



Agence d'Architecture et d'Urbanisme

Michel SALSAS

143, avenue de la Côte Radieuse

66100 Perpignan

Tel : 04.68.34.32.74

Fax : 04.68.34.80.48

SCP COURRECH & Associés

45, rue Alsace Lorraine

31000 Toulouse

Tel : 05.34.25.59.10

Fax : 05.61.23.51.62

Projet d'Aménagement et de développement durables



document approuvé le 3 mars 2014

PREAMBULE

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, et Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) du 2 juillet 2010, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace,.

Le Plan Local d'Urbanisme est désormais l'outil principal par lequel la ville encadre le droit des sols et organise le développement de son territoire, par l'expression d'un projet urbain défini dans un nouveau document : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D).

Ce document définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Sa réalisation a pour vocation de présenter, de manière intelligible pour les citoyens, les choix politiques de la commune et d'engager le débat municipal.

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
A. Le concept de développement durable	4
B. L'objet du PADD	4
C. Le contenu du PADD	6
D. La portée juridique du PADD.....	6
II. LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES PAR LA COMMUNE.....	7
A. La gestion des risques naturels.....	7
B. La maîtrise de l'urbanisation.....	8
C. La création de nouveaux équipements publics.....	10
D. Le maintien et le développement des activités économiques	10
E. Préservation et valorisation du patrimoine.....	12
F. Les espaces naturels et agricoles	12
G. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	13
H. Assurer le Développement des Communications Numériques	14

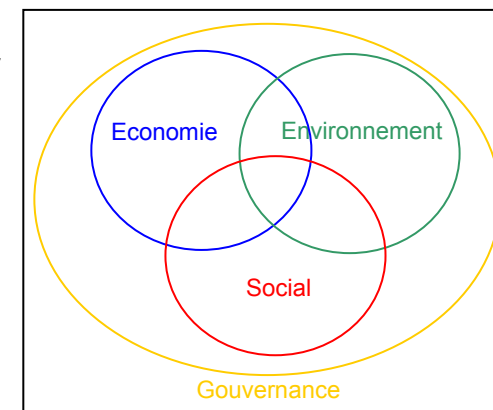
I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

A. LE CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable a été défini, dans une réponse ministérielle du ministre chargé de l'environnement du 4 juin 1998 : l'objectif est de « *permettre à tous les peuples de la planète d'accéder à un niveau satisfaisant de développement social et économique, d'épanouissement humain et culturel, sur une terre dont les ressources seraient utilisées plus raisonnablement, les espèces et les milieux mieux préservés* ».

Plus généralement, le concept de développement durable se définit par un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Les trois pôles du développement durable sont : la protection et l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie ; un développement économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation, pour les rendre compatibles avec les deux autres pôles ; la cohésion sociale et la lutte des inégalités. A long terme, aucun développement ne sera possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.



B. L'OBJET DU PADD

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) a pour fonction exclusive de présenter un projet urbain global et clair, expression des volontés politiques de développement durable et d'aménagement du territoire pour les années à venir.

Il constitue une politique cohérente et une stratégie à long terme. Il prend pour base la situation existante de la commune avec ses atouts et ses faiblesses ainsi que ses possibilités d'évolution.

« C'est un document simple (quelques pages) accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal » (« service après vote », volet urbanisme, Ministère de l'Équipement).

Le PADD doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme.

L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C. LE CONTENU DU PADD

La loi SRU a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) avec son nouveau document que constitue le PADD. Cette loi a été modifiée par les lois n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat et n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, notamment en ce qui concerne le contenu du PLU et plus particulièrement le PADD.

Aux termes de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

- ⇒ Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ⇒ Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- ⇒ Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. « C'est un document simple (quelques pages), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal » (« service après vote », volet urbanisme, Direction Départementale de l'Equipeement).

Dans un document distinct du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

D. LA PORTEE JURIDIQUE DU PADD

La loi SRU avait déclaré le PADD opposable aux tiers, mais la loi Urbanisme et Habitat a supprimé cette caractéristique. Cependant, les articles L.123-1-4 et L.123-1-5 du code de l'urbanisme prévoient de manière expresse une obligation de cohérence entre le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces dernières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme).

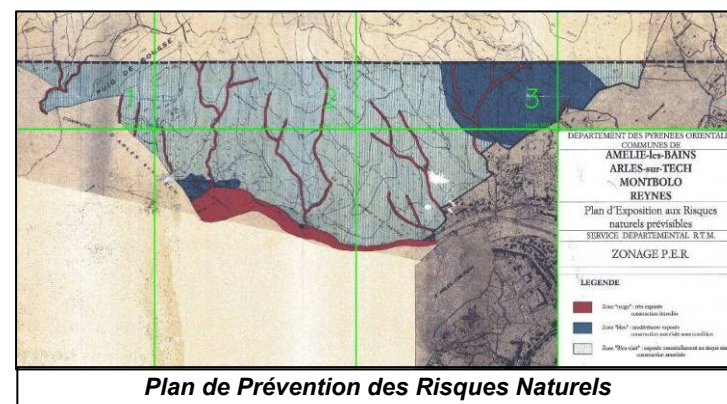
II. LES ORIENTATIONS GENERALES RETENUES PAR LA COMMUNE

A. LA GESTION DES RISQUES NATURELS

A1. LE RISQUE D'INONDATION

Celui-ci retranscrit dans le Plan de Prévention des Risques Naturels, il concerne les abords immédiats du Tech et les torrents ou ravins du massif.

Le **développement de l'urbanisation sera à éviter dans les zones inondables** (secteurs de Rivemale et du Pla Bernadou).

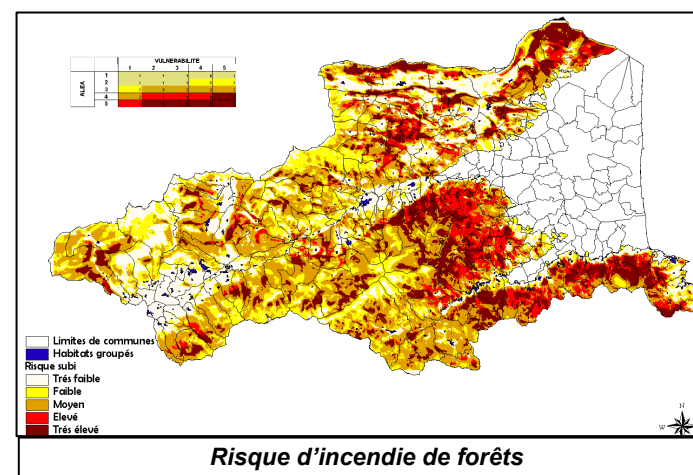


A2. LE RISQUE D'INCENDIE DE FORETS

La commune ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Incendie mais est soumise à un risque élevé.

Le village apparaît comme particulièrement vulnérable aux incendies remontant depuis le fond de la vallée du Tech. De plus, l'abandon progressif du massif par l'agriculture entraîne un risque incendie accru par l'absence d'entretien et de gestion du milieu.

Les **nouvelles urbanisations ont donc été définies en fonction de ce risque, privilégiant les secteurs les moins exposés.**



B. LA MAITRISE DE L'URBANISATION

B1. LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Les réflexions sur le développement de l'urbanisation se sont accompagnées de la prise en compte des différentes contraintes du territoire :

- **Les contraintes liées aux risques naturels :**
 - Le risque incendie, prédominant, notamment sur le versant exposé au sud entre le village et le Tech ;
 - Le risque inondation, qui concerne essentiellement les parties basses du territoire aux abords du Tech ;
- **Les contraintes physiques :** topographie (pente des terrains), ravins encaissés, lignes de crêtes, paysage.
- **Les contraintes réglementaires :** loi relative à la protection de la montagne, Plan de Prévention des Risques, Natura 2000, ...
- **Les contraintes techniques :** accès, réseaux...

B2. UNE NOUVELLE ORGANISATION URBAINE

- Le **développement urbain a été centré autour du village** dans l'objectif de renforcer son rôle, de réduire le mitage, de limiter l'impact sur le paysage, d'intégrer le risque d'incendie de forêts, de faciliter les déplacements et les connexions aux réseaux et dans le respect du principe de la Loi Montagne d'extension en continuité des villages, hameaux et groupes de constructions.
- Une **extension de l'urbanisation est prévue dans le secteur de l'ancienne clinique Supervaltech**, en continuité avec le tissu urbain d'Amélie-les-Bains, dans l'objectif d'assurer la reconversion de cet important équipement et d'éviter le développement d'une friche urbaine.

Village



Supervaltech



- Sur le **hameau de Can Kirc**, une extension de l'urbanisation pourra s'implanter en continuité des constructions existantes, en prenant en compte des mesures de lutte contre le risque d'incendie.

*Hameau de
Can Kirc*



B3. L'HABITAT

La typologie de l'habitat devra proposer une certaine **diversité** afin d'assurer la **mixité sociale** sur la commune et de **favoriser l'installation de jeunes ménages**.

La commune veillera à faciliter la réhabilitation de logements et **prévoir l'acquisition de terrains** destinés à des programmes de mixité sociale. La commune pourra utiliser son droit de préemption (*droit de préemption urbain ou zone d'aménagement différé*) pour réaliser ces objectifs.

B4. VERS UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Le développement durable et le cadre législatif incitent dorénavant au développement de bâtiment économe en énergie et utilisant les énergies renouvelables.

A ce titre, il est conseillé de **développer des constructions à l'architecture solaire ou bioclimatique**, avec une recherche de la performance énergétique, de l'utilisation d'énergies renouvelables.

B5. VERS UNE INSERTION PAYSAGERE DE QUALITE DES CONSTRUCTIONS

La recherche de la performance énergétique ne pourra se faire au détriment de l'intégration paysagère des constructions et dans le respect de la protection des paysages et des sites.

A ce titre, les constructions devront veiller à privilégier une implantation adaptée à la topographie et générant un minimum de terrassements mais aussi sur certains secteurs en veillant à la mise en place d'écrans végétaux.

C. LA CREATION DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS PUBLICS

- Un **projet de salle polyvalente** dans le village est à l'étude. Celle-ci devra permettre d'offrir un lieu d'accueil de festivités et d'animations, actuellement absent de la commune.
- Un **terrain multisports** pourra également être implanté sur le village pour les loisirs des jeunes.
- La **station de traitement des eaux usées** pourra faire l'objet de travaux d'extension et de rénovation de son réseau en raison de la présence d'eaux parasites.

D. LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

D1. LA CLINIQUE *AL SOLA*

La commune bénéficiait auparavant de deux cliniques. Dorénavant, seule la clinique *Al Sola* demeure sur le territoire. Celle-ci est située au milieu de la forêt sur le versant sud de Montbolo et surplombe la commune d'Amélie-les-Bains. Il s'agit d'une activité importante pour Montbolo, mais également pour le Vallespir, en raison des emplois et activités créés.

Dans l'objectif d'**assurer le maintien de cette activité médicale et son développement**, l'évolution de cet équipement devra être prise en compte.



Clinique Al Sola

D2. LE TOURISME

- Le tourisme sur la commune se caractérise par un **tourisme diffus**, amené à se développer avec la création de nouveaux itinéraires de randonnée. La **création de gîtes et de chambres d'hôtes dans les mas** devraient permettre d'améliorer les capacités d'accueil sur Montbolo.
- De **nouveaux itinéraires de randonnée** sont à l'étude dans le cadre du Tour du Canigou. La **création de gîtes ou refuges** devra accompagner ce développement.
- Des **projets de développement touristique** plus importants pourront être étudiés sous réserve des contraintes d'accès, de risque incendie et de la protection des paysages et des sites.
- Le **camping de la Balma**, seule véritable structure touristique existante, pourra être amené à s'étendre pour développer son activité et améliorer les conditions d'accueil.



Mas au cœur de la forêt

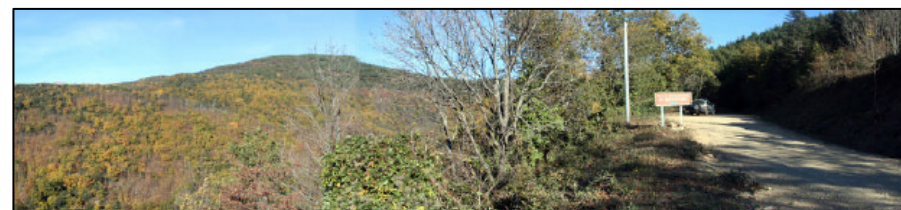


Mas d'En Fournos

D3. L'EXPLOITATION FORESTIERE

L'Office National des Forêts exploite la forêt domaniale du Bas-Vallespir. Cette activité, outre les emplois qu'elle génère, permet l'entretien du couvert forestier et le maintien des pistes forestières.

L'exploitation forestière est à maintenir et l'utilisation du bois à développer (construction, chauffage,...).



Forêt Domaniale du Bas-Vallespir

E. PRESERVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE

La commune dispose d'un patrimoine bâti riche et varié, constitué de mas et bergeries, issu d'un passé où l'agriculture était plus développée, mais aussi de bâtiments à l'abandon illustrant le passé industriel et minier de ce territoire.

Le **site de Formentera**, ancien site minier, est un site à valoriser, témoignage de l'exploitation minière du massif. De plus, ce site bénéficie d'un panorama exceptionnel sur les massifs alentours et la Plaine du Roussillon.



Site de Formentera

En lien avec la **Route du Fer**, projet touristique autour de l'exploitation minière du massif du Canigou et de la création de circuits de randonnées, une **réhabilitation** du site permettrait sa **sécurisation** et la **création de refuges pour les randonneurs** constituant ainsi une valorisation de ce patrimoine et un complément au développement d'un tourisme vert.

Le territoire de la commune recense un nombre important de mas isolés, habités ou à l'abandon. La volonté communale est de **faciliter le maintien de l'occupation des mas** afin d'éviter leur abandon et l'enfrichement des espaces alentours.

F. LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

F1. PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) couvrent le nord du territoire et un site Natura 2000 couvre le Tech.

Ces **espaces devront être préservés en tant qu'espace naturel**. Ponctuellement des projets d'aménagements, de constructions ou d'installations pourront être prévus sous réserve d'une intégration paysagère soignée et du respect de la réglementation en vigueur.

F2. PRESERVATION DE LA SOURCE DE SAINT-ANDRE

La source de Saint-André, située au Nord du village, alimente en eau potable la clinique Al Sola.

Une étude hydrogéologique a été diligentée par la commune pour définir les mesures de protection de cette source.

Des secteurs naturels ont été définis pour préserver les abords de la source et les secteurs de massifs calcaires sensibles. Des règles spécifiques seront appliquées aux secteurs d'urbanisation pour assurer la protection de l'alimentation de la source.

F3. DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole sur Montbolo est presque inexistante.

Une nouvelle dynamique agricole est en cours en Vallespir, avec le **développement de la filière trufficole**. Le démarrage de cette filière sur le territoire de Montbolo constitue une opportunité de diversifier l'activité agricole, de maintenir l'ouverture des paysages et de lutter contre le risque d'incendie.

Une zone agricole sera créée pour faciliter le développement de cette filière. Des **pistes de desserte** de la zone agricole pourront être créées, notamment dans la partie basse de celle-ci (voir plan), favorisant ainsi la protection incendie et offrant la possibilité de transformation en piste de défense contre les incendies (DFCI).

Quelques pâturages s'étalent sur les hauteurs ou autour des mas. Ces anciennes parcelles exploitées sont généralement en friche ou déjà à un stade avancé de boisement spontané.

Afin d'inverser cette tendance, il sera créé deux autres zones agricoles sur des terrains identifiés comme disposant d'un bon potentiel agronomique. L'installation d'agriculteurs sur ces zones représente une réelle opportunité économique et paysagère pour la commune mais participera également à lutter contre la fermeture progressive du milieu et ainsi à lutter contre le risque incendie.

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

La commune a pour objectif de procéder à une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation du POS.

Le comblement des espaces interstitiels au sein de l'actuelle enveloppe urbaine est une priorité.

Sur les zones d'extension la définition d'une densité plus élevée permet d'obtenir une meilleure efficacité urbaine que celle observable au sein de l'enveloppe urbaine actuelle.

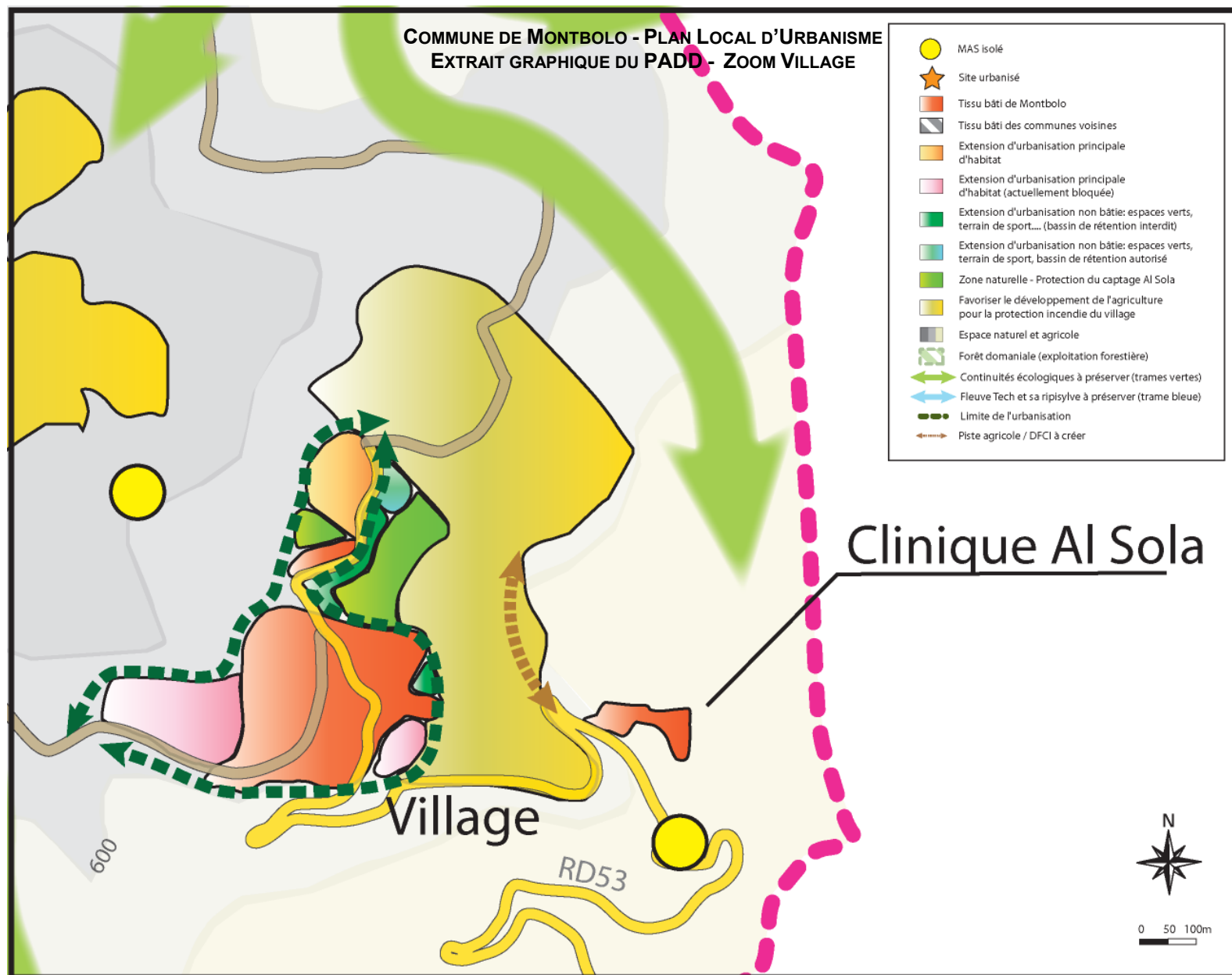
Toujours dans l'objectif de lutter contre l'étalement urbain, l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones du PLU est soumise aux conditions suivantes :

- L'urbanisation ne pourra être effective qu'après modification du PLU et la présentation d'un schéma d'organisation conforme à l'orientation d'aménagement de la zone.
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de 80% des constructions des zones AU déjà ouvertes à l'urbanisation.

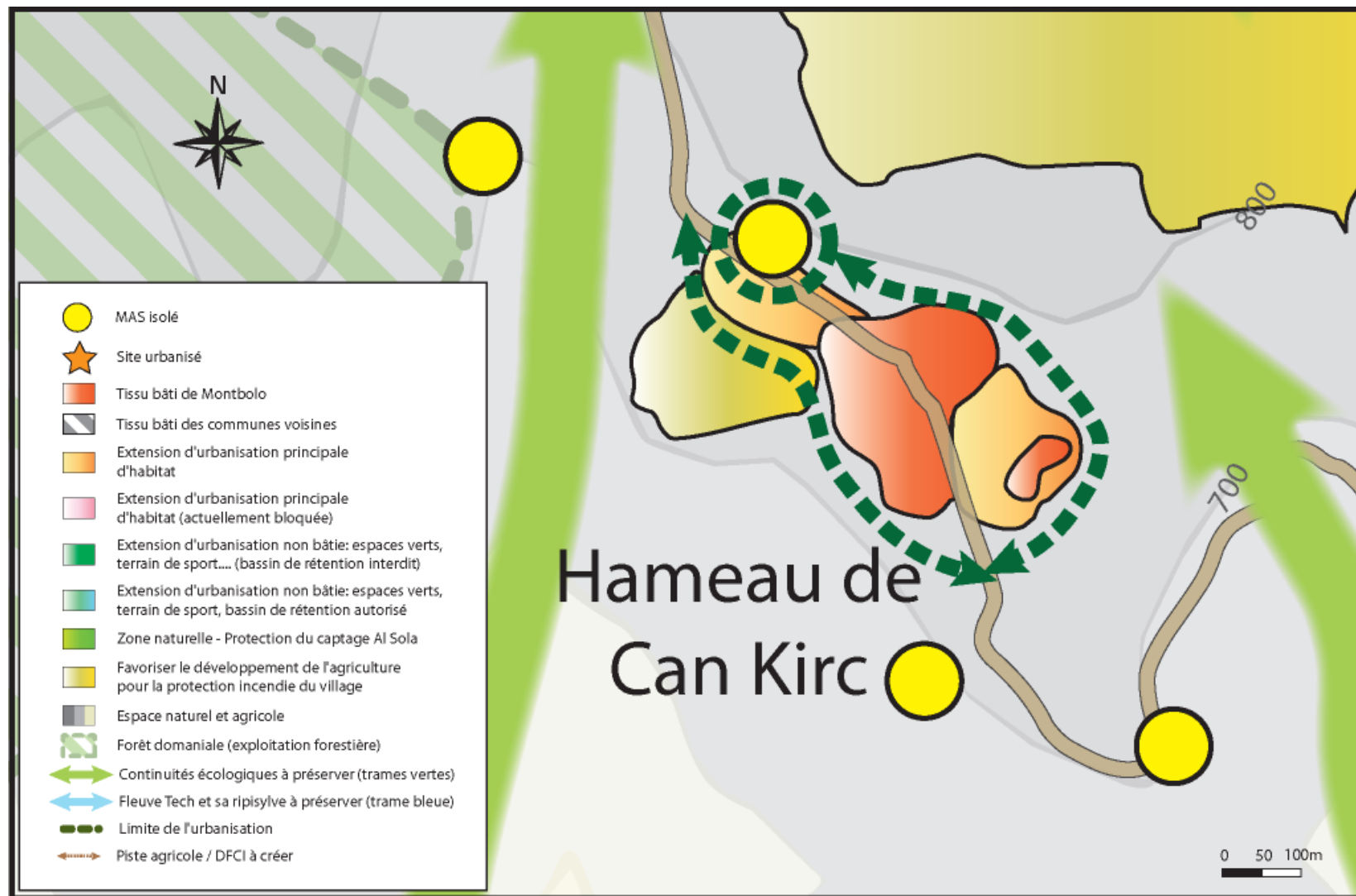
H. ASSURER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Ce point peut bénéficier et participer au développement de certaines activités économiques notamment celles comme le télétravail mais aussi au maintien de l'attractivité du territoire en proposant l'accès au haut débit à l'ensemble de la population.

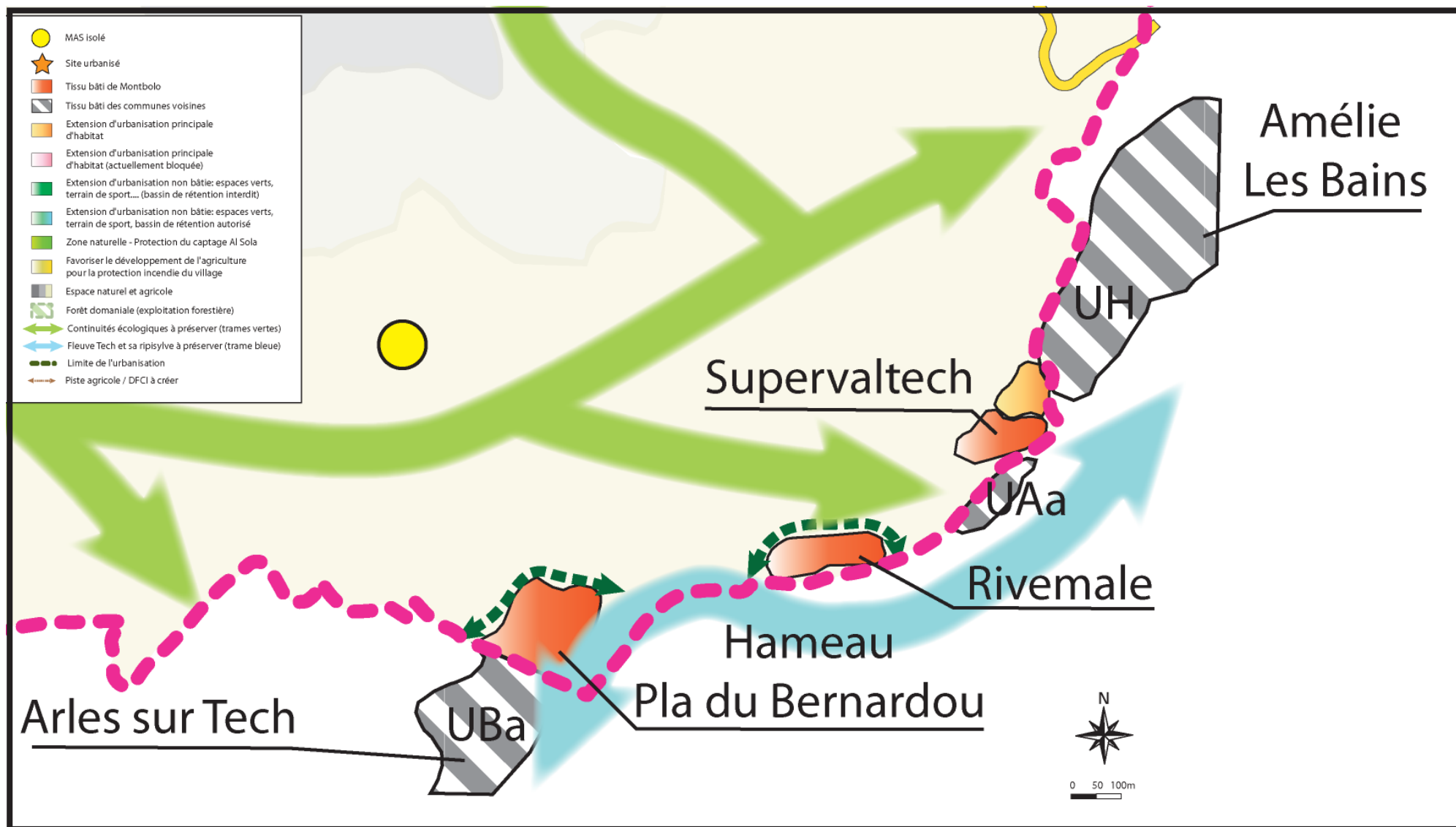
Cet objectif passera par le renforcement et le développement des infrastructures de réseau existantes. Et, sur les nouvelles zones, par la mise en place des équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.



COMMUNE DE MONTBOLO - PLAN LOCAL D'URBANISME
EXTRAIT GRAPHIQUE DU PADD - ZOOM HAMEAU CAN KIRC



COMMUNE DE MONTBOLO - PLAN LOCAL D'URBANISME
EXTRAIT GRAPHIQUE DU PADD ZOOM RIVES DU TECH



COMMUNE DE MONTBOLO - PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
PRINCIPALES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

