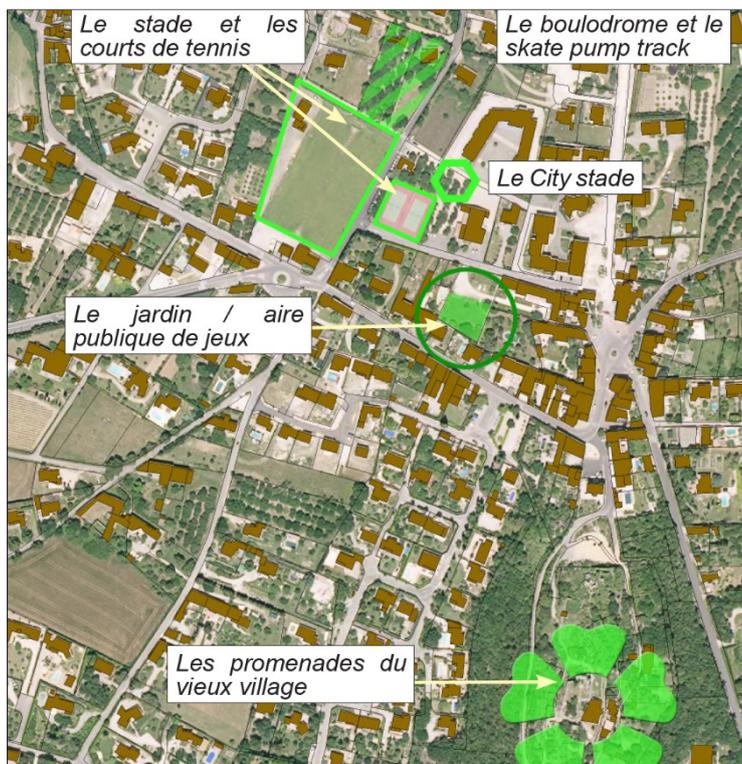


Le Lez et ses rives.



L'espace rural de Montségur sur Lauzon.

Les choix opérés en terme de loisirs reposent sur une logique de protection, en préservant les espaces ruraux susceptibles de constituer des supports aux loisirs de plein air « non invasifs », sans équipement dédié, considérant par ailleurs que la commune est déjà assez bien dotée : terrains de tennis, stade, salle polyvalente, skate park, boulodrome...



VIII. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES PAYSAGES

A. Choix retenus

Pour préserver l'identité de Montségur, son cadre de vie, le P.L.U. développe :

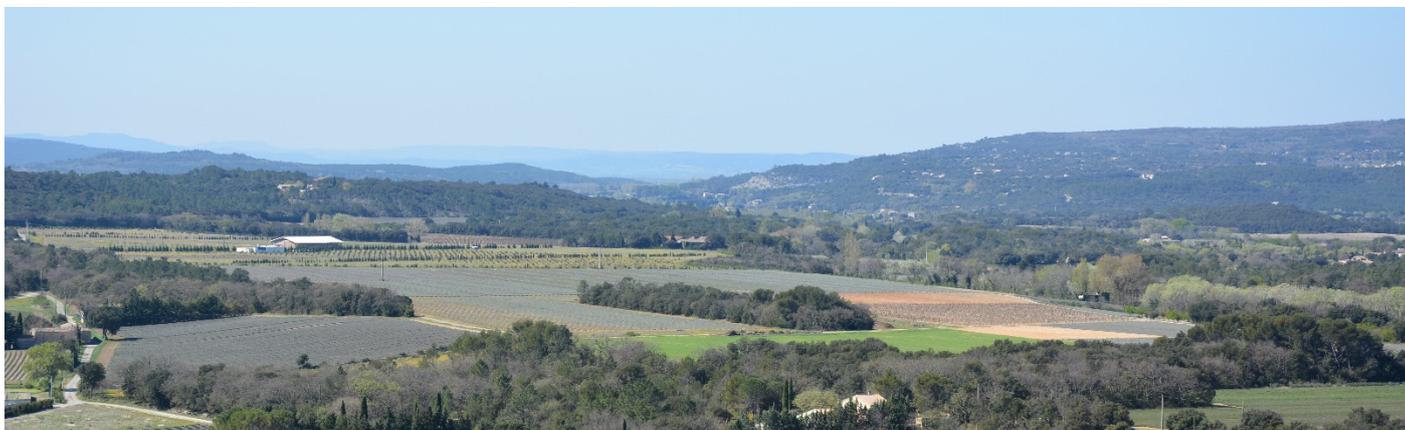
- des mesures de protection et de mise en valeur des paysages, tant agricoles, naturels, qu'urbains,
- des moyens d'intégration de l'urbanisation nouvelle, notamment dans l'espace stratégique des entrées de bourg, du vieux village, des hameaux historiques des Barquets,
- des mesures d'intégration de l'urbanisation à vocation économique et touristique dans leurs zones dédiées.

B. Principales justifications

Le « grand paysage » de Montségur sur Lauzon, encore aujourd'hui, présente une structure rurale qui reste lisible, où chaque entité est facilement identifiable. Le choix de protéger cette structure traduit avant tout l'attachement de la commune à son identité, ainsi que la volonté de pérenniser un facteur d'attractivité (y compris touristique) important. Il traduit aussi la volonté d'entretenir un cadre de vie agréable pour les habitants.



La plaine humide et le Serre Curnier au Sud.



La trame de vignes et truffières entre Lauzon et Lez



Le hameau des Barquets, immergé dans l'espace rural.

Depuis les années soixante-dix, des évolutions plus ou moins positives sont apparues. Si les grands ensembles agricoles et naturels demeurent, qu'il s'agisse de la plaine qui enserre le village, des ruines du château sur son serre, des rives du Lez, de la trame de truffières, des grands coteaux boisés, des plaines humides et leurs fossés et canaux, l'urbanisation pavillonnaire a localement banalisé les paysages. Elle a aussi « nappé » de maisons certains secteurs (parfois de manière désordonnée, lorsqu'il s'agissait de constructions au coup par coup dans les coteaux). Sur ce double constat :

- d'une structure paysagère rurale qui reste lisible mais d'une urbanisation dégradant localement la perception du paysage rural,
- sans pour autant lui avoir substitué un paysage « villageois » ou urbain,

les choix de protection du grand paysage, d'une évolution intégrée de l'espace bâti ont été exprimés à plusieurs niveaux :

- dans la volonté de préserver les éléments de paysage qui demeurent remarquables et leur articulation, les jeux de contrastes, entre le village, l'espace maintenu rural autour. Ainsi, l'étalement urbain est très mesuré et demeure dans l'aire urbaine du village. L'extension des quartiers d'habitat diffus des Barquets, des grands coteaux très sensible au mitage est stoppée,
- dans la protection des ensembles agricoles très ouverts de plaine, notamment ceux exposés depuis les principales routes départementales qui sillonnent la commune (R.D.71 et R.D.117 en premier lieu),
- dans le renforcement des contrastes entre les vastes espaces agricoles ouverts et le village qui produisent des paysages lisibles,
- dans la protection des principaux cônes de vues sur le village historique.

Ainsi :

- Les vastes ensembles agricoles en co-visibilité avec le village (et notamment la plaine humide au Sud et à l'Est) ou de part et d'autre des voies principales sont strictement protégés, pour éviter un effet de mitage qui aurait été démultiplié dans ces espaces très ouverts,
- Les ripisylves du Lez et du Lauzon, qui rythment les paysages agricoles, mais aussi le paysage urbain du village (pour le Lauzon) ont été protégées, ainsi que des éléments plus ponctuels, expression du patrimoine rural, comme des ponts, des puits en pierres, les chapelles, les croix et calvaires, certains murets en pierres, les jardins en terrasses à l'Est du village,
- L'urbanisation nouvelle est développée sans excroissance, de sorte que la morphologie du village demeure,
- des formes d'habitat intermédiaire seront développées dans les zones A Urbaniser. L'habitat intermédiaire renforcera les contrastes, pour préserver le tranchant du paysage rural historique (entre bâti dense d'une part et espaces agricoles ouverts d'autre part). Le parti d'aménagement s'appuie sur une urbanisation nouvelle ancrée dans le paysage rural, respectueuse de la topographie, accompagnée d'une trame végétale empruntée à celle qui caractérise la plaine agricole. L'urbanisation projetée prendra le contrepied de l'urbanisation diffuse ou pavillonnaire qui tend, par son effet de « nappage », à étouffer et à étouffer l'identité rurale.



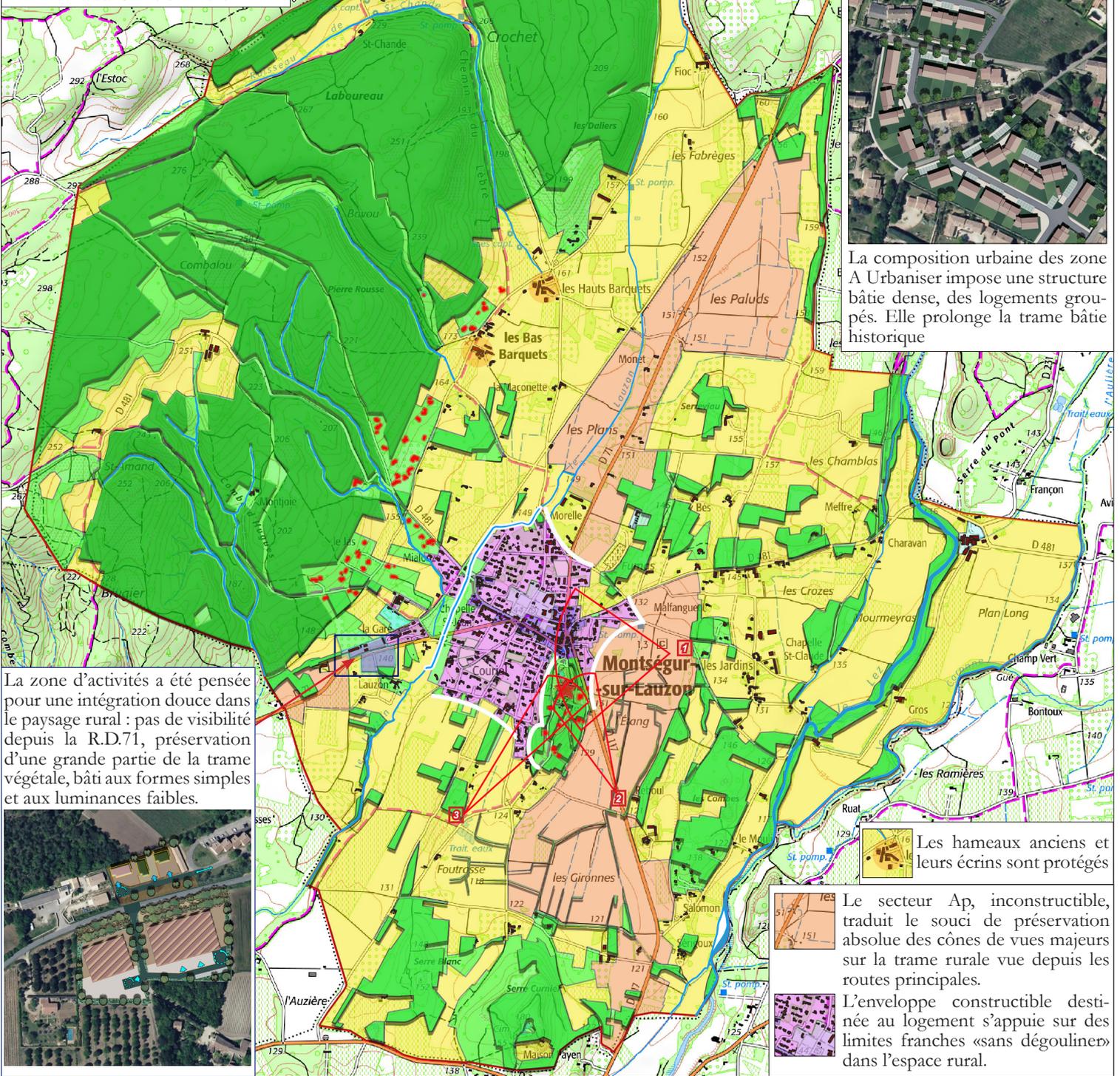
Depuis la plaine humide à l'Est, en dépit du développement de l'habitat pavillonnaire au premier plan, l'image du bourg qui s'étire sur les hauteurs, immergé dans l'espace rural demeure. Les choix opérés en termes de paysage visent notamment à préserver cette image.

La protection du grand paysage



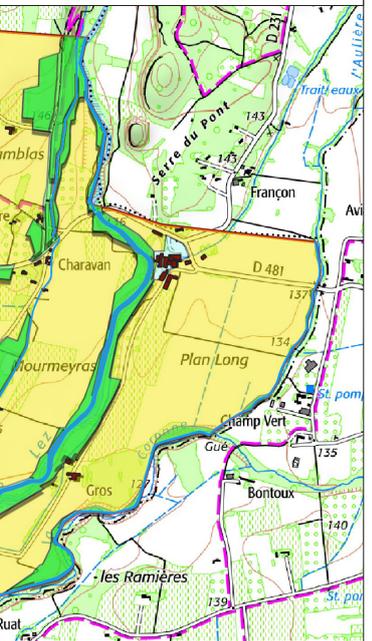
Le projet d'hôtellerie de plein air sera immergé dans une truffière.

-  La forêt est protégée pour son rôle d'écrin, d'arrière-plan du grand paysage rural.
-  Les bois qui rythment et trament la plaine agricole (notamment les ripisylves) sont protégés.
-  L'urbanisation diffuse qui a mité les coteaux et le serre de Genève est stoppée.



La composition urbaine des zone A Urbaniser impose une structure bâtie dense, des logements groupés. Elle prolonge la trame bâtie historique

La zone d'activités a été pensée pour une intégration douce dans le paysage rural : pas de visibilité depuis la R.D.71, préservation d'une grande partie de la trame végétale, bâti aux formes simples et aux luminances faibles.



Les hameaux anciens et leurs écrins sont protégés

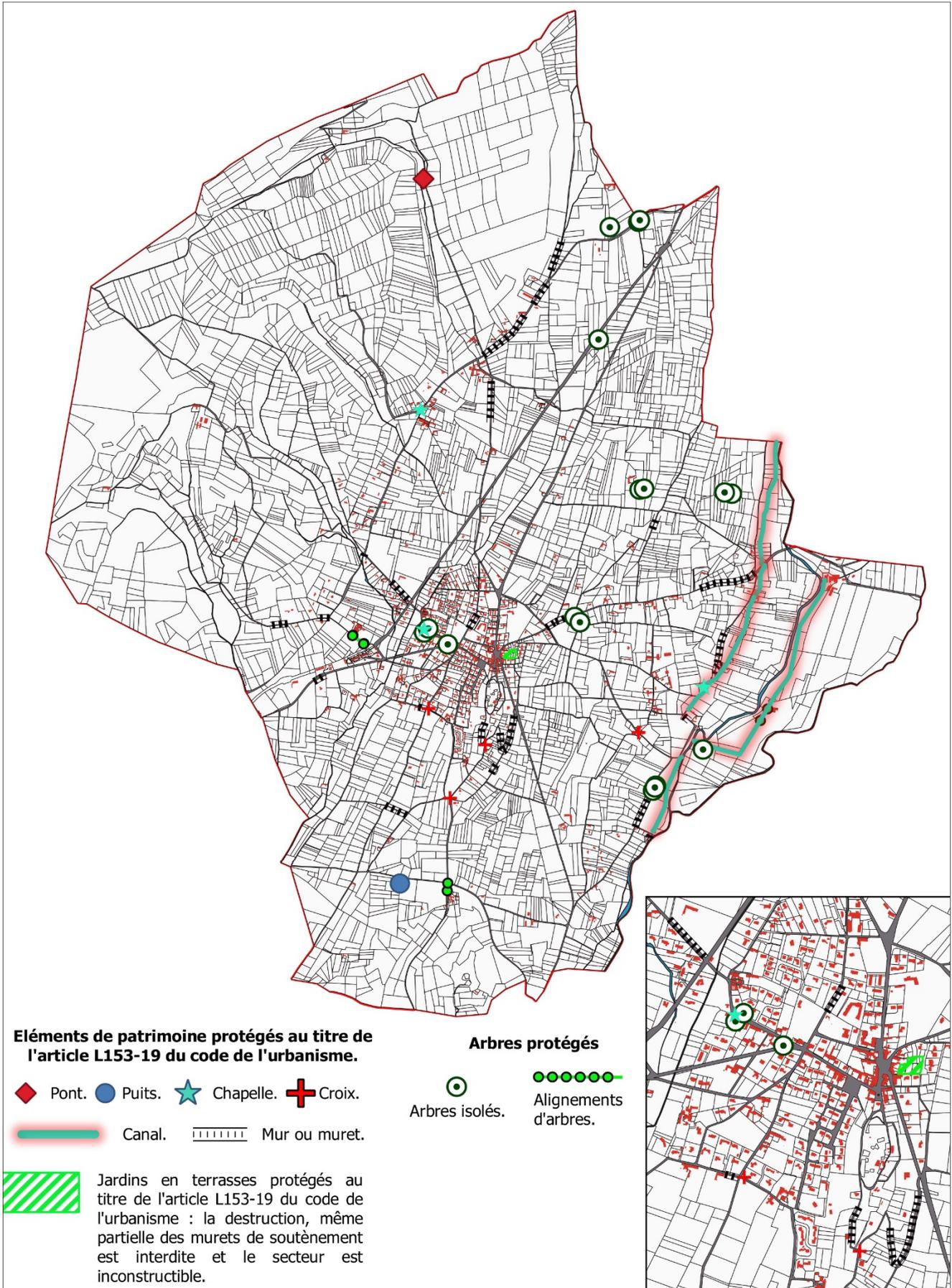
Le secteur Ap, inconstructible, traduit le souci de préservation absolue des cônes de vues majeurs sur la trame rurale vue depuis les routes principales.

L'enveloppe constructible destinée au logement s'appuie sur des limites franches «sans dégouliner» dans l'espace rural.



Le vieux village : le projet préserve cet ensemble bâti à forte valeur patrimoniale et les grands cônes de vues qui permettent de l'admirer.

Figure 6 : carte des éléments de petit patrimoine protégés



Pour les zones dont la superficie et/ou la localisation réclamaient une attention particulière, on a produit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour assurer la cohérence du développement urbain et l'insertion paysagère. Les OAP ont été définies de manière à éviter le « nappage » par l'habitat pavillonnaire, qui consomme de l'espace, banalise les paysages et ne crée pas de réelle structure capable de « produire du quartier » dans toutes ses dimensions.



Depuis l'extérieur, l'habitat purement pavillonnaire « de première phase » ne « construit pas de rue ni de place ».



La structure plus élaborée des logements groupés permet de construire un espace urbain.



Les orientations du projet en termes de protection du paysage s'inscrivent dans une politique d'intégration pour produire, là où cela est possible, un espace bâti qui « dialoguera » avec l'espace public, participera à sa structuration au lieu de s'en détourner. Ainsi, dans les principales zones constructibles, les principes d'aménagement reposeront sur une densité minimum et sur une composition urbaine diversifiée, dans l'objectif d'éviter la reproduction d'un espace « rurbain » (ni agricole, ni urbain) mais de réellement « qualifier » les nouvelles zones bâties principales :

- en respectant un principe de proportionnalité dans l'extension des zones d'habitat,
- Dans la production d'un espace bâti qui recherche une composition adaptée aux enjeux des sites d'implantation, en évitant le « nappage » par des lotissements pavillonnaires. Les principes d'aménagement déterminés dans les OAP reposent sur une composition urbaine qui forme une structure de densité et de volumétrie intermédiaires.

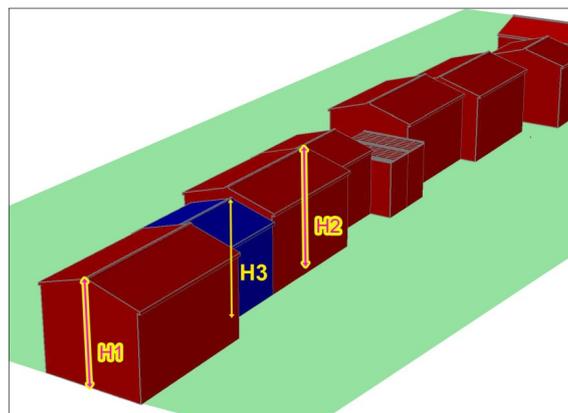
Les petites opérations d'aménagement d'ensemble créeront des groupes d'habitations structurés en quartiers et organisé de manière à produire un ensemble cohérent, avec des espaces ouverts aménagés, des placettes, des fronts bâtis, qui organiseront le dialogue entre l'espace public et les constructions.

L'urbanisation projetée dans le prolongement du village historique (ici l'exemple d'une des zones A Urbaniser) : un principe de trame orthogonale qui peut « se couder » avec le plan en « pseudo-damier » de l'espace bâti actuel, mais selon une approche plus diversifiée dans la taille des logements, la morphologie du bâti et accompagnée d'une trame végétale qui adoucira « l'effet lotissement ».



Outres les protections, dans la perspective d'un développement de l'urbanisation intégré, la question du paysage s'est jouée aussi sur la mise en place de mesures actives : c'est-à-dire des mesures d'intégration paysagère menées au travers de l'acte d'urbanisation. Elles se sont exprimées :

- au travers du règlement écrit, en définissant des règles de gabarits et d'implantations précises sur les terrains stratégiques pour la composition urbaine,



- en définissant des règles d'aspects extérieurs, d'accompagnement végétal détaillées pour la construction en neuf comme pour la réhabilitation.



L'extension projetée de la zone d'activités repose sur une trame qui conserve la mémoire de la trufficulture, sur un traitement végétal renforcé en limites de zone et sur du bâti aux luminances faibles et aux couleurs sobres, qui ne créent pas d'appel visuel.

IX. LES POLITIQUES DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

A. Choix retenus

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. a défini des mesures de préservation des espaces agricoles, lorsque ces espaces ne constituaient pas des secteurs stratégiques nécessaires à la concrétisation des grands enjeux de satisfaction des besoins en logements ou en développement de l'activité commerciale, industrielle ou artisanale.



Ovins en pâtures dans une des plaines humides.



Lavandes et truffières sur les sols drainés.



Alternance entre cultures annuelles et lavandes.

B. Principales justifications

Montségur sur Lauzon, par sa position au sein de la communauté de communes, à la transition entre la CCEPPG et Drôme Sud Provence concentre des enjeux de production de logements mais aussi des enjeux agricoles, dans des terroirs trufficoles et viticole de hautes valeurs ajoutées, complétés par des terres de plaines humides, propices à un large éventail de cultures, de bonne ou très bonne valeur agronomique, facilement mécanisables.

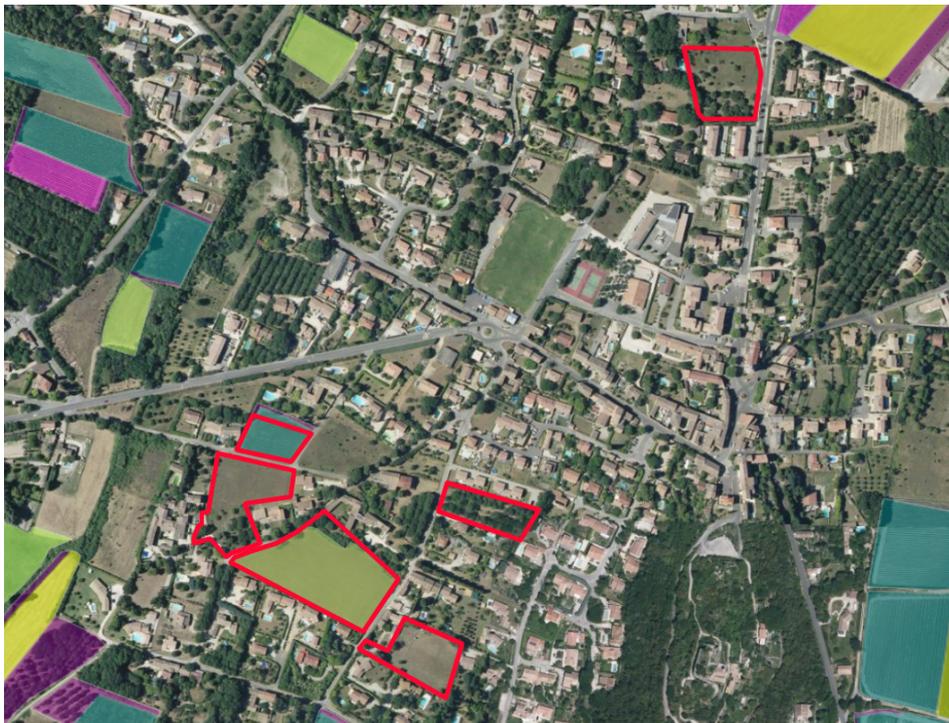
Le projet de PLU a dû arbitrer la dualité entre enjeux de production de logements, de zones dédiées à l'activité artisanale et économie agricole, dans un contexte territorial où la difficulté réside dans le fait que c'est au sein de la plaine agricole que se trouve le village et ses extensions (et quelques zones d'habitat diffus détachées). Cette géographie fait que l'extension de l'enveloppe urbaine se heurte rapidement à des enjeux agricoles d'importance.

- sur le plan économique, le bilan a montré que la surface résiduelle disponible dans la petite zone d'activités existante n'était pas à la hauteur des besoins, notamment dans la perspective de relocalisation de la principale entreprise présente à Montségur sur Lauzon (de mécanique de précision). Dès lors, il était nécessaire de dégager des surfaces nouvelles pour l'implantation d'entreprises, dans un secteur propice (sans incidence sur le fonctionnement du village et directement desservi par la R.D.71, côté Ouest du village). Afin d'impacter le moins possible l'espace agricole, la surface de la zone artisanale sera pour une grande partie dédiée à la relocalisation de l'entreprise de mécanique de précision. Elle n'entraînera la consommation que de 1,7 ha de truffières non déclarées à la PAC, mais par contre classées en AOP viticole Grignan les Adhémar (comme la quasi-totalité des zones bâties existantes ou projetées de la commune),
- Le projet de développement touristique consommera aussi des terres à potentiel agricole. Le site choisi correspond néanmoins aux objectifs : développer une offre en hébergement mesurée, compatible avec l'économie agricole, l'exploitation agricole, tout en restant suffisamment proche du village pour que l'hébergement ait des retombées économiques sur les commerces et suffisamment éloigné pour ne pas induire de nuisances. Avec environ 40 lits et un projet centré sur l'équitation, le projet fera franchir un palier à la commune dans l'hébergement touristique avec un impact limité sur l'exploitation agricole.



La zone d'activités et le projet de camping à l'entrée Ouest du village (les terrains colorés étaient déclarés à la PAC en 2020).

- en termes de logements, les prévisions de développement ont conduit à une estimation des besoins en surfaces constructibles compatibles avec le gisement foncier situé dans l'enveloppe urbaine du bourg, au travers de la valorisation de dents creuses. La taille de ces dents creuses permet par ailleurs de dégager des surfaces constructibles significatives d'un seul tenant pour concrétiser un des objectifs centraux du projet : la diversification de l'offre en logements et la production de logements intermédiaires.



Même si une partie des terrains destinés au logement dans le PLU étaient déclarés à la PAC en 2020 (lavande et céréales), les parcelles concernées sont en inclusion ou quasi inclusion de la trame bâtie, exposées aux conflits d'usages en raison de l'omniprésence des habitations.

Le croisement entre enjeux de protection des terres agricoles et besoins de développement a conduit dans le projet global, à ne prélever des terres de valeur agronomique significative que sur des surfaces très limitées. Parallèlement à ce choix global de protection, les besoins en logements et l'organisation de l'espace bâti, les architectures des différents réseaux (voirie, eaux usées, eau potable) imposent des logiques d'urbanisation indépassables. Ainsi, autour et au sein des zones déjà bâties, c'est l'analyse du rapport coûts / bénéfices à tous points vues, entre construction ou protection, qui a façonné en grande partie le projet, en fonction du contexte et des enjeux :

- ici privilégier l'exploitation agricole, en dépit d'enjeux d'urbanisation,
- où là, privilégier l'urbanisation, en dépit d'enjeux agricoles,

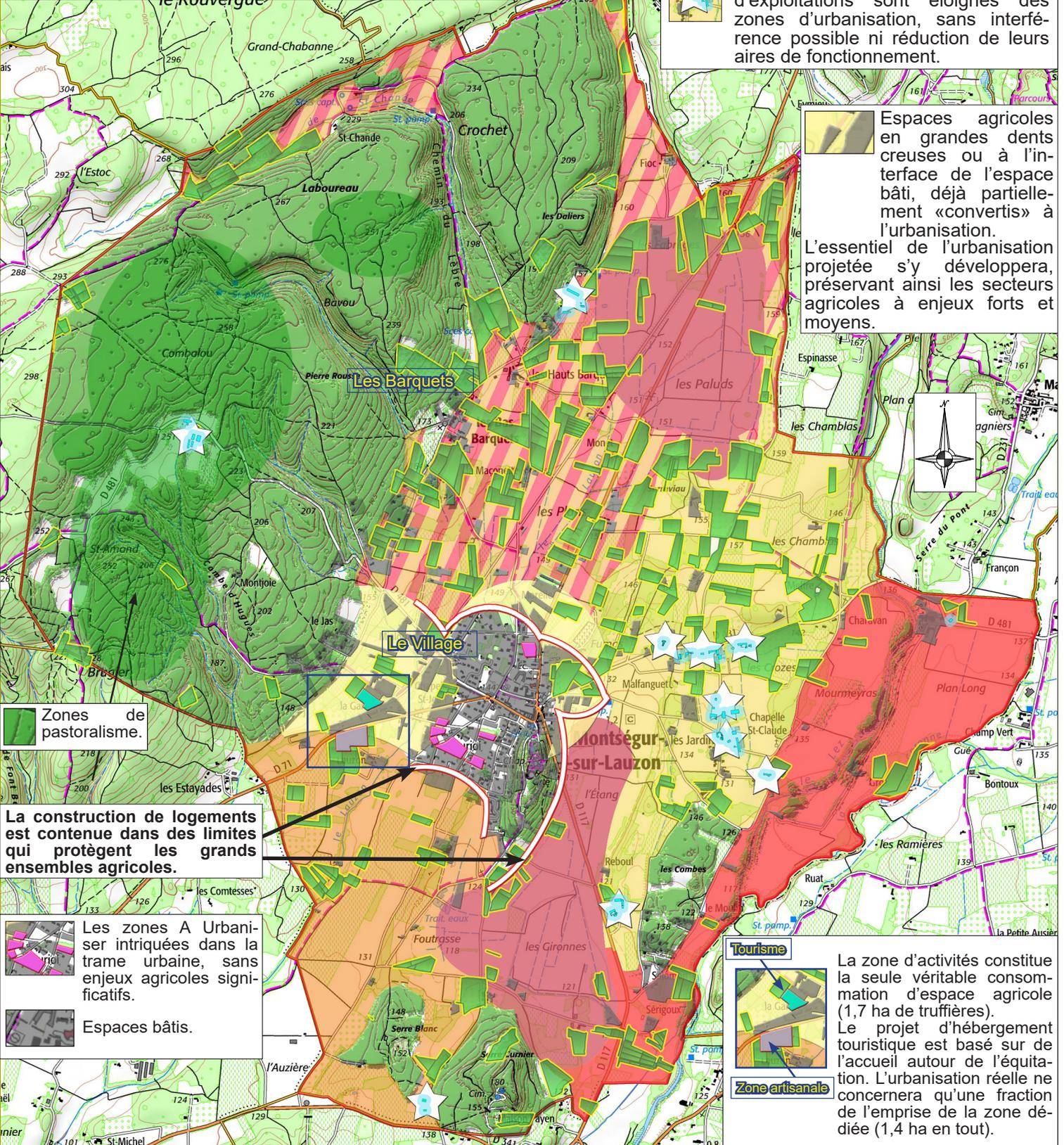
Les prélèvements de terrain agricole ont correspondu assez strictement aux besoins mis en évidence et l'étalement urbain a été très limité, de sorte que si des terrains constructibles sont cultivés, leurs localisations les vouent à l'urbanisation, dans une perspective de satisfaction de besoins en logements avérés, sans pour autant entamer les vastes unités agricoles d'un seul tenant de la commune. Les exploitations ne sont touchées que très marginalement par les secteurs constructibles. Les unités foncières classées en zone à bâtir ne réduisent pas de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole, elles sont toutes situées au sein du bâti existant ou dans son prolongement immédiat.

Projet et protection de l'exploitation agricole

L'organisation du territoire communal et son niveau de desserte par les réseaux ont impliqué une urbanisation qui reste proche des hameaux principaux. Les enjeux agricoles et les enjeux urbains ne se sont donc confrontés que dans quelques secteurs seulement, où l'urbanisation et notamment la production de logements intermédiaire fait sens.

Les truffières sont classées en zone agricole pour permettre le renouvellement des chênes truffiers.
Bâtiments d'exploitations et sièges d'exploitations sont éloignés des zones d'urbanisation, sans interférence possible ni réduction de leurs aires de fonctionnement.

Espaces agricoles en grandes dents creuses ou à l'interface de l'espace bâti, déjà partiellement « convertis » à l'urbanisation.
L'essentiel de l'urbanisation projetée s'y développera, préservant ainsi les secteurs agricoles à enjeux forts et moyens.



La construction de logements est contenue dans des limites qui protègent les grands ensembles agricoles.

Les zones A Urbaniser intriquées dans la trame urbaine, sans enjeux agricoles significatifs.

Espaces bâtis.

Tourisme
La zone d'activités constitue la seule véritable consommation d'espace agricole (1,7 ha de truffières). Le projet d'hébergement touristique est basé sur de l'accueil autour de l'équitation. L'urbanisation réelle ne concernera qu'une fraction de l'emprise de la zone dédiée (1,4 ha en tout).

Les terres protégées :

Ensemble de terrains alluvionnaires et caillouteux peu pentus et drainés, à fort potentiel pour la vigne et les plantes aromatiques, les truffières.

Ensemble géographique vallonné à potentiels variables et aux ensembles parcellaires assez morcelés, assez propice à l'arboriculture, aux truffières, aux vergers et aux plantes aromatiques.

Plaine du Lez : potentiel agricole très fort, mais hors « économie viticole » et sans trufficulture (grands ensembles parcellaires alluvionnaires d'un seul tenant).

Ensemble de terrains alluvionnaires fertiles, plats et riches en eau, à fort potentiel pour les céréales, les oléagineux, les protéagineux, le maraîchage.

Espace de plaine alluvionnaire, d'intérêt fort par sa polyvalence (plantes aromatiques, vigne, céréales, oléagineux...).

X. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. Choix retenus

Satisfaire les besoins en logements, en équipements et en développement économique en rentabilisant l'espace, bien non renouvelable, au travers notamment, de la densification de l'urbanisation dans les principales opérations de logements projetées et du comblement des dents creuses de l'espace bâti existant.

B. Explication des choix / la densité des logements à venir

Dans l'objectif de concilier développement urbain et préservation du territoire, de ses équilibres, la commune s'est fixée comme objectif un développement de l'espace bâti capable de satisfaire les besoins en limitant le prélèvement d'espaces agricoles ou naturels, par essence non renouvelables.

Entre 2013 et 2023 7,7 ha ont été utilisés pour construire des logements. La densité moyenne de l'espace bâti a été de 13,8 logements à l'hectare, soit une densité supérieure à celle de l'habitat diffus (d'une dizaine de logements à l'hectare) mais en-dessous de la densité de l'habitat intermédiaire (de l'ordre d'une vingtaine de logements à l'hectare).

C'est vers une densité moyenne d'une vingtaine de logements à l'hectare sur les terrains nus à bâtir que la commune souhaite tendre au travers de son P.L.U. Cet objectif de densité moyenne traduit une ambition de densification, mais adaptée à Montségur sur Lauzon et au projet.

Zones au PLU	AUh et AU	UB	Totaux	
Densités projetées (log/ha)	20	15	/	
Surfaces classées	3,13	1,34	4,86	
Nombre de logements	63	20	83	
			Densité moyenne (log./ha)	18,6

La densité moyenne de l'urbanisation attendue sur les terrains nus dans les zones constructibles ces 10 prochaines années est cohérente avec l'objectif de densité moyenne.

Le choix ne pas s'engager sur une densité moyenne plus faible traduit le souci d'assurer la production de logements nécessaire à la satisfaction des besoins tout en limitant de l'étalement urbain et en préservant les espaces naturels et agricoles.

L'objectif de densité exprime aussi une péréquation :

- la commune dispose d'un gisement foncier incompressible de petites dents creuses situées au sein de la trame bâtie des différentes zones pavillonnaires existantes. Ce gisement foncier (qui se tarit progressivement) se caractérise par un ensemble de petits terrains (dans l'essentiel des cas) qui ont perdu leur intérêt agricole et/ou sont partiellement artificialisés. Le PLU a mobilisé ce gisement, mais en y appliquant une densité crédible au regard du marché de l'habitat. La densification y sera douce, au travers de l'utilisation d'un gisement foncier qui a perdu l'essentiel de sa vocation agricole. L'estimation de la densité dans ces secteurs a été de 15 logements par hectare (pour 14 ces 10 dernières années).
- parallèlement, dans les secteurs où la densité est possible (ceux qui seront desservis par l'ensemble des réseaux de manière suffisamment dimensionnée, qui présentent des superficies significatives d'un seul tenant, dans les dents creuses au Sud du village notamment) le PLU a mis en œuvre des règlements et des orientations d'aménagement qui permettent et organisent la densité (avec 20 logements à l'hectare dans les zones AUh et AU). Le projet propose ainsi une intensification urbaine qui limite l'étalement de l'espace bâti.

Pousser plus loin la densité moyenne aurait été peu compatible avec le modèle socio-économique d'une commune où les fonctions de services et de commerce demeurent limitées : la grande densité sans les services associés est peu attractive. Elle aurait conduit à un déphasage entre offre en logements et demande pour au final nuire au développement. Par ailleurs, si la commune maîtrise, au travers d'une urbanisation sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble et des OAP qui leurs sont associées, la densité dans la zones AUh, dans les zones urbaines, où la construction se produit au coup par coup, sur des terrains insérés dans la trame urbaine, c'est le marché de l'habitat qui fait la densité. Le recul sur l'urbanisation récente a montré que la densité moyenne de l'urbanisation sur ces terrains est de l'ordre de 14 logements par hectare. Au travers d'un règlement qui favorise la densité, le projet a estimé que cette densité moyenne augmenterait probablement pour arriver à 15 logements à l'hectare.

La prévision, dans les zones urbaines de densités supérieures aurait conduit à une analyse erronée (surestimée) de la production de logements et au final aurait nuit à l'adéquation entre besoins en logements mis en évidence et potentiel réel de construction de logements porté par le projet.

Pour le logement, ma consommation d'espaces agricoles et naturels, l'extension de la tâche urbaine sont très faibles au final.

C. Justification des choix

1. METHODOLOGIE

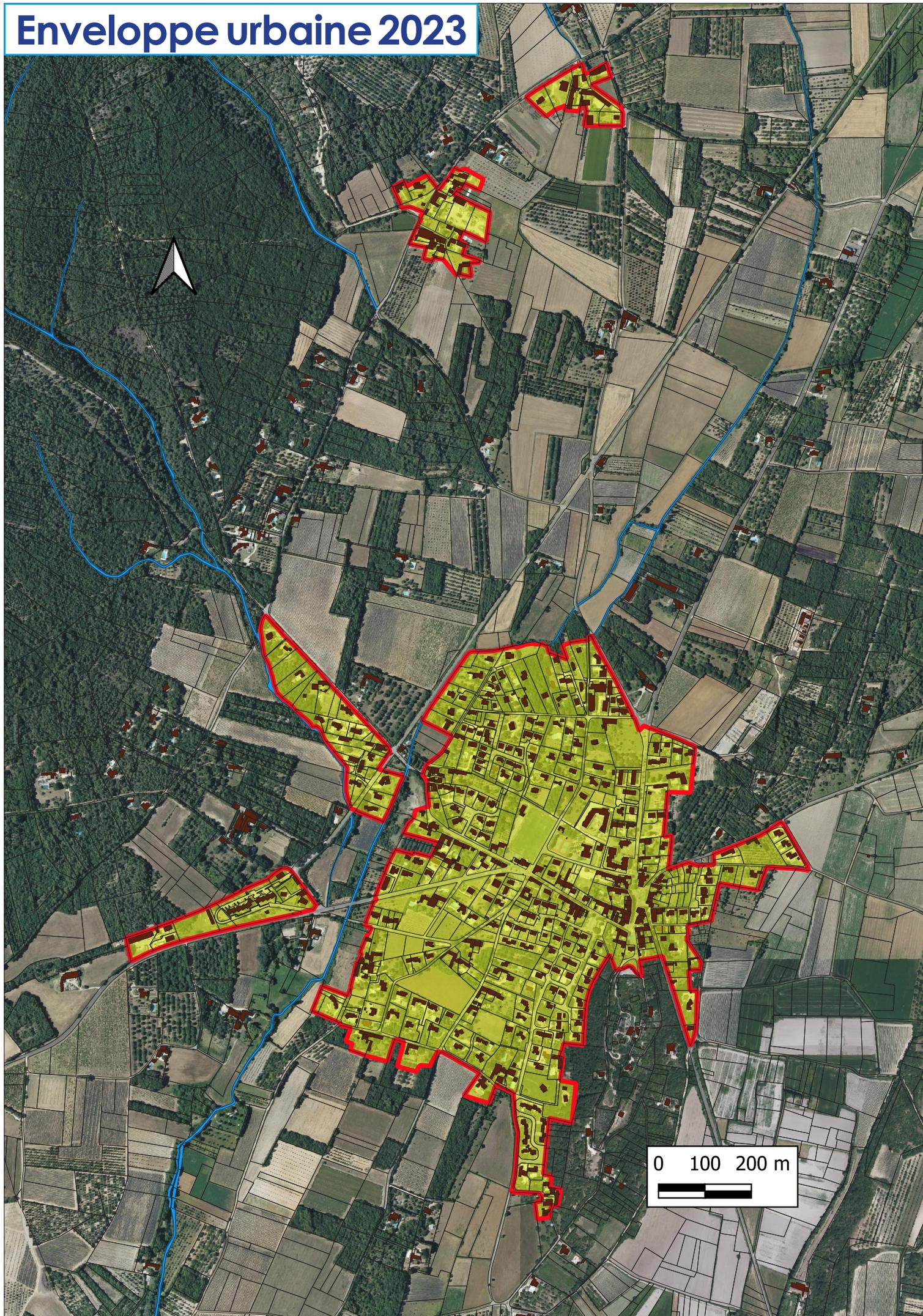
Pour estimer l'ampleur de l'étalement urbain porté par le projet du projet, on a utilisé la même méthodologie que celle utilisée pour mesurer l'étalement urbaine entre 2013 – 2023. Le bilan est la différence entre la surface de l'enveloppe urbaine de 2023 et la surface de l'enveloppe urbaine projetée en 2033.

2. RESULTAT

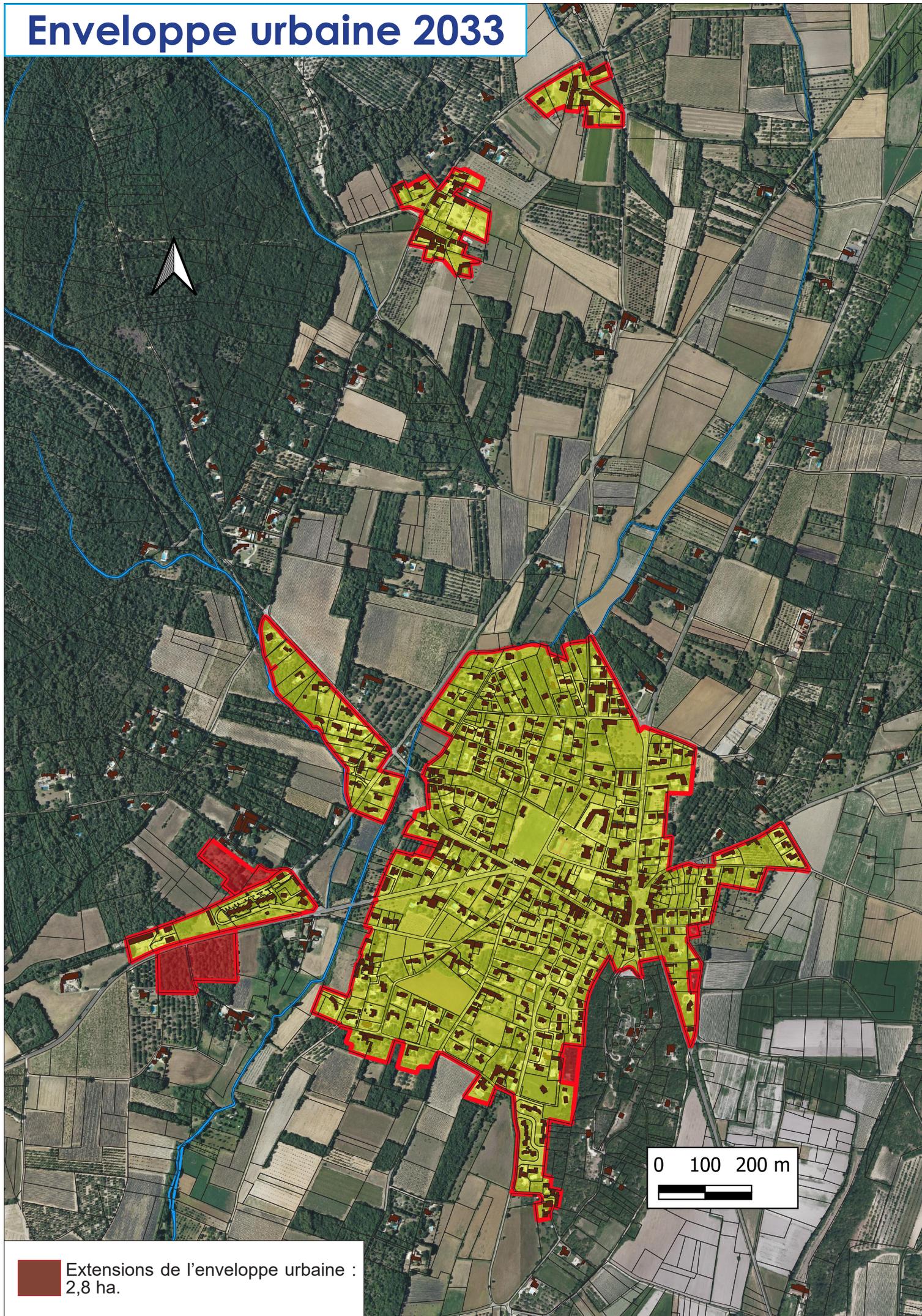
L'étalement urbain est essentiellement issu du projet de zone d'activités (1,6 ha) et du projet de camping (0,8 ha). La zone d'activités et le projet touristique sont par essence incompatibles avec une immersion dans les quartiers d'habitation du bourg. Seul 0,4 ha sont destinés au logement en extension de l'enveloppe urbaine, pour un total de 2,8 ha. Selon les mêmes critères, l'extension de la tâche urbaine a été de de 5,5 ha entre 2013 et 2023.

Par rapport à la période 2013 - 2023, la période de projection du PLU : 2023 - 2033 verra donc une réduction de 50,6% de l'extension de l'enveloppe urbaine.

Enveloppe urbaine 2023



Enveloppe urbaine 2033



3. METHODOLOGIE

Sont comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- Les terrains nus construits en extension de l'enveloppe urbaine, quelles que soient leurs surfaces.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie supérieure ou égale à 2500 m².

Ne sont pas comptés en consommation d'espaces naturels ou agricoles :

- les terrains non comptabilisés dans la consommation d'espaces agricoles ou naturels car non disponibles pour l'urbanisation : protégés par le PLU, ou déjà artificialisés.
- Les terrains nus construits en dents creuses de l'enveloppe urbaine d'une superficie inférieure à 2500 m².

Résultats

Num. au plan	Surface (ha)	Occupation des sols actuelles	Surf. agricole ou naturelle Consommée	Destination au PLU	Nbre de logements prévus	Comment	Classement au PLU
1	1,027	Lavande	1,027	Logement	21	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AU
2	0,317	Truffière	0,317	Logement	6	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
3	0,210	Truffière	0,210	Logement	3	Surface en extension de la Partie urbanisée	UB
4	0,097	Truffière	0,097	Logement	1	Surface en extension de la Partie urbanisée	UB
5	0,291	Bois (9 logements en cours)	0,291	Logement	9	Surface en extension de la Partie urbanisée - 9 logements en cours	UB
6	0,116	Pré non cultivé	0,116	Logement	2	Surface en extension de la Partie urbanisée	UB
7	0,092	Bois	0,092	Logement	1	Surface en extension de la Partie urbanisée	UBa
8	0,423	Pré non cultivé	0,423	Logement	8	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
9	0,780	Pré agricole	0,780	Tourisme	0	Surface en extension de la Partie urbanisée	Ut1
10	0,547	Pré non cultivé	0,547	Logement	11	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
11	0,367	Pré non cultivé	0,367	Logement	7	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
12	0,182	Pré non cultivé	0,182	Logement	4	Surface sup. à 0,25 ha (avec les terrains libres adjacents) en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
13	0,269	Lavande	0,269	Logement	5	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	AUh
14	0,365	Bois	0,365	Logement	5	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	UB
15	1,604	Truffière	1,604	Activité économique	0	Surface en extension de la Partie urbanisée	Ui

16	0,222	Pré non cultivé	0,000	Activité économique	0	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	AUi
17	0,115	Pré non cultivé	0,000	Logement	2	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	UB
18	0,391	Lavande (4 logements en cours)	0,391	Logement	4	Surface sup. à 0,25 ha en dent creuse de la Partie urbanisée	UB
19	0,080	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	UB
20	0,074	Bois	0,000	Logement	1	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	UB
21	0,086	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	UB
22	0,076	Accès de la maison au Nord	0,000	Sans objet	0	Accès de la maison au Nord - terrain déjà consommé	UB
23	0,050	Pré non cultivé	0,000	Logement	1	Surface inf. à 0,25 ha en dent creuse	UB
24	0,139	Accès et cour des maisons adjacentes	0,000	Sans objet	0	Terrain artificialisé	UB
25	0,214	Jardin commun du lotissement	0,000	Sans objet	0	Jardin commun du lotissement	UB
26	0,283	Jardins protégés	0,000	Sans objet	0	Jardins protégés dans le PLU	UA
27	0,054	Pré non cultivé	0,054	Logement	1	Surface en extension de la Partie urbanisée	UB
	Surface (ha)		Surf. agricole ou naturelle Consommée		Nbre de logements		
Totaux	8,471		7,131		94		

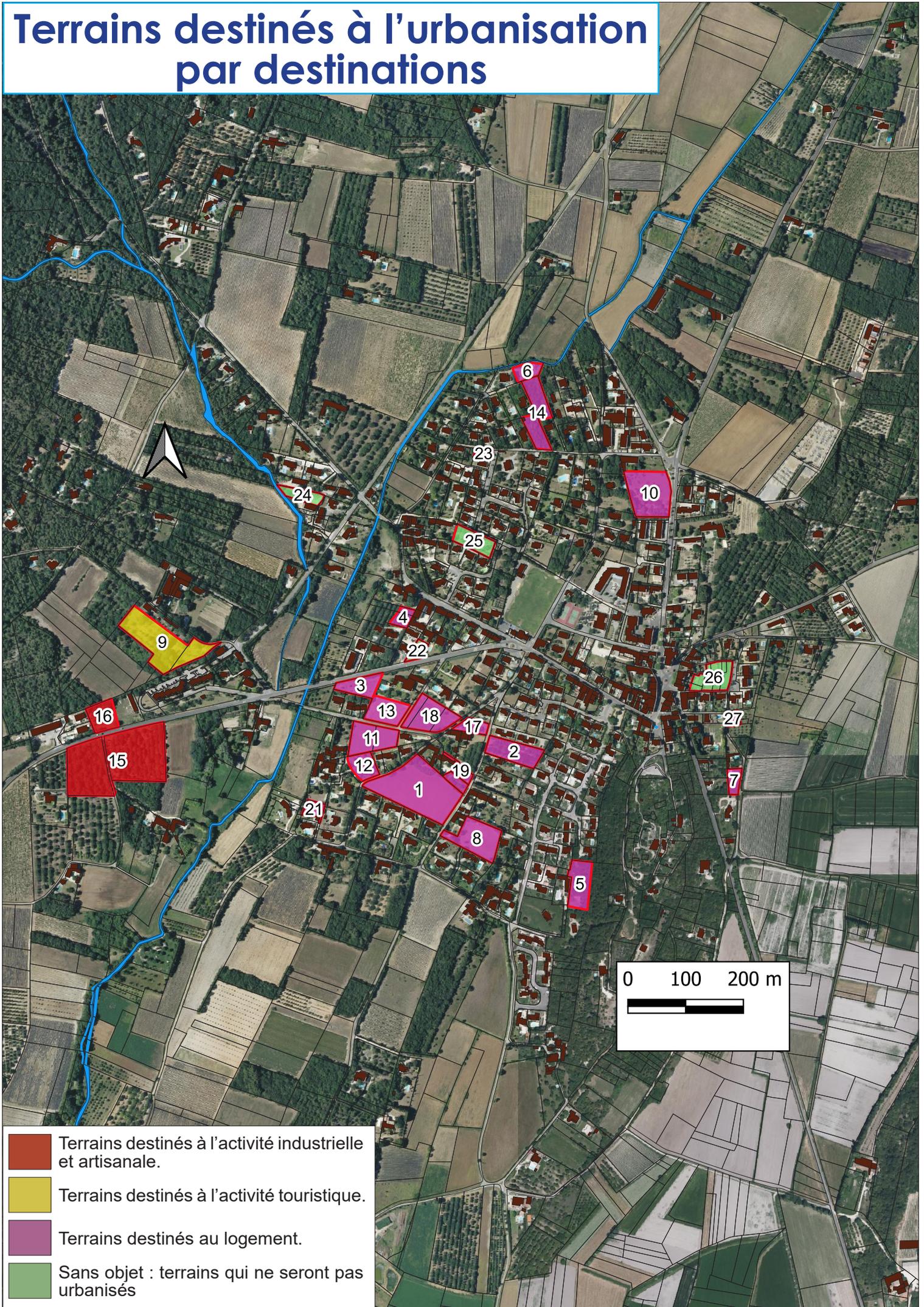
Occupations du sol actuelles	Surfaces (ha)	
Truffière	2,228	31,2%
Bois	0,748	10,5%
Pré non cultivé	1,689	23,7%
Pré agricole	0,78	10,9%
Lavande	1,687	23,7%

Au total, 7,13 hectares d'espaces naturels et agricoles sont destinés à l'urbanisation dans le projet de PLU. Comparé aux **8,5 hectares** consommés entre 2013 et 2023, cette superficie est sensiblement inférieure (-16%).

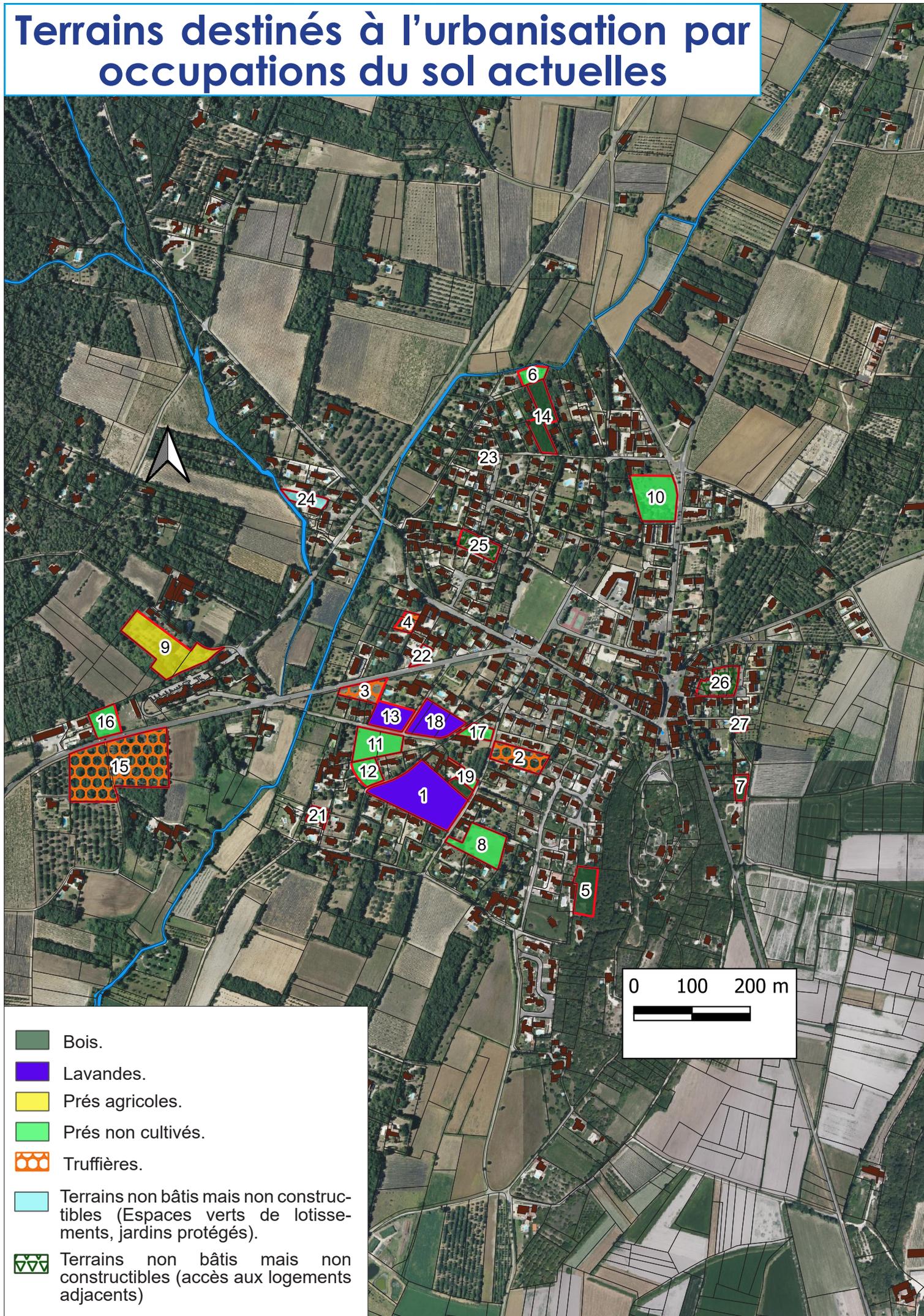
Par ailleurs :

- Presque la moitié des surfaces dédiées à l'urbanisation se situent en dent creuse de l'enveloppe urbaine de 2023. Cette urbanisation (3,47 ha) ne participera pas à l'étalement de l'enveloppe bâtie.
- Le projet touristique, bien que portant sur une superficie significative n'en artificialisera réellement qu'une très faible part. Ce projet, qui associe équitation et hébergement implique de conserver à l'état de terrain agricole et naturel l'essentiel de son emprise,
- L'extension de la zone d'activités devait nécessairement se faire en extension de l'enveloppe urbaine, pour éviter les nuisances potentielles sur les quartiers d'habitation.

Terrains destinés à l'urbanisation par destinations



Terrains destinés à l'urbanisation par occupations du sol actuelles



- Bois.
- Lavandes.
- Prés agricoles.
- Prés non cultivés.
- Truffières.
- Terrains non bâtis mais non constructibles (Espaces verts de lotissements, jardins protégés).
- Terrains non bâtis mais non constructibles (accès aux logements adjacents)

0 100 200 m

XI. L'INTEGRATION DES RISQUES

A. Rappel des risques naturels présents dans la commune

Montségur sur Lauzon est soumise aux risques d'inondations du Lez et du Lauzon. S'appliquent donc dans la commune :

- les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) du bassin versant du Lez, approuvé le 18/12/2006,
- les règles relatives à la prise en compte des zones inondables du Lauzon, définies dans l'étude SCE de 2006 réalisée pour le compte du SIVOM du Tricastin,
- l'aléa de feux de forêt, essentiellement concentré dans le grand massif boisé des coteaux Ouest et dans les serres boisées qui émaillent la plaine (y compris celui qui abrite le château en ruines),
- les risques liés au transport de matières dangereuses (oléoduc et gazoduc) dont les modalités de prise en compte sont établies dans des servitudes d'utilité publique.
- les risques de séisme et de retrait-gonflement d'argiles, qui ne se traduisent pas par des prescriptions particulières du point de vue de l'urbanisme mais par des règles relatives aux modalités de construction.

B. Choix retenus

Pour l'ensemble de ces risques, les données fournies par les services de Mr le Préfet dans le cadre du Porter à Connaissance ont permis d'appréhender les aléas et leurs incidences sur le territoire. Sur la base de ces études, le P.L.U. a défini les limitations aux occupations et utilisations du sol dans les zones à risques qui s'imposent pour préserver la population et les biens matériels, dans un objectif de sécurité et de salubrité publiques. Ceci s'est traduit dans le P.L.U. :

- par l'absence de zone constructible pouvant accueillir des bâtiments nouveaux dans les secteurs à risques incompatibles avec l'habitat,
- Par des règles qui encadrent l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans les zones à risques pour ne pas aggraver ce risque ou augmenter le nombre de personnes exposées.

D'une manière générale, et en cohérence avec le SRADETT (qui préconise l'urbanisation dans les zones les moins exposées) on s'est attaché à promouvoir une urbanisation nouvelle hors des zones inondables. Les seuls secteurs urbanisés et exposés au risque d'inondation ne font l'objet d'aucune extension.

Concernant l'aléa de feux de forêt : aucun secteur urbanisé ou destiné à l'urbanisation n'est exposé à un risque supérieur à l'aléa « très faible ».

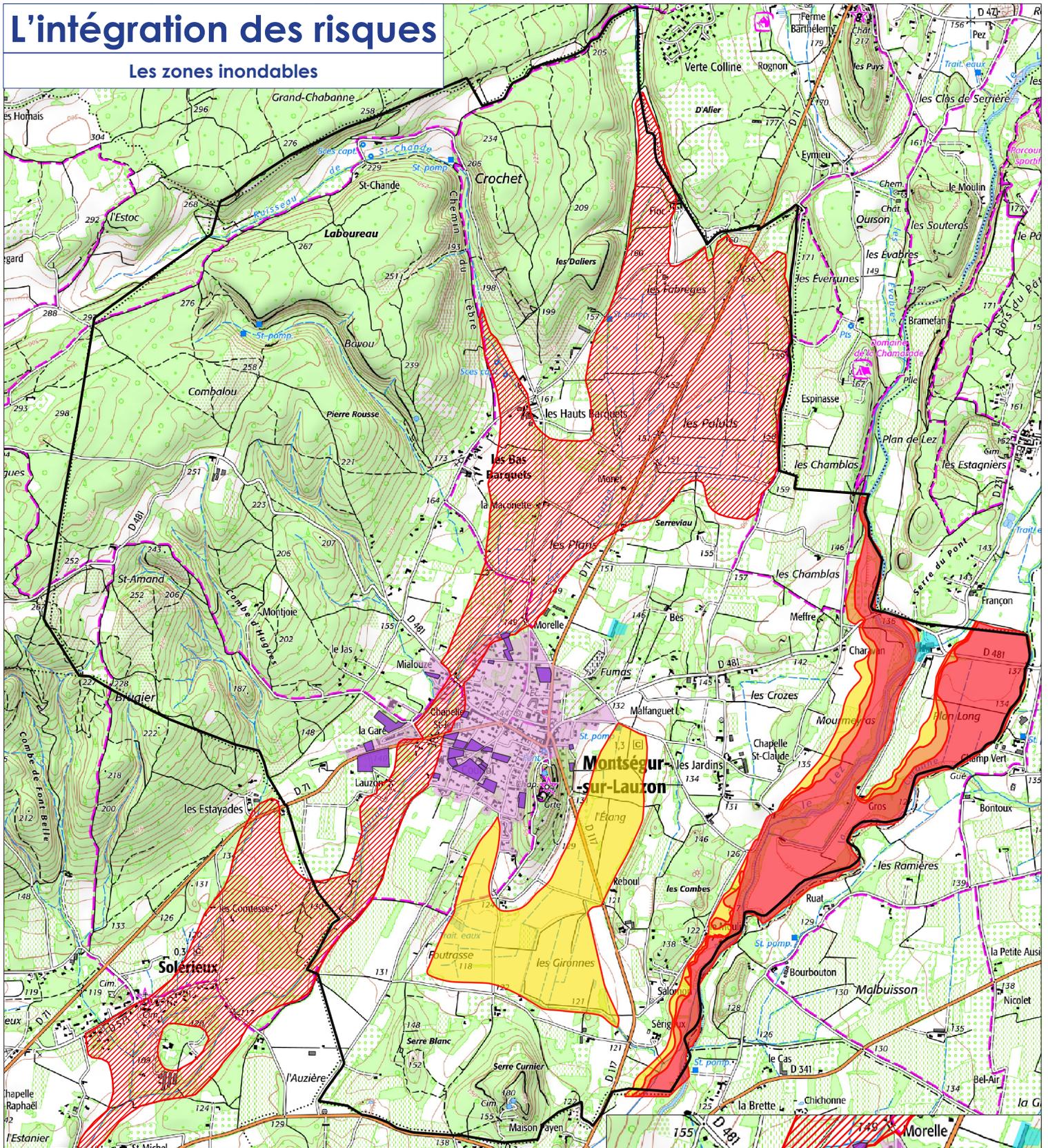
Une très faible partie de la zone constructible (quasi entièrement bâtie) est située dans la zone de 200 m de part et d'autre de l'axe de l'oléoduc. Elle demeure toutefois à plus de 15 m de cet axe. Dans ce secteur, seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont soumis à des prescriptions spéciales. Le projet ne prévoit pas ce type de construction dans ce secteur.

Le STECAL At1 (relatif à une zone d'hébergement touristique) est situé dans la zone de 200 m de part et d'autre de l'axe de l'oléoduc, mais à plus de 15 m de cet axe. Dans cette zone, seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont soumis à des prescriptions spéciales. Il n'est pas prévu d'augmentation substantielle de la capacité d'hébergement dans ce STECAL.

L'urbanisation projetée est compatible avec les risques naturels et technologiques qui pèsent sur la commune.

L'intégration des risques

Les zones inondables

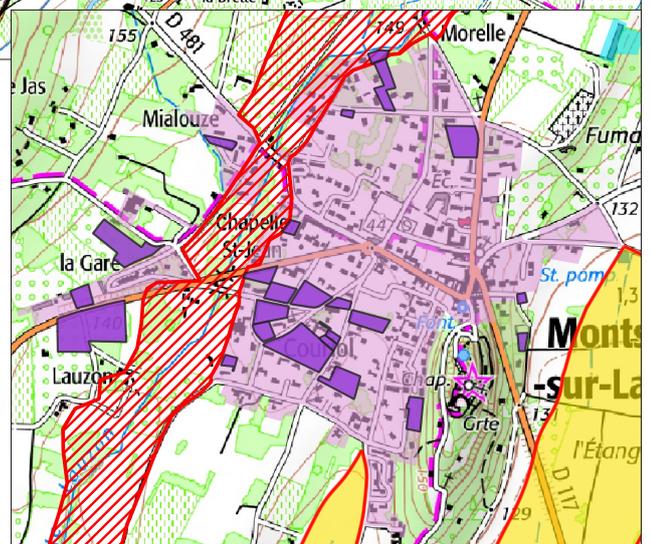


  Zones inondables définies par le PPRi du Lez.

 Zones inondables du Lauzon.

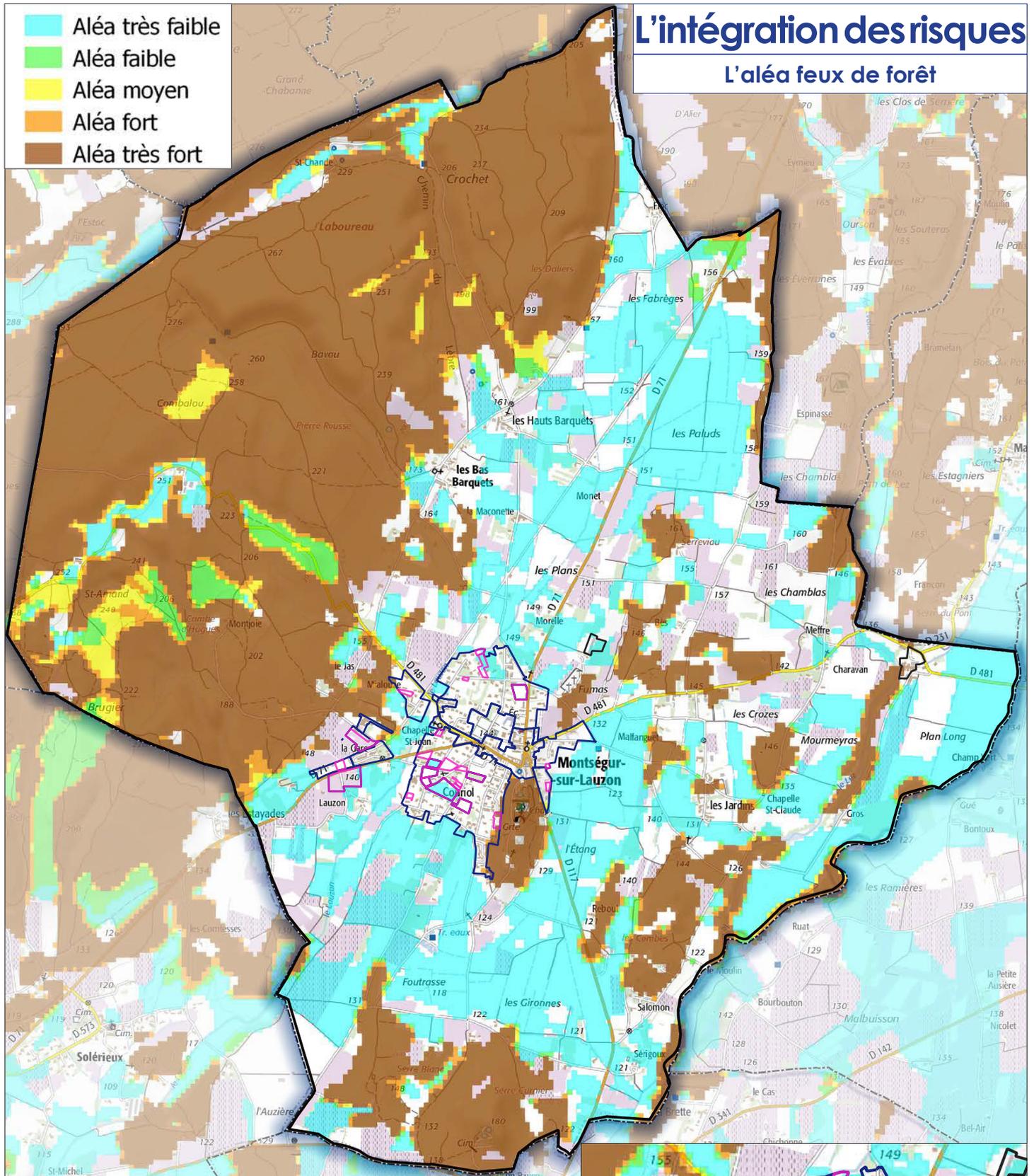
 Enveloppe constructible et principaux terrains nus destinés à l'urbanisation ou en cours d'urbanisation. Aucun de ces terrains n'est exposés aux risques d'inondations. Les rares terrains classés en zone urbaine et situés en zone inondable sont déjà bâtis et sans potentiel d'urbanisation.

  STECAL (ils sont hors zones inondables).



L'intégration des risques

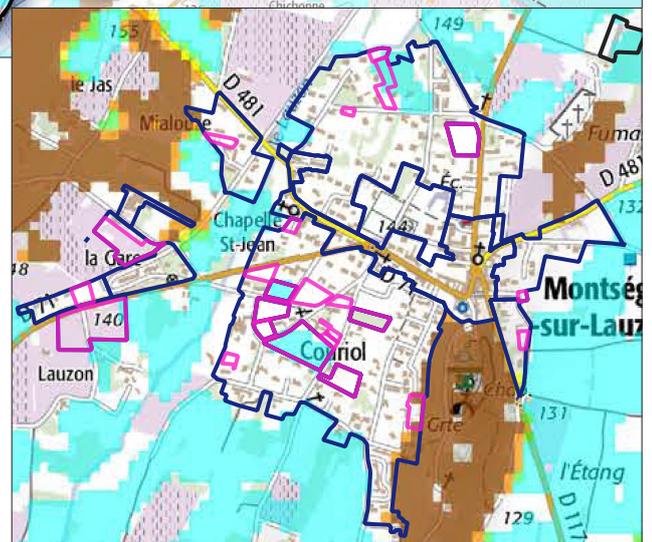
L'aléa feux de forêt



Principaux terrains nus destinés à l'urbanisation. Aucun de ces terrains n'est exposés à un aléa supérieur à l'aléa «très faible».

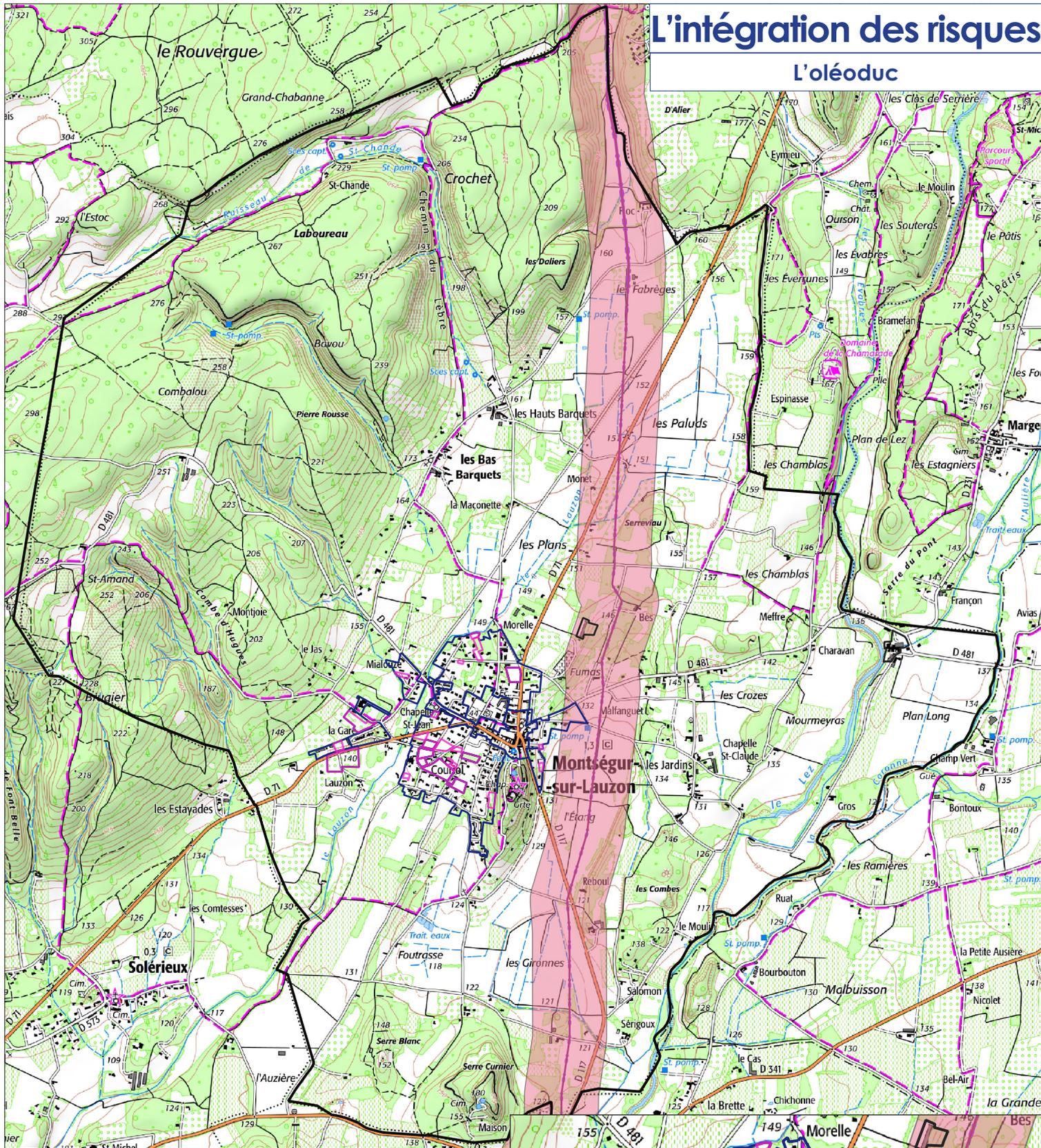


STECAL. Aucun des STECAL n'est exposés à un aléa supérieur à l'aléa «très faible».



L'intégration des risques

L'oléoduc

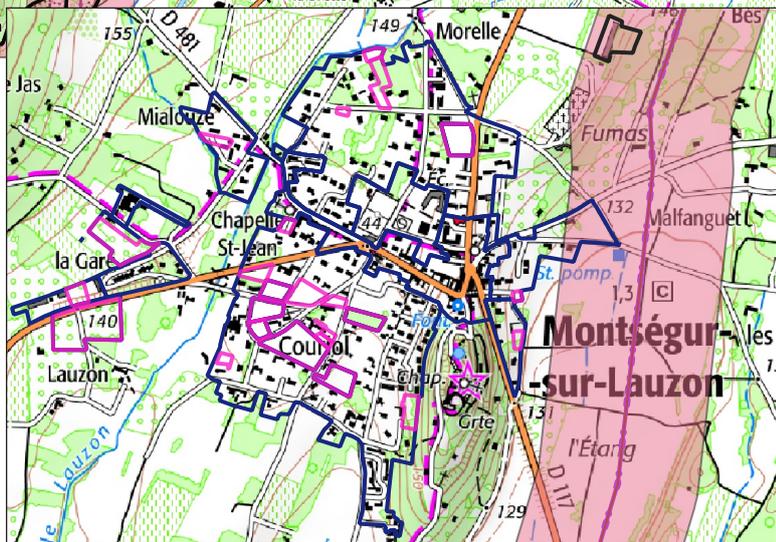


Principaux terrains nus destinés à l'urbanisation.

Une très faible partie de la zone constructible (quasi entièrement bâtie) est située dans la zone de 200 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation. Elle demeure toutefois à plus de 15 m de cet axe. Dans ce secteur, seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont soumis à des prescriptions spéciales.



Un des deux STECAL (relatif à une zone d'hébergement touristique) est situé dans la zone de 200 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation, mais à plus de 15 m de cet axe. Dans cette zone, seuls les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont soumis à des prescriptions spéciales.



INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

I. LES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET DE PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

A. Choix retenus

Dans un souci d'équilibres, outre des objectifs de développement urbain, le P.L.U. a défini des mesures de préservation des espaces naturels, de préservation et de renforcement des grandes continuités écologiques (trames vertes et bleues).

B. Explication des choix

Si la protection de l'environnement naturel constitue en elle-même une fin : préserver l'habitat d'un maximum d'espèces végétales et animales pour maintenir la biodiversité, ce choix s'inscrit aussi dans un objectif de maintien du cadre de vie au sens large.

Plusieurs secteurs de la commune ont été identifiés comme relevant d'un intérêt environnemental particulier (ripisylves, forêt de l'étage collinéen, bandes boisées du réseau écologique local, zones humides, pelouses sèches...). Dans la mesure où le projet de développement pouvait s'appuyer sur des zones déjà très anthropisées ou partiellement artificialisées, la commune a fait le choix de ne pas entamer, mais aussi de protéger ces espaces naturels remarquables « non renouvelables », qui participent au maintien de la biodiversité, constituent des éléments importants du cadre de vie, du paysage. On a notamment veillé à ne pas couper les continuités naturelles, les corridors écologiques, à ne pas entamer les zones humides (trame verte et bleue).

Le P.L.U. a orienté le développement urbain en évitant soigneusement les secteurs possédant un intérêt faunistique et/ou floristique particulier mis en évidence dans la partie « état initial de l'environnement » du rapport de présentation. La commune a évité toute urbanisation dans les sites naturels, car elle disposait d'espaces suffisants pour satisfaire ses besoins de développement en-dehors des secteurs à enjeux environnementaux. L'incidence du P.L.U. sur l'environnement naturel sera faible et ne portera pas préjudice aux équilibres écologiques des secteurs à préserver ni à leur fonctionnalité dans le réseau écologique local. Le projet s'est notamment appliqué :

- à préserver les milieux naturels porteurs d'importants enjeux écologiques (milieux ouverts et semi-ouverts des serres rocheux, boisements, etc.) ;
- à protéger les continuités écologiques majeures de la commune (corridors aquatiques, ruisseaux et leurs ripisylves, continuums forestiers) ;
- à préserver et à renforcer les continuités terrestres secondaires permettant de relier les différents milieux naturels de la commune (haies, bandes enherbées en bordure des ruisseaux) ;
- à maintenir les secteurs semi-naturels favorisant la diversité : cultures à proximité d'espaces naturels, réseau de haies arbustives et arborées, etc.
- à classer en EBC les éléments boisés importants dans le réseau écologique local.

Plusieurs secteurs relevant d'un intérêt particulier ont également été identifiés :

- La forêt de l'étage collinéen.
- Les continuités aquatiques des principaux cours d'eau ainsi que leurs ripisylves représentent un des enjeux écologiques importants de la commune : les boisements ont été classés en EBC et les espaces naturels qui longent la rivière inscrits à la trame verte. C'est notamment vrai pour les parties encaissées des petits cours d'eau quand ils traversent des zones boisées, tronçons où ils constituent des sites privilégiés de reproduction de nombreux amphibiens forestiers.
- Les secteurs de continuités écologiques ont été préservés :
 - les continuités boisées (ripisylves), les boisements qui trament l'espace agricole ont été classés en EBC,
 - les milieux naturels semi-ouverts ont aussi été inscrits à la trame verte et les serres rocheux (propices aux petits reptiles notamment),
- de part et d'autre des ruisseaux végétalisés, qui constituent des connections entre les différents milieux naturels de la commune, les bandes enherbées ont été protégées par une inscription à la trame verte.
- Les zones humides ont bénéficié d'une réglementation spécifique visant à éviter leur assèchement ou au contraire, leur mise en eau permanente,
- Les pelouses sèches ont aussi bénéficié d'une réglementation spécifique pour préserver l'ouverture des milieux nécessaire à leur épanouissement.

Les secteurs destinés à l'urbanisation sont éloignés des zones d'inventaire et de protection des espaces naturels :

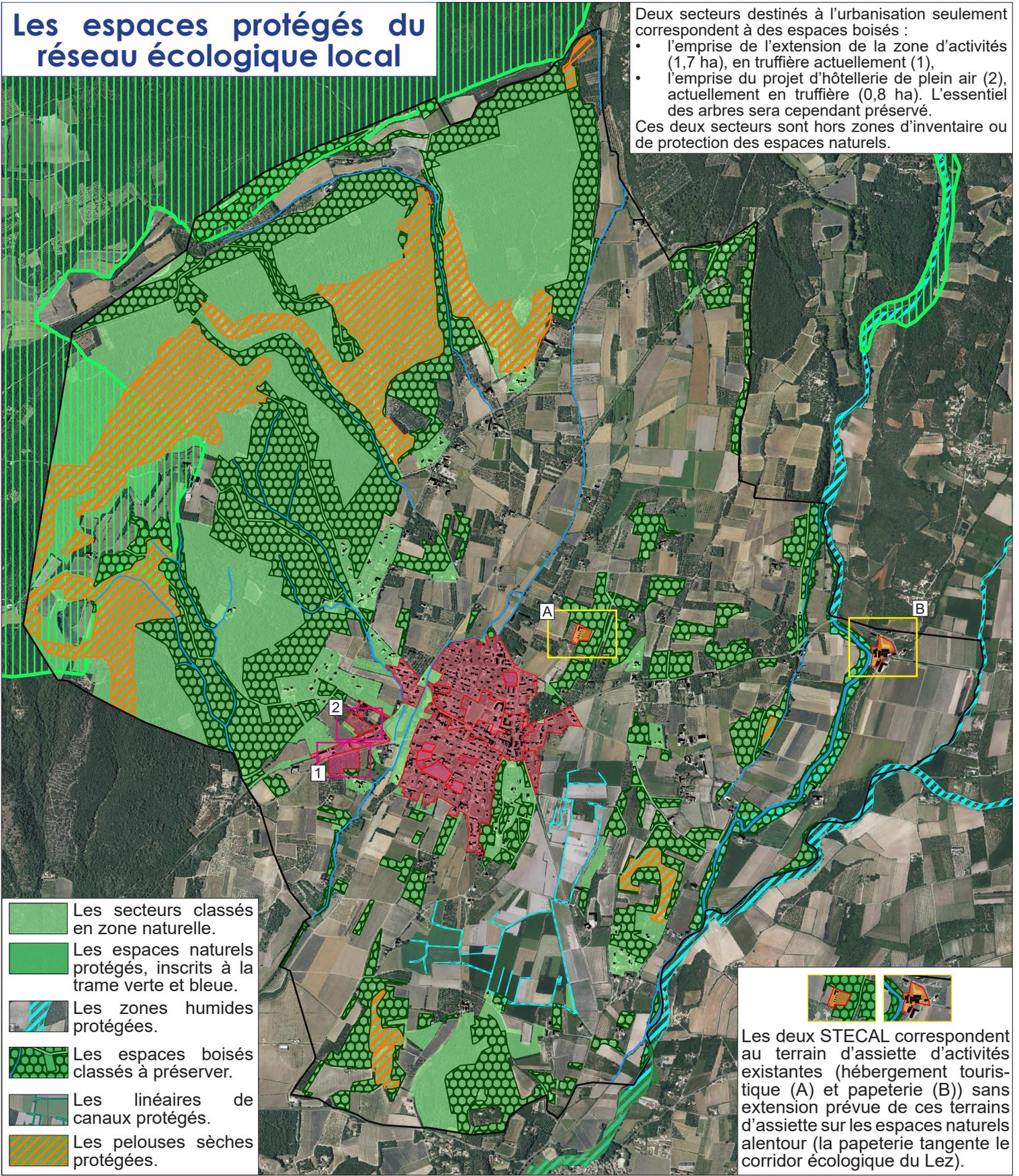
- Zones Natura 2000,
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1,
- Inventaire départemental des pelouses sèches,
- Inventaire régional des zones humides.

Les espaces protégés du réseau écologique local

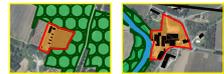
Deux secteurs destinés à l'urbanisation seulement correspondent à des espaces boisés :

- l'emprise de l'extension de la zone d'activités (1,7 ha), en truffière actuellement (1),
- l'emprise du projet d'hôtellerie de plein air (2), actuellement en truffière (0,8 ha). L'essentiel des arbres sera cependant préservé.

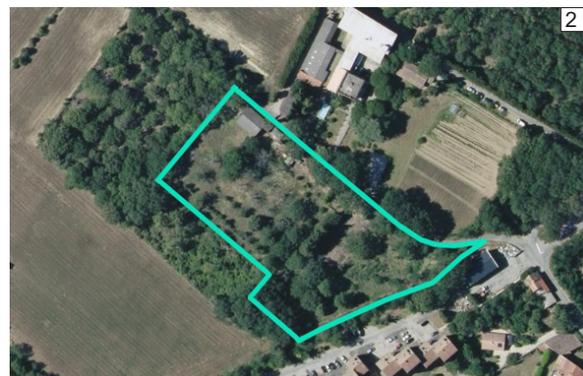
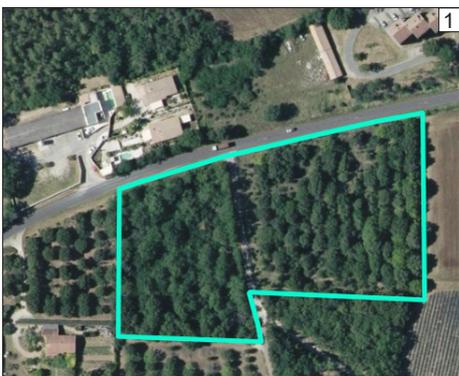
Ces deux secteurs sont hors zones d'inventaire ou de protection des espaces naturels.



-  Les secteurs classés en zone naturelle.
-  Les espaces naturels protégés, inscrits à la trame verte et bleue.
-  Les zones humides protégées.
-  Les espaces boisés classés à préserver.
-  Les linéaires de canaux protégés.
-  Les pelouses sèches protégées.



Les deux STECAL correspondent au terrain d'assiette d'activités existantes (hébergement touristique (A) et papeterie (B)) sans extension prévue de ces terrains d'assiette sur les espaces naturels alentour (la papeterie tangente le corridor écologique du Lez).



-  Zones urbanisées.
-  Principaux terrains nus classés en zone constructible : ils sont pour l'essentiel situés au sein de l'enveloppe urbaine.

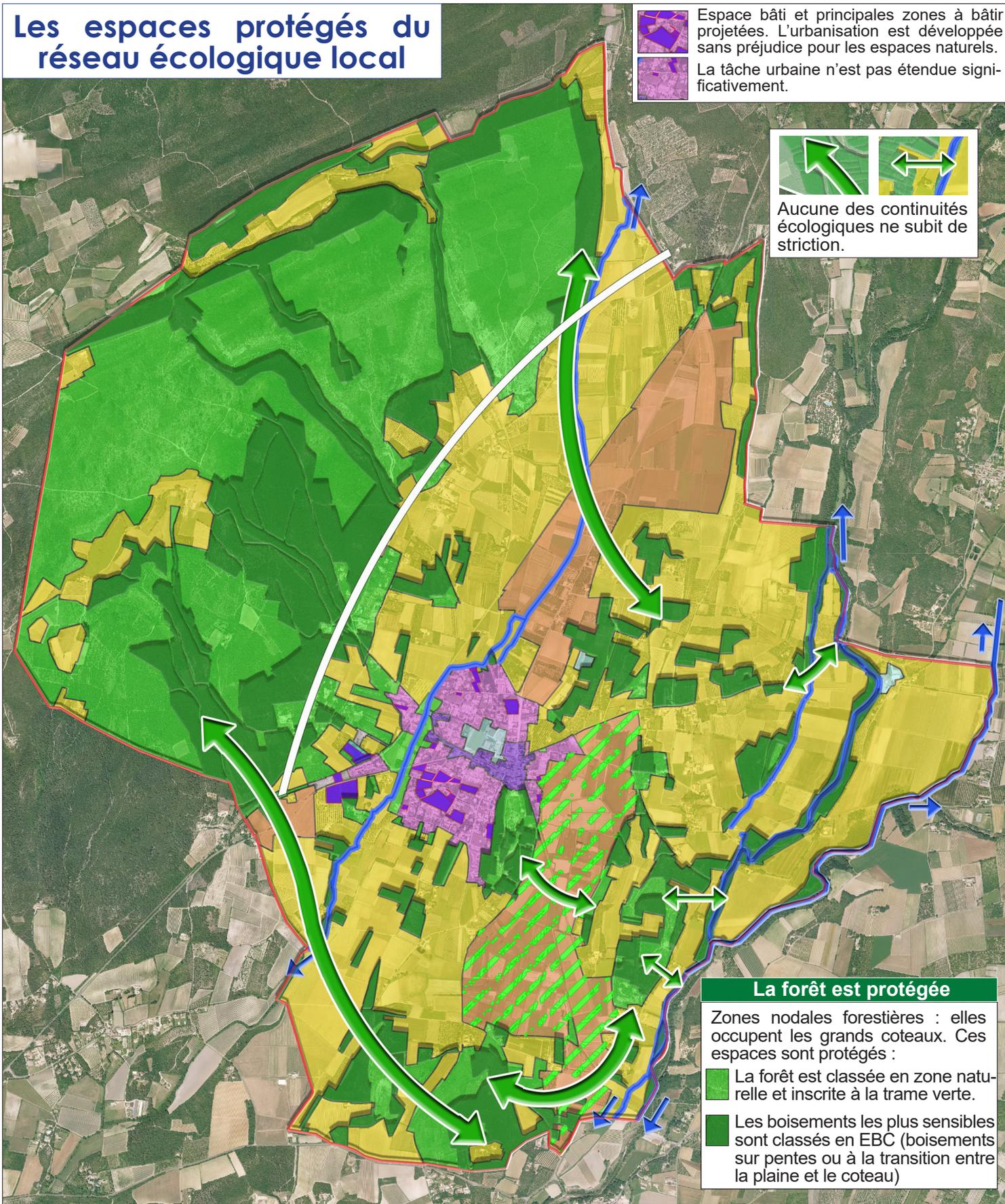
Les espaces protégés du réseau écologique local

 Espace bâti et principales zones à bâtir projetées. L'urbanisation est développée sans préjudice pour les espaces naturels.

 La tâche urbaine n'est pas étendue significativement.

Aucune des continuités écologiques ne subit de striction.



La forêt est protégée

Zones nodales forestières : elles occupent les grands coteaux. Ces espaces sont protégés :

-  La forêt est classée en zone naturelle et inscrite à la trame verte.
-  Les boisements les plus sensibles sont classés en EBC (boisements sur pentes ou à la transition entre la plaine et le coteau)

Les espaces naturels et les continuités écologiques protégés

-  Les continuités aquatiques, leurs ripisylves et les zones humides (trame bleue).
-  La plaine humide principale et l'ensemble des canaux.
-  Les Espaces agricoles totalement inconstructibles.

 Les petits espaces naturels relictuels au sein de l'ensemble viticole sont protégés (zones « puits » dans le réseau écologique local) : trame verte et Espace boisé à Conserver.

II.SYNTHESE DES ELEMENTS RELATIFS A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AU SENS LARGE DANS LES ORIENTATIONS DU PADD

<p>La préservation de la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions de reproduction et d'alimentation de la faune et de la flore.</p>	<p>Les zones nodales (de station, d'alimentation et de reproduction de la faune) sont maintenues : les ripisylves du Lez et du Lauzon, de leurs affluents, les espaces boisés, les pelouses sèches, les zones humides ne sont pas impactés directement ou indirectement par le développement de l'urbanisation : les zones constructibles principales sont situées au sein de la trame bâtie existante ou s'étendent sur des terrains de faible valeur environnementale (y compris en termes de fonctionnalité écologique).</p> <p>Aucune zone constructible ne se situe dans les réservoirs de biodiversité, les zones humides ou les corridors écologiques identifiés au SRADDET ou dans le cadre des études menées à l'échelle du PLU. Les superficies cumulées destinées à la construction ne remettent pas en cause les grands équilibres écologiques des ZNIEFF. Le secteur en ZNIEFF est éloigné des zones de développement urbain ainsi que les zones Natura 2000. Les STECAL correspondent strictement aux terrains d'assiette des installations existantes.</p>
<p>Les ressources naturelles</p>	<p>Les études relatives à l'eau potable ont montré un niveau de ressource suffisant pour l'urbanisation projetée dans le cadre du P.L.U.</p>
<p>Les risques naturels</p>	<p>Les risques ont été intégrés dans la problématique du P.L.U. : l'urbanisation nouvelle est proscrite dans les zones à risques incompatibles avec l'habitat.</p>
<p>La pollution et la qualité des milieux</p>	<p>Les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire projetées sont très proche des services publics, des commerces. Les déplacements doux seront ainsi favorisés. L'accès depuis ces nouveaux quartiers sur le réseau primaire de voirie sera court et via des carrefours giratoires sécurisés. Ces choix d'aménagement, qui raccourcissent les trajets domicile-travail en voiture et favorisent les déplacements doux influenceront positivement sur la qualité de l'air, prenant en compte les dispositions du SRADDET. La zone d'activités n'induera pas de trafic poids-lourds dans les quartiers d'habitation.</p>

<p>La pollution et la qualité des milieux</p>	<p>L'urbanisation projetée est desservie par le réseau d'eaux usées et la station d'épuration actuelle dispose d'une capacité de traitement suffisante pour la charge polluante existante et à venir.</p> <p>Outre la lutte contre l'étalement urbain, le développement de l'habitat groupé dans les zones A Urbaniser permettra une meilleure performance énergétique des logements, en exposant, par rapport à l'habitat pavillonnaire et à nombre de logements égal, moins de surfaces de façades aux échanges thermiques avec l'extérieur. Le règlement en zone urbaine, qui autorise l'accolement des constructions, les implantations en limites séparatives s'inscrit traduit aussi dans la volonté de favoriser les économies de chauffage et de climatisation dans les logements.</p>
<p>Le cadre de vie, Le patrimoine naturel et culturel</p>	<p>Les éléments emblématiques de l'identité de Montségur sur Lauzon ont été protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace rural est protégé du mitage. - La structure et l'architecture du cœur historique, son caractère dense et composition en faubourg, les vues sur le bourg castral en ruines perché sur son serre sont préservés. - Les programmes de logements projetés bénéficient d'orientations d'aménagement destinées à assurer leur insertion paysagère en évitant « les lotissements banaux ». - les rives du Lez, du Lauzon et plus largement, l'espace rural, lieu de détente pour les habitants ont été protégés. - La destination agricole des espaces de culture est affirmée. L'essentiel des secteurs constructibles sont des dents creuses : ces reliquats, au sein de l'espace bâti ont déjà perdu une grande partie de leur potentiel de culture et leur utilisation pour construire les logements nécessaires préserve indirectement les grands espaces agricoles d'un seul tenant, qui ne sont pas altérés. - Dans le village et au sein de l'espace rural, des éléments ponctuels remarquables du patrimoine ont été identifiés et protégés : croix, calvaires, arbres remarquables, murets, canaux, jardins....