



Rapport de présentation

Carte communale approuvée : par délibération du Conseil Municipal du 2 septembre 2009

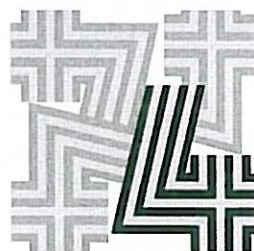
Par le Préfet des Hautes-Alpes

le : 21 OCT. 2009

Le Préfet.

Paul WAGNER
Architecte D.P.L.G. Urbaniste SFU
ATELIER 4
Le Saint Cœur
7B rue du capitaine de Bresson
05000 GAP
Tél : 04 92 51 63 49
Fax : 04 92 51 78 42

Version juillet 2009 - carte communale approuvée



SOMMAIRE

1. Données générales.
2. La population communale.
3. L'activité économique.
4. Le logement et la construction.
5. L'organisation du territoire et l'état initial de l'environnement.
6. Prévisions de développement économique et démographique.
7. Motivation des choix retenus.
8. Evaluation des incidences sur l'environnement.

Le rapport de présentation, après avoir rappelé les éléments principaux du diagnostic initial et recensé les besoins (chapitres 1 à 5), dresse, au chapitre 6 les prévisions de développement qui en sont issues. Le chapitre 7 motive les choix retenus et ceux qui ne l'ont pas été. Enfin, le dernier chapitre évalue les incidences sur l'environnement et la façon dont celles-ci ont été gérées.

1. Données générales

a) Le territoire

Monétier-Allemont couvre une superficie de 7.15 km².

Le périmètre urbanisé de la commune est coupé de la plus grande partie du territoire agricole par l'autoroute, la route nationale et le canal EDF La Saulce-Sisteron.

Le territoire naturel s'élève jusqu'au Pic de Crigne à 1263 m d'altitude. Le chef-lieu est à 560 m, soit un dénivelé de 703 m.

La commune est en contact direct avec trois communes limitrophes : Ventavon et Vitrolles sur les Hautes-Alpes et Claret sur les Alpes de Haute Provence. Elle rejoint par les crêtes la commune de Barillonnette par la forêt domaniale du Beynon.

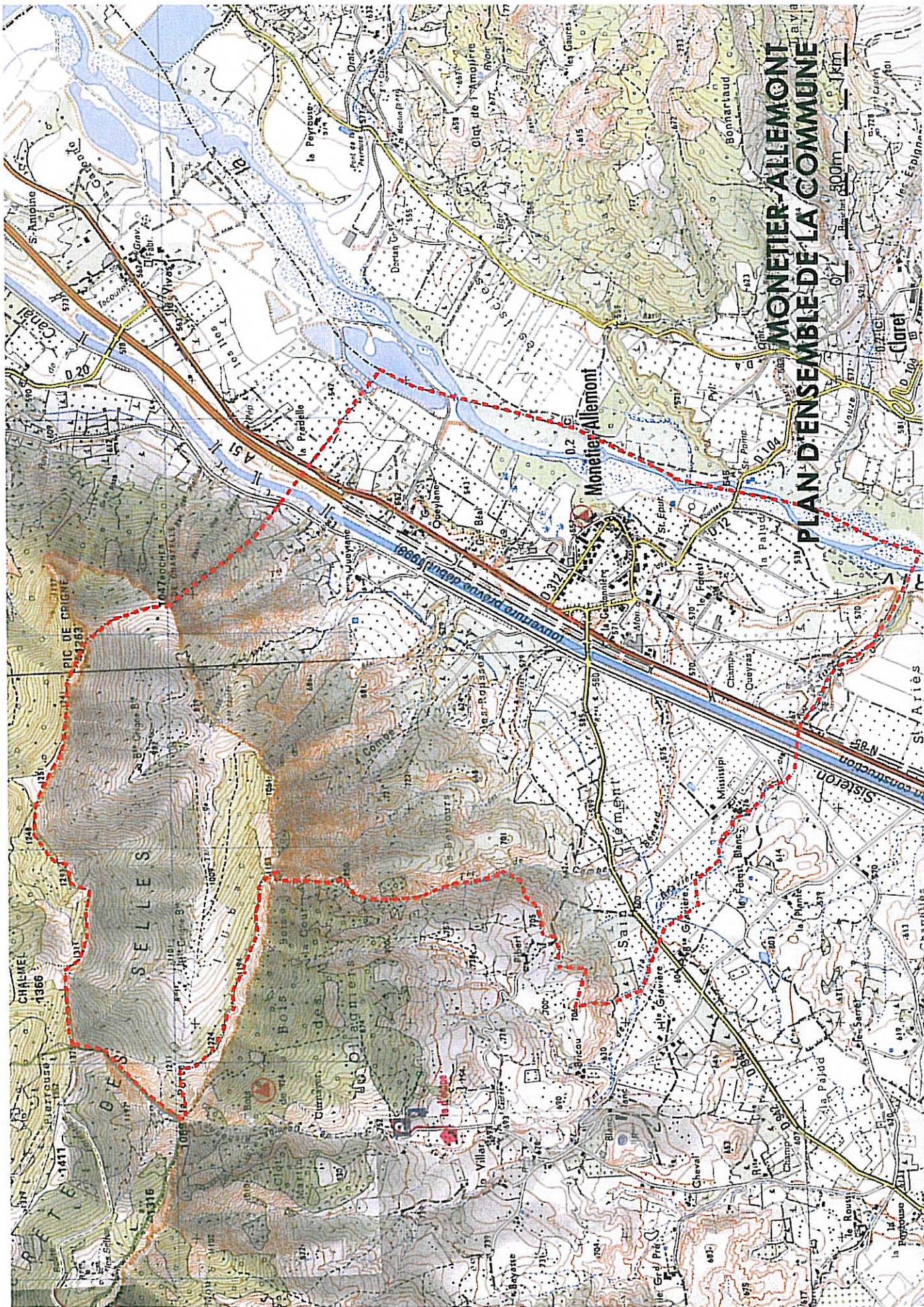
Surface de la commune : 7 15 ha

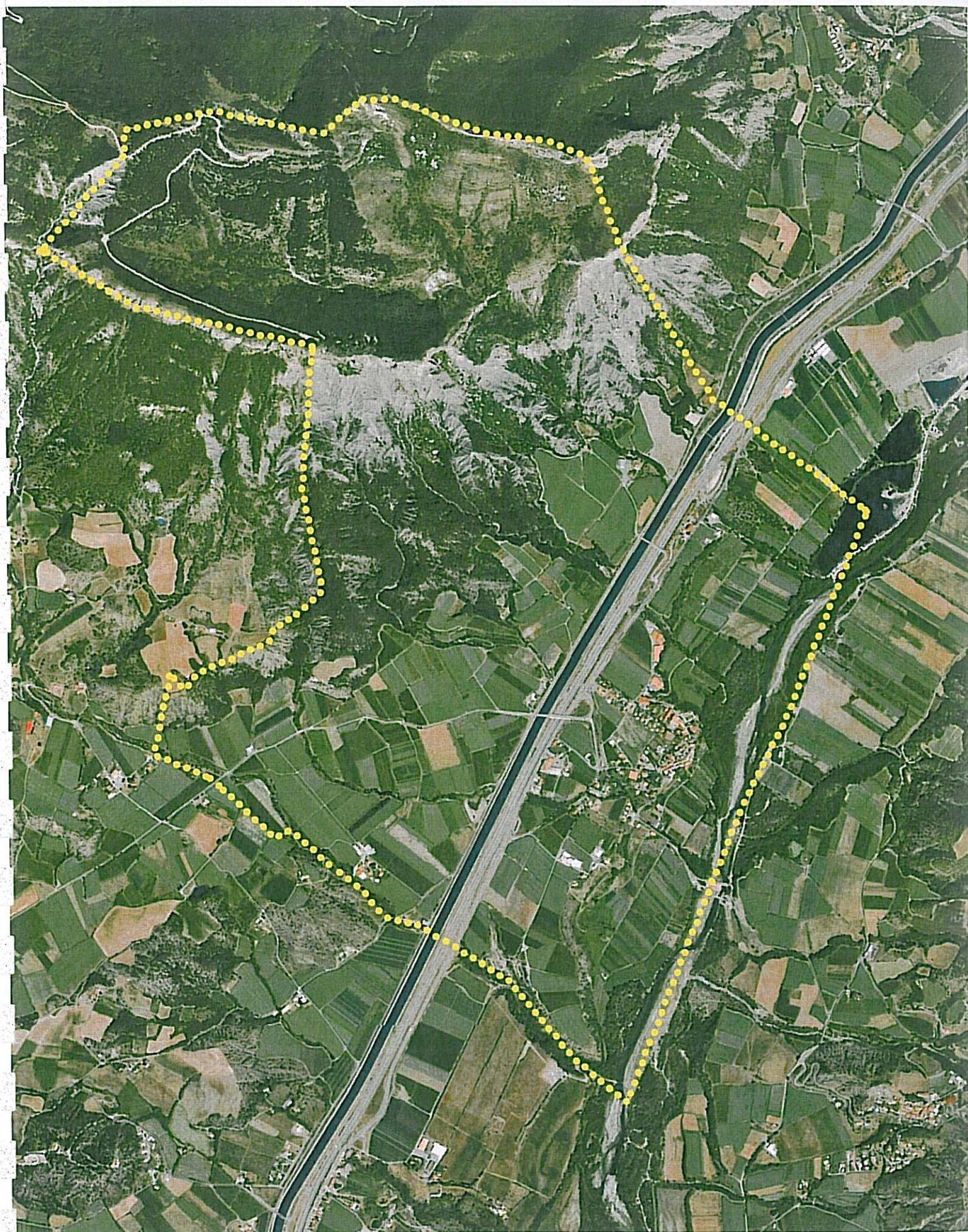
Superficie agricole utilisée des exploitations : 330 ha, dont :

- Terres labourables : 50 ha (source RGA 2000)

Population 1999 : 265 habitants, (317 au recensement partiel 2007)

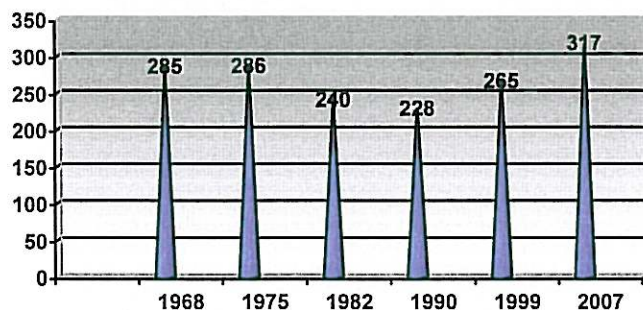
Densité population : 37 habitant / Km² soit 27 ha / habitant en 1999.





2. La population communale.

a) La population permanente.



La population totale était de 265 habitants au dernier recensement de 1999. Un recensement partiel a été effectué en 2007 et dénombre 317 habitants.

b) structure des ménages

La taille des ménages et par là même le nombre d'occupants par logement ne cesse de décroître, passant de 3,4 par familles en 1968 à 2,3 en 1999. A population égale, le besoin de logements est en 1999 supérieur de 48 % ! à ce qu'il était en 1968.

	1968	1975	1982	1990	1999
Nombre de Résidences principales	106	125	128	132	157
Taille des ménages	3.4	2.8	2.6	2.3	2.3

3. L'activité économique

a) L'agriculture et la forêt.

L'arboriculture est l'activité unique de la commune et la principale source d'emploi.

Toute la plaine de la Durance est plantée de vergers et le village est environné de locaux de stockage et conditionnement des fruits.

Même si les méthodes de traitement sont de moins en moins polluantes, la relation habitat / arboriculture reste délicate.

La forêt de Crigne ou une piste a été récemment aménagée, composée de pins et de mélèzes est une ressource complémentaire.

b) Le tourisme.

Il est très marginal sur la commune;

Le potentiel touristique strictement local est limité et se borne :

- Au plan d'eau des Iscles, à cheval sur Claret, Vitrolles et Monêtier réservé à la pêche, détruit lors des crues du printemps 2008 ;
- Aux activités liées à la Durance, faiblement valorisée sur cette partie du cours d'eau, un service de location de canoës-kayaks est présent en saison sur le plan d'eau ;
- Aux randonnées pédestres, équestres ou à vélo dans les environs immédiats (sentier de Crigne, etc.).

Le camping communal, trop exigu a fermé ses portes.

c) Les activités industrielles et artisanales.

La plupart sont liées à l'arboriculture, plus l'activité construction. Les bâtiments sont principalement (pour l'arboriculture) complémentaires de l'activité agricole, leur implantation ne pose pas de problème particulier. Il ne semble pas y avoir de demande spécifique de terrains artisanaux.

La commune dispose également :

- D'une entreprise de maçonnerie
- D'un électricien
- D'une entreprise de jardinage

d) Le projet de développement économique.

L'ensemble du territoire exploitable est actuellement investi par l'arboriculture, plus une activité annexe d'élevage de chevaux sur Crigne. Il n'y a pas de perspective de nouveau développement agricole. Le souci principal sera de maintenir l'activité, compte tenu de l'âge de certains exploitants et des difficultés du marché.

Le commerce doit son existence à la position de carrefour de la commune, mais dans ce domaine également, il ne semble pas que de grands développements soient possibles.

Le tourisme présente quelques modestes possibilités de développement : Gîtes ruraux, chambres d'hôtes, actuellement peu présents.

La Durance est un potentiel qui mériterait d'être davantage valorisé (navigation, promenades sur les rives ?).

Les randonnées vers la forêt de Beynon par les bergeries de Crigne sont pour l'instant, très "confidentielles".

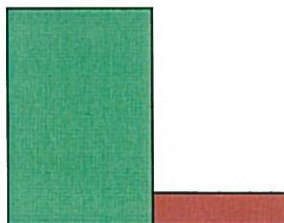
4. Le logement et la construction

a) Résidences principales et secondaires.

Immeubles
Total : 149

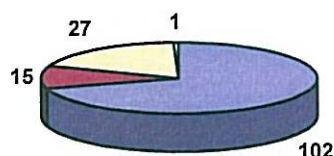
145 logements individuels

11 logements collectifs dans 4 immeubles

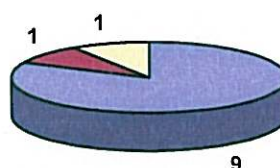


Répartition des résidences principales et secondaires (en nombre de logements).

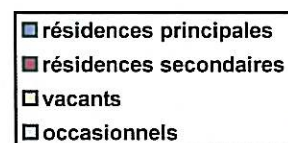
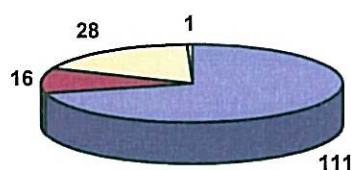
logements individuels



logements collectifs



totalité : 156 logements



Les résidences principales représentent 71 % du parc de logements,

Les résidences secondaires 10 %.

Il y a 18 % de logements vacants en 1999! mais ce chiffre a sûrement diminué aujourd'hui.

L'évolution constatée au recensement partiel de 2007 ayant peu généré de constructions nouvelles, s'est, de toute évidence réalisée à l'intérieur du patrimoine bâti existant.

La résidence principale est majoritairement individuelle (93 %), conformément à la tendance générale.

b) Les lits touristiques.

Les chiffres du recensement de l'observatoire départemental du tourisme étaient en 1998 de : 69 lits de camping disparus depuis. On dénombre 16 résidences secondaires au recensement 1999.

c) Evolution des permis de construire.

PC	2002	2003	2004	2005	2006	Total	Moyenne annuelle
Maisons individuelles	1	0	1	1	1	4	0.8
Bâtiments agricoles et industriels							

Les statistiques sur une courte période ne sont pas significatives.

Si l'on analyse la progression de la construction de 1990 à 2006, on note une moyenne de

1,7 logement par an, avec une pointe à 8 logements en 1998, et 3600 m² de SHON (surface hors-œuvre nette) agricole.

Source : SITADEL

d) Le logement locatif social.

La commune dispose de 12 logements locatifs sociaux : 1 à la coopérative, 1 à la mairie et 10 logements réalisés en 1999 (Le château), tous actuellement loués.

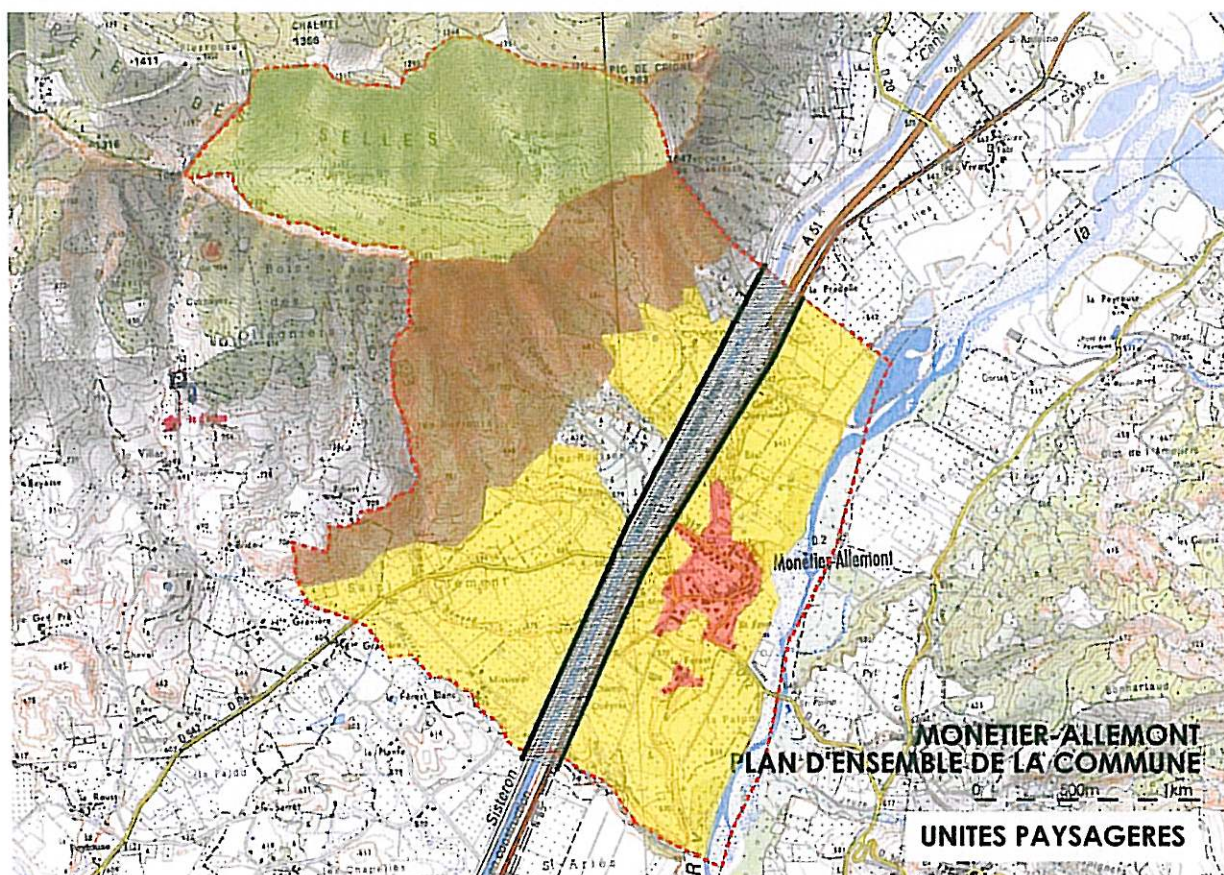
Il existe également 5 logements locatifs privés.

e) Projets en cours.

Les terrains environnant le château, dont l'ancien camping, pourraient accueillir des logements locatifs supplémentaires.

5. L'organisation du territoire et l'état initial de l'environnement.

a) Etat initial de l'environnement.



Le territoire communal peut se répartir en cinq unités caractérisées :

1. Les rives de la Durance : il s'agit d'une bande étroite comprenant la rivière elle-même, le plan d'eau des Iscles et les abords immédiats (ripisylve) ;
2. La plaine arboricole : terrain de faible pente, entièrement plantés d'arbres fruitiers (en jaune sur le plan) ;
3. La zone urbaine, au cœur de la plaine arboricole, le vieux village s'organise en bordure de plateau, dominant la Durance. Son extension récente s'est réalisée vers l'amont sur la plaine.
4. Les ravines de la crête des Selles au Pic de Crigne. Il s'agit de terrains rocheux très pentus, très érodés (en brun sur le plan).
5. La zone d'alpage et de forêt de Crigne, territoire à part, invisible depuis la vallée, sorte de vallée suspendue au-dessus des ravines, élément d'un massif à la topographie complexe se poursuivant jusqu'aux communes de Savournon et du Saix, sur le versant opposé (en vert sur le plan).

Quelques zones intermédiaires ne sont pas rattachables aux unités définies, il s'agit de secteurs boisés ou non exploités pour l'arboriculture, recoupés par des ruisseaux en rive droite du canal.

Mais l'élément majeur du paysage est artificiel, il s'agit de la coupure de la plaine par son milieu par trois éléments conjugués, qui sont dans l'ordre chronologique :

- La route nationale 85 ;
- Le canal La Saulce-Sisteron ;
- L'autoroute A51.

On ne refait malheureusement pas l'histoire, mais d'une une voie qui « irriguait » le territoire (la RN 85), on est passé à une véritable coupure (le canal) aggravée par l'autoroute.

Un des principes de base de tout aménagement intégrant une préoccupation environnementale en général et paysagère en particulier est de ne pas rompre des ensembles homogènes et de s'implanter de préférence sur les limites.

Ces préoccupations n'ont pas été prises en compte lors de ces aménagements. Il en résulte une blessure profonde et définitive que l'on voit mal se résorber même à très long terme.

Pour la carte communale, la conséquence évidente est l'absence totale de possibilités de développement en rive droite de cette coupure. Le devenir de l'urbanisation de Monétier-Allemont devra obligatoirement se régler côté Durance.

Le chef-lieu ancien étant cerné d'exploitations arboricoles, le problème n'était pas simple à résoudre. Le recul sur la RN et l'autoroute compliquait également la recherche d'une solution.

b) Diagnostic du développement actuel et de la MARNU en vigueur :

La MARNU a dégagé une zone constructible qui répond très mal au développement de la construction, dans la mesure où la plupart des terrains, qui avaient déjà au préalable une fonction arboricole, ont été replantés et ne sont donc pas disponibles à la construction à court terme.

L'arboriculture étant une activité jusqu'à ce jour au moins, à forte valeur ajoutée, la valeur du terrain arboricole garantit le maintien de sa fonction. La faible pression foncière n'est d'ailleurs pas susceptible de générer des plus-values significatives pour changer l'affectation du sol.

La recherche de nouveaux secteurs d'urbanisation doit nécessairement tenir compte de ce contexte.

Mais l'apport d'une population nouvelle est possible par d'autres moyens, notamment la création de logements locatifs sociaux, ce que la commune a déjà réalisé et compte poursuivre.

c) Le patrimoine bâti :

La configuration initiale du village organisé en une courbe compacte en limite du plateau dominant la Durance s'est un peu perdue au fil du temps.

La principale extension s'est faite le long de la départementale 12, accès (nord) depuis la route nationale et dans une moindre mesure, le long du second CD n° 12 de la RN 85 à Claret.

L'architecture traditionnelle est celle des pays du Buëch et Basse-Durance :

- Construction en maçonnerie aux façades relativement fermées ;

- Volumes pouvant être assez élevés pour des constructions rurales (R+2) ;
- Couverture à deux pentes en tuile Canal.

Bien que la carte communale ne permette pas d'édicter un règlement architectural, il serait souhaitable que ces grandes caractéristiques soient respectées lors des constructions nouvelles afin de conserver l'identité du village.

d) Le contexte foncier.

Les abords du village sont constitués de parcelles moyennes à grandes appartenant à un nombre restreint de propriétaires. Ceci peut soit faciliter, soit compliquer la recherche de réelles possibilités de construction. Il sera dans tous les cas nécessaire d'engager une concertation approfondie avec les différents acteurs concernés en vue d'un résultat efficace.

e) Les risques naturels.

La commune n'est pas dotée d'un PPR.

Le principal risque recensé est le risque d'inondation lié à la Durance. Une partie de la zone constructible de la MARNU est affectée, mais il semble s'agir d'une erreur, les terrains se situant nettement au dessus de la Durance.

Il a été transmis à la commune, en janvier 2008, un document provisoire émanant de la DDE des Hautes-Alpes, intitulé "Cartographie informative des phénomènes naturels à risques". La carte de synthèse des zones dangereuses rappelle les 2 types de risques déjà identifiés précédemment, en ce qui concerne la zone urbanisée :

- Le risque d'inondation lié à la Durance et aux torrents des Rousses et de Combe Benard ;
- Le risque de ravinement des rives des mêmes torrents.

Le périmètre de la zone constructible exclut les zones à risques. Toutefois, des prescriptions constructives pourront être édictées (recul sur berge, cote altimétrique des niveaux habitables), en limite des torrents, à l'occasion de chaque permis de construire concerné.

f) La voirie

La mise en valeur de certains terrains, actuellement dans la zone constructible MARNU nécessiterait la création de voies nouvelles. A défaut, ces terrains ne seront utilisés qu'en périphérie.

Un projet d'amélioration du CD 12 vers Claret, sur le tronçon avant le pont est prévu.

g) Les équipements.

La commune dispose d'une ressource en eau pour 800 personnes, mais la situation de certaines sources en zone arboricole ne permet pas leur protection. La ressource protégée est à peine suffisante pour la population actuelle et le nouveau développement nécessitera, soit des nouveaux captages, soit la mise en place de périmètres de protection, au risque de geler des terrains plantés de vergers !

L'ensemble de la zone constructible est desservie par un réseau collectif d'assainissement, avec une station d'épuration en aval du village.

Le réseau actuel se poursuit jusqu'à la limite Nord-ouest du village côté route nationale (quartier de Notre Dame).

Le hameau de Grande Queylane (10 foyers) est desservi par un réseau et une mini-station spécifique.

Les terres agricoles bénéficient de l'arrosage du canal de Ventavon.

Le tracé du réseau d'irrigation par aspersion est reporté sur les plans, en ce qui concerne la zone constructible. Il est rappelé que la construction sur le réseau lui-même est interdite par voie de servitude (voir règlement de l'ASA du canal de Ventavon).

6. Prévisions de développement économique et démographique.

La commune de Mônétier-Allemont présente un territoire coupé en deux par l'ensemble RN / autoroute / canal.

Sur le plan économique et social, il s'agit d'une commune bien équilibrée où la majeure partie des habitants travaille sur place (52 %) ou à proximité. Bien que proche de Gap et du côté Sud de la ville, la pression foncière gapençaise ne semble pas avoir d'effet localement.

L'urbanisation actuelle se résume au chef-lieu, les maisons à l'écart ne constituent pas de véritable hameau.

Le chef-lieu, privé d'extension possible en amont par la coupure citée ci-dessus, est également contraint dans son développement par l'environnement arboricole immédiat.

Les besoins en termes de construction neuve, seraient en poursuivant la tendance actuelle, de l'ordre de 1,7 logements/an. Sur les dernières années, le développement a été beaucoup plus faible. Une analyse plus approfondie est nécessaire.

Dans l'ordre, les besoins globaux sont les suivants :

- Ceux issus de la décohabitation : 15 % de migration interne à la commune sur 90-99, soit un besoin brut de $265 \times 0,15 / 2,3 = 17$ logements pour la décennie à venir ;
- Ceux issus du solde migratoire, très positif sur 90-99 ; 43 habitants nouveaux, à compenser par le solde naturel (naissances / décès) de -6, soit une population supplémentaire réelle de 37 personnes générant un besoin brut sur 10 ans de 16 logements ;
- Ceux issus des besoins touristiques, évalués à 4 % de la population permanente, soit $265 \times 4 \% / 2,3 = 5$ logements ;
- Les besoins de logements, dans le cadre d'un développement équilibré, sont donc évaluables à $17 + 16 + 5 = 38$ logements nouveaux sur les dix ans à venir, soit **3.8 logements par an**, ou autrement dit, entre 2 et 4 logements par an, en réhabilitation de bâtiments existants ou en construction nouvelle.

Mais la principale difficulté sera d'adapter l'offre foncière à cette demande. Une partie importante de la zone constructible contient des terrains qui ne seront jamais ouverts à l'urbanisation.

L'enjeu final est un développement raisonné de la commune lui permettant de conserver ses atouts actuels (équilibre habitat/emploi, pôle commercial local) qui confèrent à Mônétier-Allemont tous les caractères d'un village à part entière.

En résumé, la problématique de la carte communale est la suivante :

- **Permettre un développement modéré**, en rapport avec les besoins recensés. Le nombre moyen de permis de construire est un premier indicateur, imparfait, dans la mesure où la possibilité de construire est actuellement entravée (1 maison par an). L'évolution de la population (+ 52 personnes entre 1999 et 2007) est plus représentative. Si l'on ajoute les

besoins issus de la décohabitation, le rythme de 2/3 logements nouveaux par an est réaliste.

- Parallèlement au développement de l'habitat, il s'agit de **maintenir la vocation agricole** de la commune : l'arboriculture. Le développement de la construction ne peut se faire au détriment des vergers. Ceux-ci étant pour une part imbriqués dans les zones bâties, il n'est pas possible de définir des limites strictes entre zone d'habitat et zone agricole, à l'intérieur de la zone constructible de la carte communale.
- **Maintenir le tissu commercial** et les services existants. Monétier-Allemont est un peu le centre commercial pour toutes les communes périphériques. Son propre développement, mais aussi celui des autres communes garantira le maintien des commerces et services.
- **Privilégier le logement locatif social**. La commune a déjà réalisé plusieurs logements sociaux et la nouvelle carte communale doit permettre de nouvelles réalisations.
- **Limiter l'hébergement touristique**. La résidence secondaire consommatrice d'espace et de peu de retombée économique n'est pas souhaitée. Mais de manière générale, Monétier-Allemont ne se considère pas comme une commune touristique. Le développement touristique restera donc secondaire et ce seront surtout des retombées des communes voisines qui seront bénéfiques en ce domaine.

7. Motivation des choix retenus

Le nouveau périmètre de la carte communale est établi de façon à permettre un développement nouveau, sans nuire à l'activité arboricole qui, pour une part importante, restera intégrée au sein du village.

Ce sont donc ces terrains que l'on sait non constructibles qui expliquent l'étendue du périmètre.

Dans le détail, les modifications apportées par rapport à l'ancien périmètre sont les suivants :

1. Zone Nord-est : Le Château

L'extension du périmètre sur les parcelles 182 / 278, propriétés communales, pourra permettre la création de logements locatifs sociaux. Il s'agit des terrasses du jardin du château, déjà réhabilité en logements par la commune.

2. Zone Nord

Quelques modestes possibilités de construction ont été recensées dans ce secteur, uniquement sur la partie haute pour l'habitation.

Les terrains en contrebas, exposés au Nord sont impropres à l'habitat, mais pourraient, en revanche, accueillir un bâtiment d'activité ; d'où un classement en zone Uc.

3. Zone Nord-ouest : Notre Dame

Il s'agit de la principale zone de développement envisageable en l'état actuel. Bien que la carte communale ne permette pas de l'imposer, il serait souhaitable que ces terrains se développent sous forme de lotissement afin d'utiliser au mieux le foncier disponible. Cette zone poursuit l'organisation du village autour de sa rue principale qu'est devenu le chemin départemental. Les terrains situés au Nord pourront à terme constituer une future extension, mais la volonté exprimée dans le présent document est de densifier d'abord en continuité du village.

4. Zone centre

La voie actuelle reliant le quartier de Notre Dame à la Cantonnière constitue un axe qui permettrait un développement logique du village : la présence de vergers en aval et en amont de la voie (609) est une contrainte. La partie amont, objet de la modification opérée par rapport à l'ancien périmètre permettrait a priori un développement plus rapide, sur un foncier davantage morcelé et donc plus flexible.

5. Zone Sud-ouest : la Cantonnière

L'extension envisagée dans ce quartier est modeste. Il est proposé de réduire, côté amont, le recul sur autoroute en deçà des 100 m réglementaires.

Cette mesure est justifiée par les considérations suivantes :

- De nombreuses constructions existent déjà dans la zone de recul des 100 m :
 - o 6 maisons d'habitation individuelles,
 - o 1 important bâtiment fruitier.

- La zone est séparée de l'autoroute par un mur anti-bruit prolongé par un merlon :
- Le mur anti-bruit dissimule la zone depuis l'autoroute. Il n'y a donc aucun impact paysager depuis l'autoroute. Depuis le village, la zone s'inscrit, comme on l'a dit ci-dessus, dans un périmètre déjà construit.
- En termes de sécurité, l'ouverture à la construction de la zone ne génère pas de nouvel accès sur la voirie existante. Le secteur est d'ailleurs entièrement desservi par l'ancien chemin départemental qui débouche sur le carrefour du monument aux fusillés. Les travaux autoroutiers ont en effet quelque peu modifié la configuration des lieux et le cadastre n'est pas totalement à jour sur le secteur. Il y a actuellement sur le plan trois CD 12, l'ancien, le plus au Sud, désaffecté, le principal au centre depuis le nouveau carrefour créé après l'autoroute, et le CD Nord qui est la voie principale du village et doit être déclassé.

6. Zone Sud-est

Il s'agit d'une très modeste extension du village sur les rares terrains du secteur hors zone inondable.

Autres secteurs d'urbanisation envisagés et exclus de la carte communale.

Deux zones ont fait l'objet de réflexions en vue d'une extension : la zone de grande Queylane et celle de Pont Frache.

Ces deux zones, en discontinuité de l'urbanisation existante, auraient été en contradiction avec la loi "Montagne". Les besoins de développement de la commune étant a priori couverts par les extensions envisagées par ailleurs, une demande de dérogation n'est pas justifiable à l'heure actuelle.

Une zone d'activité en aval du village a également été exclue dans le respect du porter à connaissance de l'Etat, excluant toute zone soumise à risque naturel, même faible. La zone Uc envisagée était effectivement inondable et même si ce risque est gérable pour des bâtiments artisanaux, cette perspective a été abandonnée.

Assainissement et desserte en eau

L'ensemble du périmètre de la carte communale est raccordé ou raccordable au réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration existante.

La ressource en eau est suffisante, dans l'absolu, mais devra à terme être gérée différemment. La source principale de Crigne fait actuellement l'objet d'une mise en conformité. La protection des sources de Pallue et de Marrou situées au milieu des vergers serait trop contraignante (10 ha sans traitement phytosanitaire !) sauf à changer les méthodes arboricoles ! Il est indispensable de trouver des solutions de substitution, ce à quoi s'attache actuellement la commune. En attendant, les sources mentionnées sont quand même utilisées mais font l'objet d'une surveillance renforcée.

8. Evaluation des incidences sur l'environnement.

Le schéma de développement exprimé à travers la carte communale se traduit par une urbanisation en couronne autour d'une zone centrale qui à court terme reste occupée par des vergers.

L'essentiel des enjeux environnementaux est contenu dans la problématique de la cohabitation habitat / arboriculture. Le dimensionnement de la zone urbanisable en est la conséquence. Il permet le développement attendu de la construction sans mettre en cause l'occupation arboricole de certains terrains enclavés dans l'agglomération. En d'autres termes, la surface de la zone constructible n'exprime pas les possibilités réelles de construction, qui sont bien inférieures.

Par ailleurs, le zonage proposé exclut les zones soumises à des risques naturels. L'urbanisation reste concentrée sur le plateau originel d'implantation du village dominant la Durance.

Sur le plan paysager, l'image du village en bordure de plateau dominant la Durance est préservée. Elle pourra être renforcée de part et d'autre par les constructions nouvelles. Ce sera un des enjeux pour la zone Nord-est (le Château) où la commune propriétaire des terrains pourra maîtriser la forme des extensions.

Pour la zone Sud-est, une gestion attentive des permis de construire sera souhaitable, s'agissant de la vue paysagère la plus vulnérable.

Bilan des surfaces	
MARNU 1999	174 180 m ²
Extension zone constructible (Ua) 2009	59 940 m ²
Extension zone artisanale (Uc) 2009	2 840 m ²
Total extensions 2009	62 780 m ²
Total zones constructibles	236 960 m ²