

Commune de Montjoie en Couserans



REÇU

28 AVR. 2009

LA SOUS-PREFECTURE
DE ST-GIRONS

le Maire,
G. BUSCA



Busca

3.1

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

Corinte Consultants 05.61.90.15.52 corinte@wanadoo.fr

SOMMAIRE

Les objectifs d'aménagement3

I – Un développement urbain maîtrisé4

1- Un développement urbain maîtrisé dans la continuité de l'existant, respectueux des caractéristiques paysagères de la commune.4

2 –Restructurer et densifier les secteurs choisis.....4

3 - Mettre en adéquation les zones d'habitat et les équipements. (Equipements publics et capacités des réseaux divers.).....5

4 – Les déplacements et les équipements publics5

5- Assurer les principes de mixité des fonctions et de mixité sociale6

II- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, et des paysages7

1- La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et du petit patrimoine7

2- Le respect des barrières naturelles.....7

3- Le respect de la zone agricole8

4- Le respect de la zone naturelle8

5- Le respect des points de vue paysagers et du cadre de vie9

Les objectifs d'aménagement

Dans le cadre d'un PLU les objectifs obligatoires définis par l'article L 110 et L121-1 du Code de l'urbanisme sont à respecter:

- L'équilibre entre développement urbain maîtrisé et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- L'utilisation économe de l'espace
- La protection des espaces naturels, la préservation et le développement des espaces agricoles
- La préservation des paysages...

Les orientations de développement du PADD de MONTJOIE EN COUSERANS sont les suivantes :

HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE :

Les réflexions sur le PADD ont amené la Commune à définir des orientations qui seront mis en œuvre dans le PLU. Les hypothèses de développement démographique sont les suivantes :

Scénario de développement démographique souhaité par les élus de MONTJOIE : sur la base d'une évolution moyenne de 15 logements /an.

	Logements individuels	Apport de population	Solde naturel	Gain annuel		Horizon 2017
Scénario Fil de l'eau	5 logts / an	13,2 / an	-2 / an	+11 / an	+110	1100 habitants
Scénario Moyen	10 logts / an	26,4 / an	-2 / an	+24 / an	+240	1240 habitants
Scénario souhaité	15 logts/an	39,6 / an	-2 / an	+37,6 / an	+376	1376 habitants
Scénario Elevé	20 logts / an	53 / an	-2 / an	+51 / an	+510	1500 habitants

1 – Un développement urbain maîtrisé

1- Un développement urbain maîtrisé dans la continuité de l'existant, respectueux des caractéristiques paysagères de la commune.

La qualité des paysages sur la commune de Montjoie tient à ses caractéristiques essentiellement naturelles et agricoles. Le diagnostic a montré que l'enjeu paysager de la commune est lié à la maîtrise du développement des nombreux hameaux qui la constituent, et à l'équilibre à maintenir entre territoires urbanisés et territoires agricoles et naturels.

De plus, un des principes fondamentaux de la loi est de prévoir les futures zones constructibles autour de l'existant afin d'éviter la dispersion de l'habitat et des équipements (phénomène connu sous le nom de mitage). Or, la commune de Montjoie est particulièrement dispersée en terme d'habitat. En effet, elle compte un nombre très important de hameaux et de fermes isolées.

Aussi compte tenu : des disponibilités encore existantes dans certaines des zones définies par le POS, de la distinction qui a été faite entre hameaux et l'équilibre à préserver entre les territoires urbanisés et les territoires naturels et agricoles, le choix de développement s'est porté sur les hameaux les plus importants et qui possèdent encore un potentiel de surface à construire, en priorité ceux qui bénéficient de l'assainissement collectif.

2 –Restructurer et densifier les secteurs choisis.

-a/ Priorité aux quartiers équipés (ou vont l'être) de l'assainissement collectif.

Il s'agit de :
Montjoie village -Maubresc
Les Hauts de Montjoie,
Seignan Terech,
Bergerat – Audinac,
Lara- Les Gabats

L'assainissement collectif permet de densifier les occupations et ainsi de répondre au souci d'utilisation économe du territoire inscrit dans la loi. L'assainissement collectif permet en réduisant les surfaces des parcelles de proposer des compositions urbaines plus variées que le tissu pavillonnaire sur de grandes parcelles consommatrices d'espace. Ceci pourra être d'autant plus intéressant à proximité du village-centre, qui est une bastide.

-b/ D'autres hameaux qui, par leur taille et leur potentiel encore offert peuvent être développés.

Il s'agit des hameaux : de Perry et
de Baliard.

-c/ De façon générale pour les 2 groupes des quartiers ci avant, l'organisation des surfaces encore libres, devra prendre en compte les fonds de parcelles, qui demeurent enclavés, et créer des maillages de voies de dessertes

-d/ Le reste du territoire communal est plus isolé et plus agricole comme notamment les hameaux de Hounta, de Bardies et des Baudis. L'objectif ici sera de préserver l'agriculture, définir des limites claires entre le hameau et son environnement « naturel ». Dans ces hameaux, le recensement du bâti sous occupé ou non utilisé, peut constituer le seul potentiel d'accueil de nouveaux habitants. La préservation du bâti, pourrait passer par une politique d'amélioration de l'habitat et de reconquête de bâti existant.

3 - Mettre en adéquation les zones d'habitat et les équipements. (Equipements publics et capacités des réseaux divers.)

L'assainissement collectif permet de densifier, ce qui peut se traduire par une offre de tissu urbain plus diversifié que le « pavillonnaire » qui a été offert jusqu'à présent.

L'ensemble des quartiers à développer, avec assainissement collectif ou non, doit être desservi de façon satisfaisante par les réseaux d'alimentation en eau potable. Les capacités des réseaux d'eau et le développement urbain envisagé doivent être en cohérence, ou bien une programmation envisagée.

Les installations sécurité incendie également.

4 – Les déplacements et les équipements publics

- Sécuriser les déplacements

Il s'agit avant tout de traiter les problèmes de sécurité dans les déplacements qui se posent aujourd'hui. Pour cela des emplacements réservés sont à répertorier et à prévoir.

- Sécurité par rapport aux déplacements automobiles :

Certaines dessertes et accès à risques seront repensés à l'occasion de restructuration.

Les sorties sur les RD à grande circulation et accès à la voirie secondaire depuis ces axes « rapides ».

--> limitation des accès, recherche de solutions, de voies de contournement...

Examen des possibilités de la zone 1NAi et des quartiers en bordure de la RD117 qui de plus sont touchés par une bande de protection d'isolement contre le bruit.

- Sécurité des piétons sur certains cheminements qui sont les plus fréquentés ou sur des sites particulièrement difficiles, carrefours, traversées.

- Transports en commun : Veiller à la sécurité des aires d'arrêt d'autobus dans le cadre d'une réflexion ou d'une desserte d'intérêt intercommunal.

- Hiérarchiser les types de déplacements existants et futurs

- Organiser et sécuriser les déplacements automobiles et piétons à l'intérieur de la commune :

Liaisons entre les quartiers.

Liaisons vers les centres d'intérêts tels que le village centre et ses équipements publics –mairie salle des fêtes église cimetière place publique boulodrome.

Vers des équipements privés commerce services.

Montjoie en Couserans

- Liaisons vers l'extérieur de la commune : Axes de transit et axes secondaires.

Anticiper sur l'évolution des modes de transports qui peuvent se développer, compte tenu de l'augmentation de la population future, ou dans le cadre de l'intercommunalité. Les transports en commun, les transports scolaires, nécessitent des aménagements.

Les liaisons douces : piétonnières et vélos sont à imaginer compte tenu de la proximité de Saint Girons et Saint Lizier et des équipements publics qui se trouvent dans ces deux communes.

- Les déplacements loisirs.

Les activités de loisirs, et de tourisme, soutiennent une activité économique dans la commune. C'est d'ailleurs au-delà de Montjoie et ses équipements propres, une activité qui tend à se développer.

Aux déplacements piétonniers « utilitaires » de quartiers à quartiers pour les habitants, peuvent se raccrocher ces sentiers pédestres ou équestres qui relient le circuit historique au centre de Audinac les Bains, au centre de Saint Lizier qui n'est pas très éloigné du centre village de Montjoie. (Equipements intercommunaux dans le cadre du développement touristique sont à exploiter)

5- Assurer les principes de mixité des fonctions et de mixité sociale

La mixité des fonctions est très importante dans les communes rurales devenant périurbaines. Il faut absolument éviter que ces communes deviennent un dortoir de la ville. Certes l'implantation de nouveaux arrivants est essentielle pour le dynamisme de la commune mais elle n'en n'est pas le seul moteur. Il est nécessaire de créer des espaces dédiés à l'activité et ce dans le respect des objectifs intercommunaux définis. C'est pourquoi la commune a un projet de zones d'activités en bordure de la D117, en bordure de Saint Girons.

L'activité de tourisme existe avec des formes d'hébergement diverses : camping, bungalows, gîtes et chambres d'hôtes.

La diversité d'offre de logements est possible grâce à l'existence de l'assainissement collectif qui permet de densifier certains secteurs et susciter la création de logements locatifs. Rappelons que le logement locatif est développé sur la commune.

II- La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, et des paysages

1- La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et du petit patrimoine

Les principales protections concernent les noyaux anciens du village et des hameaux et se traduisent dans le règlement de zone.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des nouvelles constructions et également sur les clôtures et les murs séparatifs, ce afin de conserver l'identité architecturale de la commune. En effet, même si le patrimoine bâti semble assez disparate, il est cependant nécessaire de conserver l'utilisation des matériaux traditionnels et de respecter la typologie du bâti (cf. diagnostic). Cette situation est d'autant plus vraie que le village bénéficie d'une Eglise classée et qu'à ce titre la commune possède des caractéristiques architecturales intéressantes à conserver et à faire valoir.

Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens

La commune de Montjoie ne possède que très peu de logements vacants car nombre d'entre eux ont d'ores et déjà été réhabilités. Cependant, il reste certaines bâtisses, qui sont parfois d'anciens bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet de pareilles rénovations. En effet, il est primordial de favoriser la rénovation de ces bâtisses afin d'éviter d'avoir des centres anciens en ruine et des périphéries de hameaux qui soient constitués de nouvelles habitations qui ne respectent pas l'architecture et l'implantation du bâti traditionnel.

La réhabilitation de logements ou d'anciennes bâtisses agricoles est d'autant plus intéressante qu'elle permet à certains hameaux considérés comme agricoles de voir leurs anciens bâtiments reprendre vie sous une autre forme. Toutefois, ceci n'est possible qu'à condition que ces anciens bâtiments agricoles ne servent plus à l'activité et que leur changement de destination en bâtiment d'habitation ne gêne en rien les activités agricoles qui existent autour. Ainsi, dans les hameaux agricoles tels que Les Baudis, Hounta... Les bâtiments agricoles pouvant changer de destination seront répertoriés afin de pouvoir être réhabilités.

- Le petit patrimoine

Au même titre que les bâtiments plus importants, le petit patrimoine doit être mis en valeur. Ces ouvrages modestes rappellent des événements, ils ont une valeur symbolique mais plus, une valeur de mémoire. Ils sont des repères dans le paysage, et constituent (peuvent constituer) des lieux de rencontre, la Commune s'engage à poursuivre ses actions déjà initiées dans ce domaine.

2- Le respect des barrières naturelles

Le développement de la Commune doit respecter les barrières naturelles qui, sur Montjoie, sont surtout liées à la topographie de piémont, à l'activité agricole et aux ensembles forestiers.

Le projet de PADD ne menace pas ces barrières naturelles car le développement de l'urbanisation s'opère à l'intérieur et autour de l'existant. Historiquement, le développement de la commune s'est opéré dans le fond de vallée. Le PADD respecte ce mode d'implantation au détriment certainement de la zone agricole développée ci-après.

3- Le respect de la zone agricole

La déprise agricole, générale sur l'ensemble du département, a eu pour conséquence de laisser le champ libre au développement des espaces boisés sur les versants montagneux. De plus, l'activité agricole s'est trouvée bouleversée avec un nombre d'agriculteurs toujours plus faible mais qui cultive et/ou utilise de plus en plus de surfaces agricoles.

Cette tendance est due au fait que pour obtenir un rendement suffisant les agriculteurs ont besoin de davantage de surfaces. Or, sur la commune les terrains sont très peu favorables à une activité agricole en raison des affleurements de roches qui sont quasi omniprésents sur la moitié nord de la commune. Ce phénomène a donc aussi engendré une rationalisation des terres agricoles se situant aujourd'hui dans des espaces plus accessibles et notamment au cœur des vallées.

C'est pourquoi à l'heure actuelle des conflits d'intérêts importants émergent entre, d'une part, des agriculteurs qui exploitent des terres en fond de vallée, et de l'autre, l'explosion de la demande en foncier constructible qui naturellement convoite les mêmes espaces.

4- Le respect de la zone naturelle

La partie coteaux n'est pas du tout concernée par le développement de l'urbanisation et conservera son authenticité naturelle. Les espaces boisés sont tous préservés.

En plaine, il est nécessaire que le projet d'urbanisation conserve dans la mesure du possible les haies naturelles permettant des séparations de parcelles ou de quartiers végétalisés.

5- Le respect des points de vue paysagers et du cadre de vie

Un des souhaits majeurs de la municipalité, lors de l'élaboration de ce PLU, a été de respecter l'identité rurale de la commune et sa dominante naturelle, car cette identité est le fondement d'un cadre de vie agréable pour les résidents actuels. En effet, le cadre de vie est également préservé du fait que les nouvelles constructions n'empiètent pas sur les espaces publics ni sur les zones naturelles. De plus, des haies seront plantées en bordure de ces nouvelles zones urbanisées afin de préserver le paysage de la commune.

6 -Prise en compte de l'environnement Préserver et économiser les ressources naturelles

Une gestion économe des ressources

Le projet de développement de la commune de Montjoie est conçu pour ne pas créer de mitage de l'urbanisation. Cette volonté s'explique par la nécessité d'opter pour une gestion économe des sols mais aussi des équipements, des énergies, des ressources en eau et des matières premières. C'est pourquoi les hameaux de Bergerat, La Perdère et Audinac seront regroupés. En effet, étant donné que ce regroupement n'a que peu d'impact au niveau paysager et qu'il permet la concentration des équipements publics, il est un exemple d'économie d'énergie et des ressources sur le territoire communal.

Amélioration de la salubrité de l'habitat

Le projet d'extension au raccordement des secteurs denses de la commune à l'assainissement collectif décidé par les élus témoigne de la prise en compte de la qualité de l'environnement et de la préservation des ressources naturelles et de la salubrité publique. En plus du projet concernant l'assainissement collectif, la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome permettra, à terme, de diminuer les sources de pollutions des effluents domestiques ou autres dans le milieu naturel.

Par ailleurs, les autres projets d'urbanisation future prévoient la réalisation de fossés et de noues perpendiculaires à la pente permettant l'évacuation des eaux pluviales, évitant ainsi le ruissellement sur des habitations situées en contre bas.

7- Amélioration de la qualité environnementale de l'habitat

Des recommandations d'implantation par rapport à l'ensoleillement seront également introduites dans le règlement, ainsi que la possibilité d'utiliser en façades des matériaux traditionnels dont le bois et la pierre et en toiture les procédés utilisant les énergies renouvelables et les toitures végétales.