



PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

MONTROZIER

DROIT DE CITE

Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald.
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11
Fax. 05 65 78 15 32
architectes@droitdecite.fr

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°1



ELABORATION

Arrêté le :

29 MAI 2006

Approuvé le :

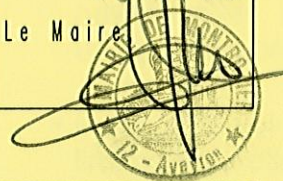
26 MARS 2007

Exécutoire le :

visa

Date : **03 AVR. 2007**

Le Maire



INTERVENANTS

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

PADD

3

DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le PADD, composante à part entière du PLU, est issu de la loi SRU ; il traduit la volonté nouvelle du législateur de faire du PLU le vecteur d'un urbanisme de projet et non plus un instrument de police du PLU. Le PADD fixe les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD est un document obligatoire, exprimant la politique d'urbanisme de la commune. Il doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme (art . L.123-9 du Code de l'Urbanisme).

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Dans le cas de la commune de Gages-Montrozier, le PADD tel que défini aux articles L.123.1 et R.123.3 du Code de l'Urbanisme, s'articule autour de quatre grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, complémentaires entre elles et constituant dans leur ensemble un programme à court et moyen terme.

1 – Respecter et renforcer l'identité du territoire en prenant en compte les contraintes physiques qui le caractérisent

(voir plan PADD à l'échelle du territoire communal)

- Maintenir et renforcer les zones de protection paysagère, déjà très présentes dans le POS, sur les espaces spécifiques pour tenir compte des différentes contraintes qui pèsent sur le site (Cours d'eau, zones inondables, terrains miniers, boisements, arboretum, sites archéologiques, sources, entrées de ville...)
- Maintenir les Espaces Boisés Existants et en créer de nouveaux sur les boisements participant à la qualité paysagère du territoire.
- Préserver et maintenir l'activité agricole, laquelle est garante de l'entretien des paysages et indispensable pour éviter à la commune d'afficher une vocation uniquement périurbaine,
- Maintenir, voire redessiner des limites claires à l'urbanisation et respecter les limites naturelles (par exemple, sur le secteur de Gages le Haut)

- Limiter l'étalement et l'étirement urbain, notamment le long des axes de communication.
- Protéger certaines parcelles non construites au centre de Gages le Haut afin de conserver un premier plan vert et naturel
- Affirmer les différentes séquences paysagères le long de la RN88 : prépondérance des séquences naturelles mais alternance de séquences bâties et naturelles.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti caractéristique de la commune (préhistorique, médiéval, caussenard...)
- Tenir compte des protections liées au classement en site inscrit du bourg de Montrozier, et protéger les différents sites archéologiques (villa d'Argentelle, abris de Roquemissou,...)
- Valoriser et renforcer le réseau de sentiers pédestres, aussi bien en territoire naturel (GR62...) que dans les bourgs.
- Inciter à la protection de l'identité rurale et des motifs du paysage (haies champêtres, etc.)
- Retrouver et valoriser les accès à l'Aveyron
- Travailler, en lien avec les différents porteurs de projets afin de dessiner un échangeur et une ZAE innovante, dans le respect des caractéristiques propres au Causse Comtal (topographie, sous-sol, paysage, etc.)
- Maitriser l'extension des zones d'activités artisanales et industrielles.
- Réserver le fuseau de la future RN88 en vue du remembrement et de sa réalisation
- Tenir compte des objectifs de la charte d'itinéraire pour la RN88
- Respecter les prescriptions de la loi Barnier le long de la RN88, hors espace urbanisé (article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme) afin de préserver l'identité de la vallée

2 – Tirer parti de la situation géographique de la commune, tout en maîtrisant et équilibrant le développement sur l'ensemble du territoire (voir plan PADD à l'échelle du territoire communal et du secteur de Gages)

- Rééquilibrer les zones de développement entre les deux principaux sites que sont le bourg historique de Montrozier et le secteur de Gages ; mais également au profit des hameaux repérés comme résidentiels ou mixtes (à la fois résidentiels et agricoles)

- Donner des limites claires à l'urbanisation de Gages le Haut (déclassement de certaines zones, respect des limites naturelles, des zones humides, etc.)
- Maîtriser l'urbanisation et limiter le mitage du secteur de Plaisance, afin de préserver l'alternance des séquences naturelles et bâties le long de la RN88.
- Autoriser le changement de destination des bâtiments anciens, notamment de caractère, sur tous les bourgs, hameaux ou groupes de construction de la commune
- Renforcer la vocation résidentielle, l'entretien du patrimoine architectural et l'extension urbaine des bourgs ou hameaux, repérés comme résidentiels ou mixtes, en organisant le développement urbain des hameaux dans le respect des périmètres de recul, générés par les bâtiments agricoles classés, et des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du site.
- Sur le secteur des Barthes, renforcer l'urbanisation à hauteur de la voie communale récemment créée, tout en la maîtrisant et en imposant des limites claires, afin de conserver l'alternance de séquences naturelles et bâties le long de la RN88.
- Sur le secteur des Planes et des Plaines, prendre en compte la réalité du site caractérisé par la présence de maisons relativement dispersées, et poursuivre une politique de densification des parcelles non construites. L'organisation de l'urbanisation sur ce secteur se réalisera dans le respect de la présence agricole sur le bourg de Lussagues et des risques connus dus à l'ancienne activité minière. Cette zone répondra néanmoins à une demande résidentielle en quartier aéré et paysager.
- Impulser la création d'une zone d'extension urbaine, jouant le rôle d'une transition entre les sites de Montrozier et de Zénières, afin de dynamiser le vécu du bourg historique
- Offrir une gamme de terrains et constructions, diversifiée dans un cadre naturel préservé : secteurs de densité moyenne sous forme de lotissements autour des bourgs et secteurs moins denses

3 – Protéger et conforter le vécu du bourg historique de Montrozier

(voir schéma d'orientations d'aménagement n°2 : échelle 1/2500)

- Maintenir et renforcer les zones de protection paysagère autour du bourg, en particulier côté rivière
- Maintenir et préserver la qualité architecturale du bourg par la rédaction d'un article 11 relativement détaillé
- Positionner les zones de développement au nord du bourg, en continuité de l'urbanisation existante, mais à l'extérieur et en creux, vis-à-vis du cône de visibilité du noyau historique

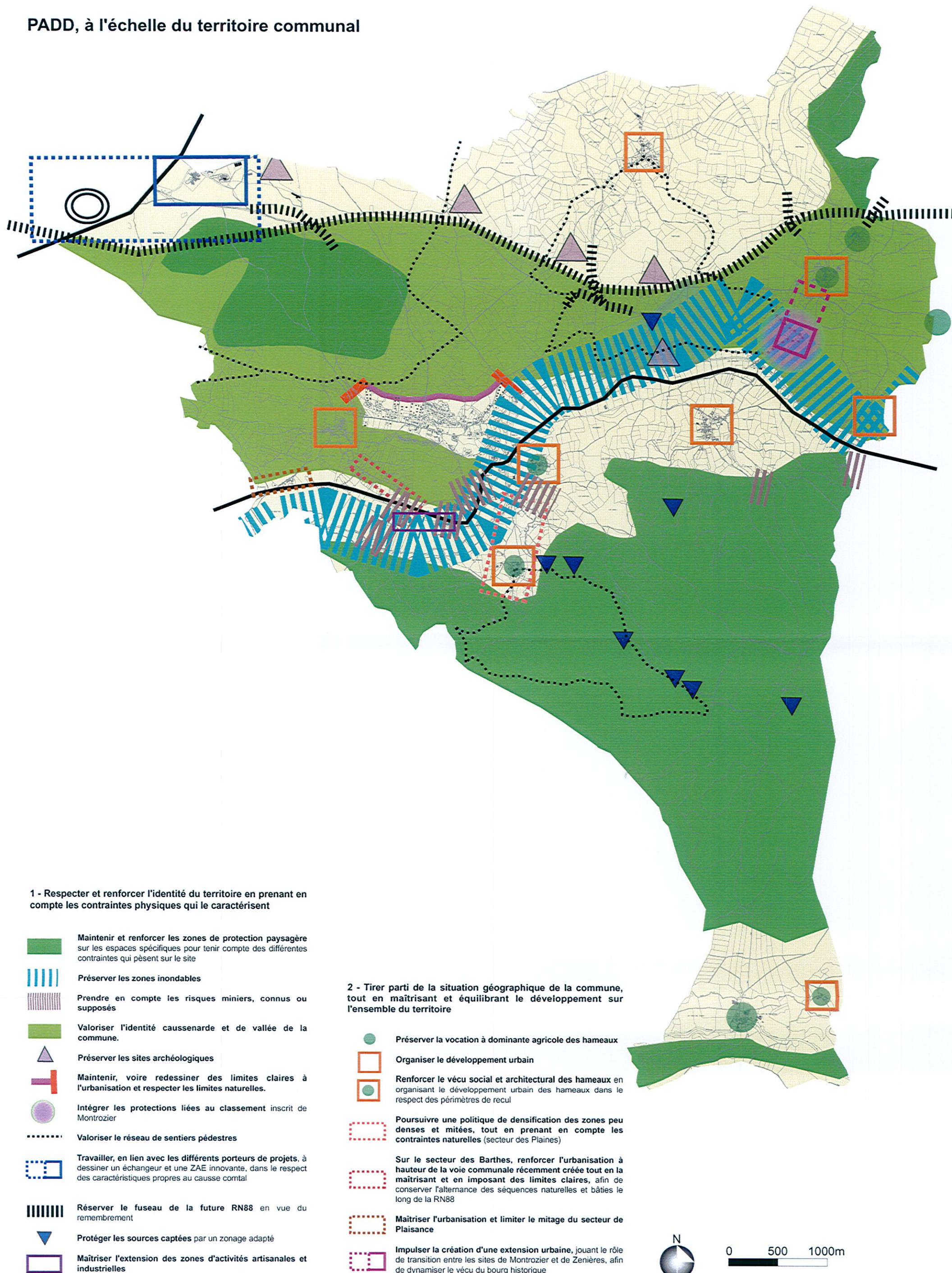
- Soutenir et renforcer le vécu social et architectural du bourg par une réflexion sur l'implantation de nouveaux logements (communaux, H.L.M, collectifs ou individuels, accueil de publics étudiants liés au musée de l'archéologie....)
- Valoriser le potentiel touristique du bourg : conforter la vocation archéologique, développer une ou plusieurs structures consacrées à l'accueil des touristes (bar-restaurant, tec.), créer un circuit de découverte en lien avec le site de la villa d'Argentelle et des abris de Roquemissou, mettre en place une opération façade, etc.
- Poursuivre les aménagements d'espaces piétonniers entre le bourg, ses extensions éventuelles et son environnement naturel
- Imposer le raccordement à la future station d'épuration
- Réserver les terrains susceptibles de permettre une déviation du hameau de Zénières
- Maintenir une coupure naturelle entre Zénières et l'extension future de Montrozier.

4 – Conforter l'identité d'un pôle central sur Gages le haut dans un souci de solidarité et de sécurité, renforçant le lien social (voir plan PADD sur le secteur de Gages et schéma d'orientations d'aménagement n°1 : échelle 1/2500)

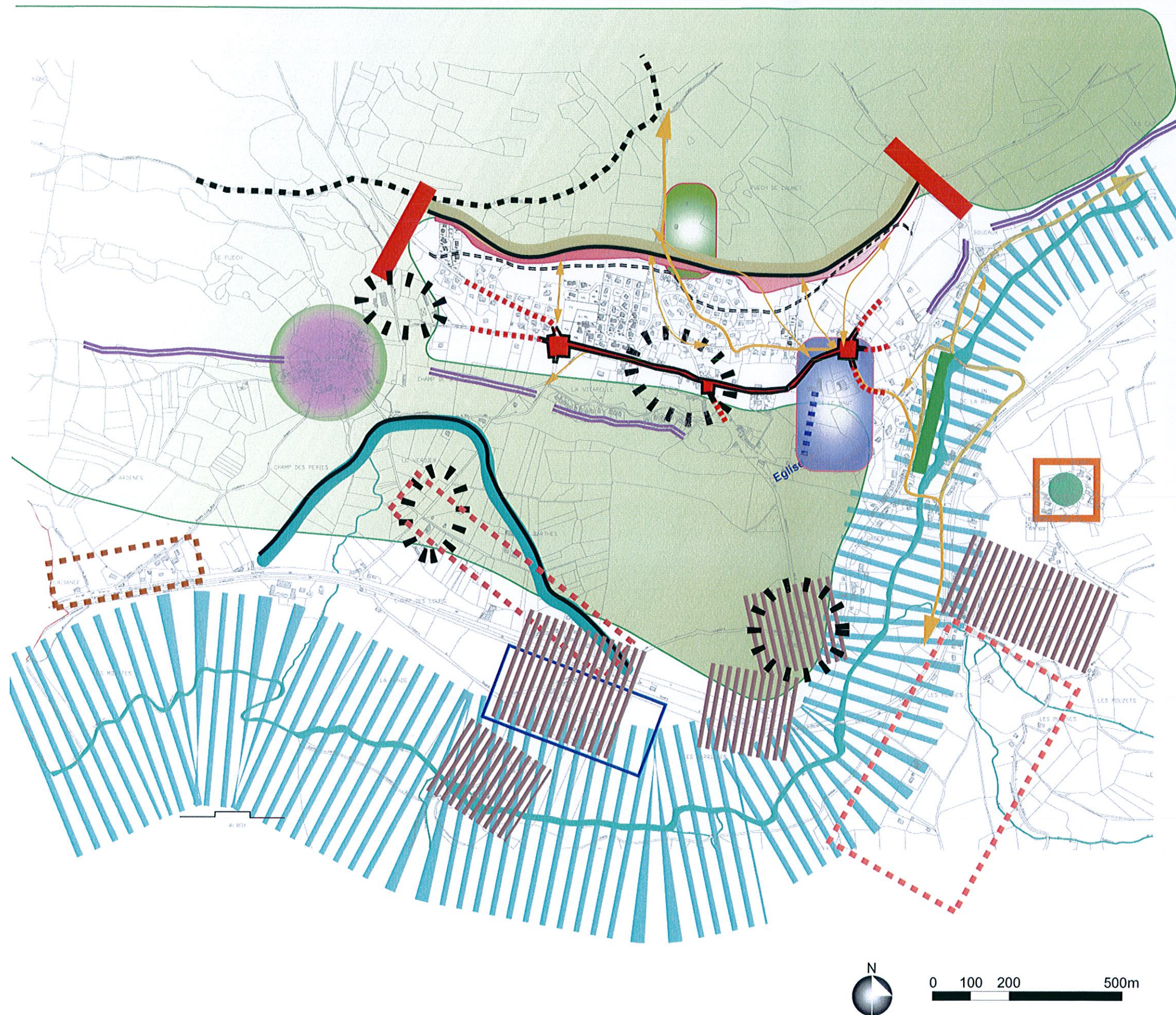
- Renforcer l'urbanité et la sécurité de la traversée du secteur de Gages le Haut, par la programmation d'aménagements de voiries et d'espaces publics pour lesquels certains terrains seront réservés.
- Rechercher un équilibre entre le nécessaire développement du centre, la présence agricole et les caractéristiques paysagères du site.
- Programmer la réalisation de nouveaux équipements : école primaire, bibliothèque..., intégrés dans une approche globale d'affirmation d'un pôle central dans le triangle école primaire, salle des fêtes, église
- Engager une politique d'acquisitions et de réserves foncières
- Travailler les « effets d'appel » vers le point fort de l'église
- Soutenir ce programme par l'ouverture à l'urbanisation et la réalisation d'opérations d'ensemble sur les parcelles repérées comme composantes du pôle central de Gages le Haut
- Impulser sur ces parcelles la création d'un tissu urbain structuré mais ouvert sur son environnement et respectueux des caractéristiques paysagères du site (hauteur limitée, typologie bâtie, écriture architecturale qualitative et innovante, plantations adaptées, préconisation d'aménagement des espaces publics, des entrées dans les opérations, des jardins de devant, des clôtures ...)

- Programmer des aménagements et créations de voiries en particulier pour assurer le bouclage supérieur du bourg de Gages le Haut et pour desservir le futur pôle central compris entre l'école primaire et l'église
- Multiplier les aménagements de cheminements piétonniers et d'espaces publics autorisant une appropriation sécurisée de l'espace urbain par les habitants
- Affirmer le pôle sportif de Gages le Haut.

PADD, à l'échelle du territoire communal



PADD: Zoom sur le secteur de Gages



1 - Respecter et renforcer l'identité du territoire en prenant en compte les contraintes physiques qui le caractérisent

- Préserver les zones inondables
- Prendre en compte les risques miniers, connus ou supposés
- Valoriser l'identité caussenarde et de vallée de la commune.
- Maintenir des limites claires à l'urbanisation.
- Valoriser le réseau de sentiers pédestres
- Valoriser l'impact des falaises
- Retrouver et valoriser des accès à l'Aveyron
- Maîtriser l'extension des zones d'activités artisanales et industrielles

2 - Tirer parti de la situation géographique de la commune, tout en maîtrisant et équilibrant le développement sur l'ensemble du territoire

Les limites de l'urbanisation de Gages le Haut passent par el respect:

- des limites naturelles
- des zones humides

- Renforcer la vocation résidentielle, l'entretien du patrimoine architectural et l'extension urbaine des bourgs ou hameaux en organisant le développement urbain des hameaux dans le respect des périmètres de recul
- Organiser le développement urbain de hameaux à fort potentiel d'accueil de résidences principales
- Poursuivre une politique de densification de zones peu denses et mitées, tout en prenant en compte les contraintes naturelles (secteur des Plaines)
- Sur le secteur des Barthes, renforcer l'urbanisation à hauteur de la voie communale récemment créée tout en maîtrisant et en imposant des limites claires, afin de conserver l'alternance des séquences naturelles et bâties le long de la RN88
- Maîtriser l'urbanisation et limiter le mitage du secteur de Plaisance
- Protéger le bourg de Gages le bas en autorisant une extension limitée et de qualité du bourg.

4 - Conforter l'identité d'un pôle central sur Gages le haut dans un souci de solidarité et de sécurité, renforçant le lien social

- Renforcer l'urbanité et la sécurité de la traversée du secteur de Gages de haut, par la programmation d'aménagements de voiries et d'espaces publics
- Affirmer le pôle sportif de Gages le Haut
- Programmer la réalisation de nouveaux équipements et l'ouverture à l'urbanisation affirmant un pôle central dans le triangle école primaire, salle des fêtes, église
- Rechercher un équilibre entre le nécessaire confortement de l'urbanisation et les activités agricoles ou à vocation de loisirs (ex: jardin des bêtes, etc.)
- Travailler les "effets d'appel" vers le point fort de l'église
- Maîtriser les limites de la tache agglomérée
- Programmer des aménagements et création de voiries: desserte par bouclage de Gages le haut.
- Multiplier les aménagements de cheminements piétonniers et d'espaces publics