

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
LAMONTJOIE
Élaboration

Rapport de Présentation

Date du PLU arrêté le 22 05 2019

Date du PLU approuvé le 26 12 2019

1

SOMMAIRE

Préambule	p 4
-----------------	-----

1ère partie : Diagnostic du territoire communal

A - CONTEXTE TERRITORIAL

1 - La situation géographique et institutionnelle.....	p 7
2 - Données historiques.....	p 8
3 - Contexte intercommunal de la commune	p 8

B - ANALYSE PAYSAGERE GLOBALE

1 - La commune dans les grands ensembles du paysage.....	p 12
2 - La morphologie	p 13
3 - L'occupation du sol	p 14
4 - Le bourg et les entrées de ville	p 16
5 - Les vues sur le territoire	p 18
6 - Les enjeux du paysage	p 19

C ANALYSE URBAINE

1 - Organisation du bâti	p 20
2 - Caractéristique architecturale	p 22
3 - L'archéologie	p 22
4 - La voirie	p 25
5 - Les réseaux	p 28

D - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS	p 30
--	------

E - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 - La démographie	p 31
2 - le parc de logement	p 36
3 - Les commerces, les services, l'artisanat	p 41
4- L'agriculture et les activités économiques	p 43

F- ELEMENTS DE SYNTHESE	p 49
--------------------------------------	------

2ème partie : Analyse des capacités de densification et de mutation

<i>L'étude de densification</i>	p 51
---------------------------------------	------

3ème partie : Analyse de l'état initial de l'environnement

1 – Le climat	p 57
2 – Le milieu physique, Géologie, Pédologie	p 57
3 – L'hydrographie	p 59
4 – Les structures végétales	p 62
5 – Les milieux naturels : la faune et la flore	p 63
6 – La trame verte et bleue	p 66
7 – Le SRCE	p 67
8 – Les risques naturels et technologiques	p 68
9 – Les servitudes	p 69

4ème partie : Justification du PADD, des OAP et du règlement graphique et écrit

A – Justification des choix retenus	p 71
B – Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement	p 75
1 – le zonage	p 75
2 – les OAP	p 79
3 - Superficie des zones du PLU	p 85
4 - Synthèse	p 85
5 - Prospective et Cohérence	p 86
6 - Description du caractère des zones et de l'évolution du zonage et du règlement	p 88
7 - Les emplacements réservés	p 96

5 ème partie : Indicateur d'évaluation du PLUp 98

6 ème partie : Résumé non techniquep 99

ANNEXES p 104

PREAMBULE

Le conseil municipal de la commune de Lamontjoie a décidé, par délibération du 25 septembre 2009, d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de l'article L 101-1 et L101-2 et l'article R123-1 du code de l'urbanisme en lieu et place de sa carte communale. Suite à la loi NOTRE la Communauté de Communes Albret Communauté, issue de la fusion des communautés de communes des Coteaux de l'Albret, du Mézinais et du Val d'Albret, ayant la compétence planification, a repris les procédures en cours en devant maître d'ouvrage du PLU de Lamontjoie.

Le dossier de PLU conformément à l'article R 123-1 du code de l'urbanisme est constitué des pièces suivantes :

- 1 - Rapport de présentation
- 2 – PADD
- 3 - Les orientations d'aménagement et de programmation
- 4 – Règlement
 - 4 - 1 - Pièce graphique (zonage et emplacements réservés)
 - 4 - 2 - Pièce écrite (règlement)
- 5 - Annexes
 - 5 – 1 Servitudes
 - 5 – 1 – 1 Liste des servitudes
 - 5 – 1 – 2 PPRN
 - 5 – 1 – 3 Servitude I4
 - 5 – 2 Contraintes
 - 5 – 2 – 1 Contraintes archéologique
 - 5 – 2 – 2a Aléa feu de forêt
 - 5 – 2 – 2b Aléa PPRN
 - 5 – 2 – 3 Périmètre de préemption
 - 5 - 3 Annexe sanitaire
 - 5 – 3 - 1 Schéma d'assainissement
 - 5 – 3 - 2 Schéma d'assainissement zoom
 - 5 - 4 Evaluation au cas par cas
- 6 – Pièces administratives

Il s'agira de prendre en compte :

- les contraintes supra-communales exposées dans le « porter à connaissance »
- le respect de l'ensemble des lois et réglementations citées dans le « porter à connaissance » (loi sur l'eau, loi sur l'air, loi sur le bruit, loi sur le paysage, loi "environnement", décret relatif à l'archéologie, décret relatif aux espaces naturels sensibles, protection contre les risques majeurs - incendie).

La phase de diagnostic présentée dans ce rapport se fonde sur une analyse de l'état des lieux issue d'un travail documentaire et d'investigations sur le terrain. Elle hiérarchise ces éléments et en livre des synthèses écrites et cartographiques. Elle en dégage des problématiques qui permettent d'orienter les bases du projet de la commune.

Conformément à l'article L151-4, Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de la consommation de l'espace fixé, le cas échéant, par le projet de schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

1° Expose : les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L. 153-30 et qui comportent, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

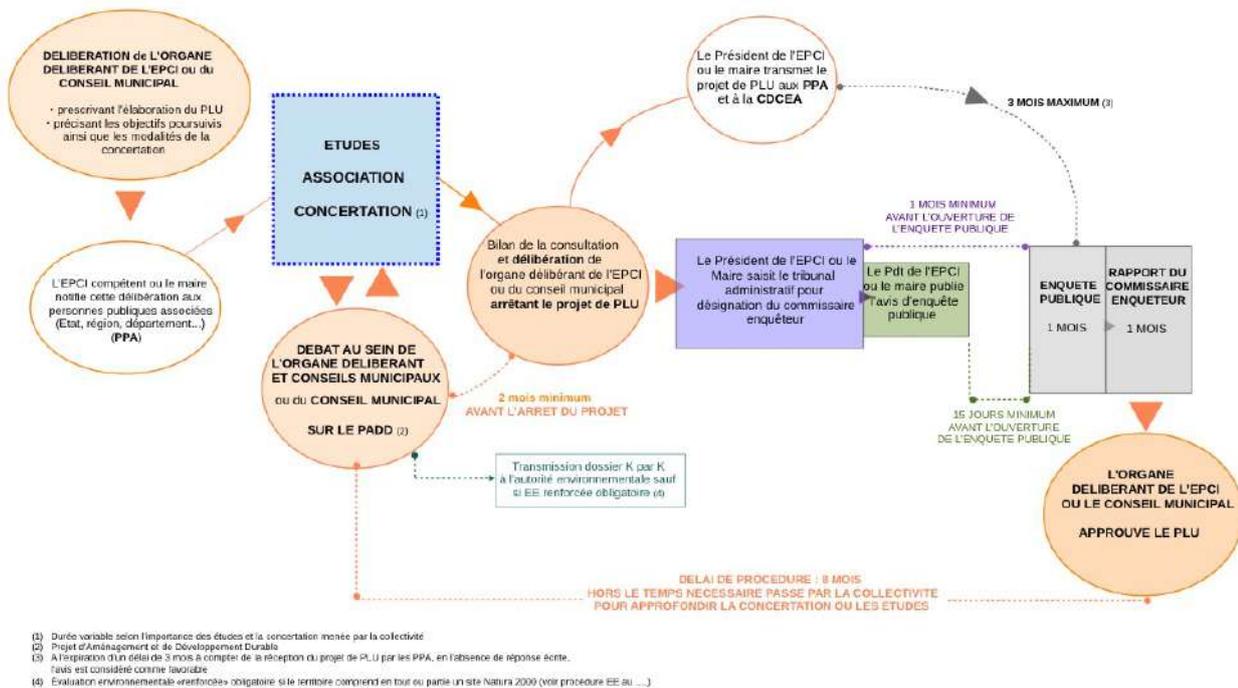
2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

4° Justifie :

- le zonage
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables
- la nécessité des règles de leur articulation éventuelle avec les OAP, et
- les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- de toutes les autres dispositions mises en place.

5° Identifie et expose les indicateurs liés à l'analyse de l'évolution du PLU (art R151- 4)



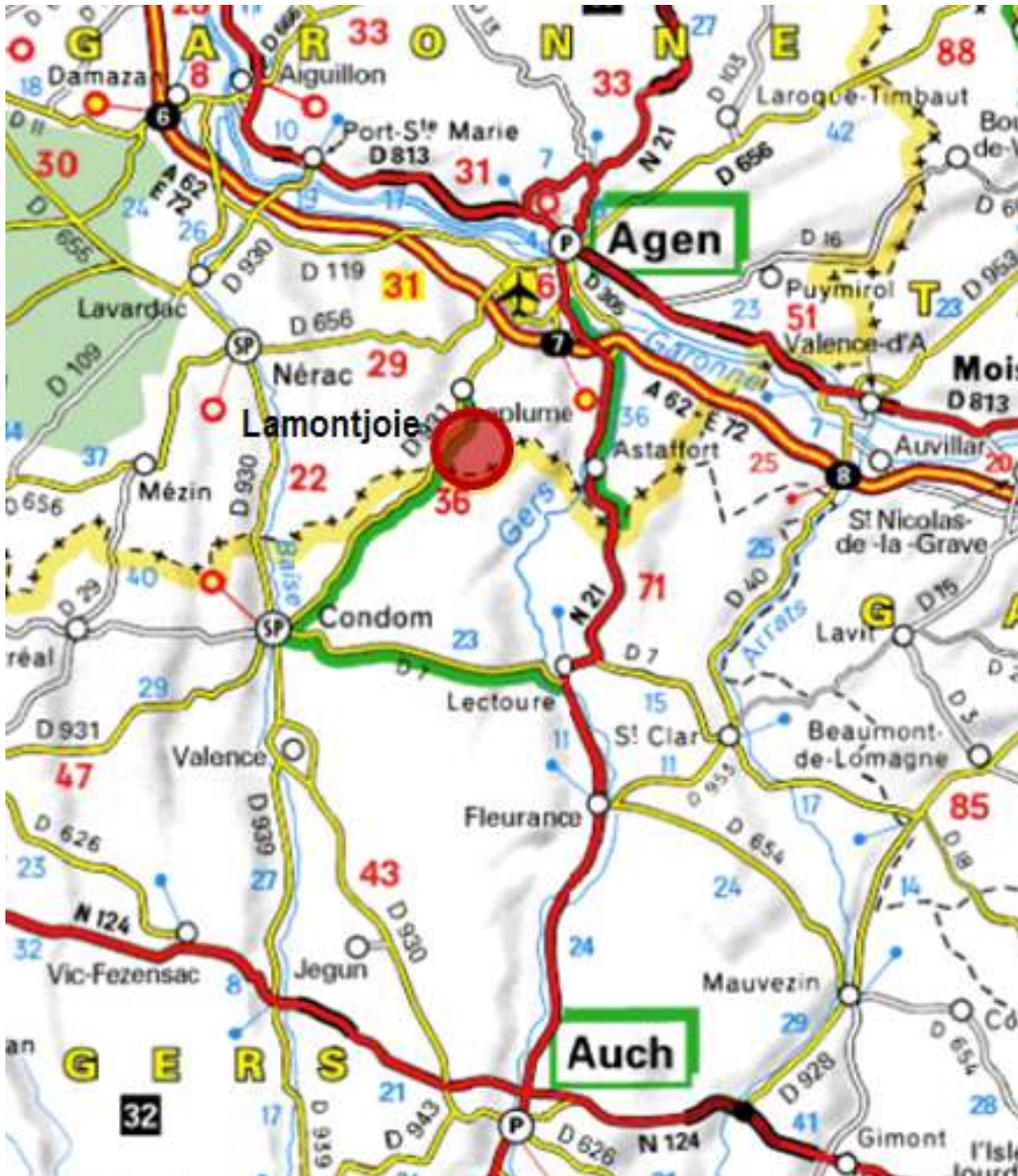
Ce schéma informatif n'est pas exhaustif. Il ne peut pas être utilisé comme base réglementaire

1ère PARTIE Diagnostic du territoire communal

A - CONTEXTE TERRITORIAL

1 - La situation géographique et institutionnelle

La commune de Lamontjoie (département de Lot-et-Garonne), 517 habitants en 2015, s'étend sur un territoire de 1794 hectares situé à mi-chemin entre Agen, chef-lieu de département, et Condom, sous-préfecture du département du Gers, et desservi par la RD931 Agen-Pau.



*Positionnement de Lamontjoie par rapport aux axes et pôles principaux
(fond de carte Michelin)*

Elle est limitrophe des communes de Ligardes, Pouy-Roquelaure, Saint-Mézard et Pergain-Taillac dans le Gers, et Marmont-Pachas, Le Nomdieu, Laplume et Saint Vincent de Lamontjoie en Lot-et-Garonne.

2 - Historique des documents d'urbanisme élaborés dans la commune et contexte de la révision.

La commune de Lamontjoie dispose d'une carte communale. La particularité de cette étude est d'avoir réalisé le PLU avec la commune voisine de Saint-Vincent-de-Lamontjoie. Les points communs de ces deux communes sont nombreux et seront décrits dans les pages suivantes.

Les deux municipalités expriment la volonté, d'une part, d'accueillir de nouveaux habitants en nombre raisonnable et dans de bonnes conditions, d'autre part, de poursuivre un développement raisonné des bourgs ou des secteurs déjà urbanisés tout en respectant l'environnement et la qualité de vie.

Plus précisément, les élus pensent mettre en place à travers ces PLU :

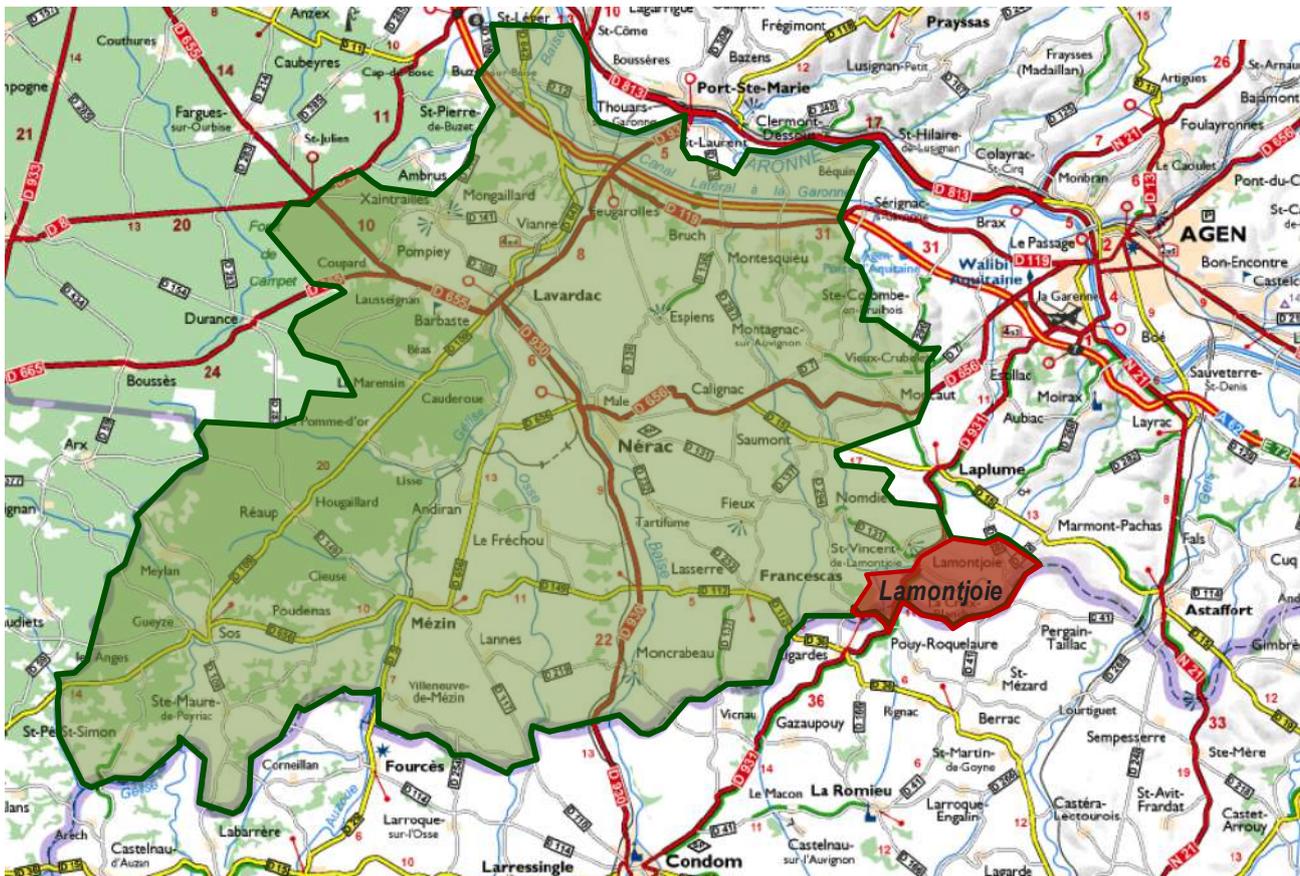
- une réflexion sur la politique de logement pour garantir et assurer dans le temps une diversité sociale,
- un questionnement sur l'évolution démographique en lien avec l'offre en logement,
- un réseau de cheminements alternatifs à la voiture,
- des moyens de préservation du cadre de vie, des paysages et de la biodiversité.

Plus généralement les deux communes souhaitent réussir l'aménagement de leur territoire de façon durable et complémentaire afin de préserver sa valeur patrimoniale, environnementale, paysagère et économique.

La commune de Lamontjoie doit prendre en compte le SCOT de l'Albret qui a été arrêté le 18 Novembre 2018 et approuvé le 16 octobre 2019.

3 – Contexte intercommunal de la commune

Elle appartient à la communauté de communes Albret Communauté qui regroupe 33 communes et compte 26 834 habitants.



Elle est composée de 33 communes : Andiran, Barbaste, Bruch, Buzet-sur-Baïse, Calignac, Espiens, Feugarolles, Fieux, Francescas, Le Fréchou, Lamontjoie, Lannes, Lasserre, Lavardac, Mézin, Moncaut, Montgaillard, Moncrabeau, Montagnac-sur-Auvignon, Montesquieu, Nérac, Nomdieu, Poudenas, Pompiey, Réaup-Lisse, Sainte-Maure-de-Peyriac, Saint Pé Saint-Simon, Saint-Vincent-de-Lamontjoie, Le Saumont, Sos, Thouars-sur-Garonne, Vianne, Xaintrailles.

Composé de 26 834 habitants au 1er janvier 2017. Nérac et Lavardac sont les seules communes qui dépassent les 2 000 habitants et la commune la moins peuplée est Lasserre avec 74 habitants.

La Communauté de Communes conduit, en lieu et place des communes membres, des actions et des réflexions d'intérêt communautaire dans les domaines suivants :

Au titre du groupe de compétences obligatoires :

1. Aménagement de l'espace
2. Développement économique et touristique
3. Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
4. Aires d'accueil des gens du voyage
5. Déchets ménagers et assimilés

Au titre du groupe de compétences optionnelles :

1. Protection et mise en valeur de l'environnement
2. Voirie
3. Logement et cadre de vie
4. Services au public
5. Action sociale

Au titre du groupe de compétences facultatives:

1. Droit des sols
2. Accessibilité
3. Interventions d'urgence sur voirie en cas de phénomènes météorologique exceptionnels
4. Soutien à la vie locale
5. Procédures contractuelles

4 – La prise en compte du SCOT

En 2013, le syndicat mixte a prescrit l'élaboration d'un SCOT. **Albret Communauté est maître d'ouvrage du SCOT qui a été arrêté le 18 Novembre 2018 et approuvé le 16 octobre 2019, suite à la fusion des communautés de communes (Loi Notre).**

Le PLU de Lamontjoie doit être compatible avec le SCoT d'Albret Communauté dans un délai soit d'un an après l'approbation de ce dernier si les évolutions nécessitent une simple modification, soit de trois ans si les évolutions nécessitent une révision.

Toutefois, il paraît logique et cohérent pour l'ensemble de la communauté qu'un PLU qui sera approuvé juste après le SCoT soit d'ores et déjà le plus compatible possible avec lui.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Lamontjoie, les trois prescriptions suivantes ont été prises en compte pour être au plus près du document supra-communal et du travail présenté à la population.

- **la P4**, qui définit une enveloppe de 40 à 50 ha pour le secteur Est (dont Lamontjoie est un pôle). Il y a 12 communes sur ce secteur (dont également Saint Vincent de Lamontjoie). Si l'on répartit de façon égale le 40 à 50 ha, cela fait entre 3,3 ha et 4,1 ha par commune.

Le travail mené de concert avec Saint Vincent de Lamontjoie a permis de déterminer un rôle différent entre ces deux communes qui se traduit par un potentiel constructible différent. En effet, Lamontjoie est un pôle relai au regard de son dynamisme et de la présence de services, commerces en nombre important au regard de sa population. Le potentiel constructible de la commune de Saint Vincent de Lamontjoie étant d'environ 2 hectares, **nous prendrons comme potentiel 5 hectares pour Lamontjoie.**

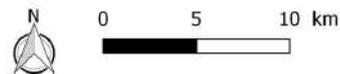
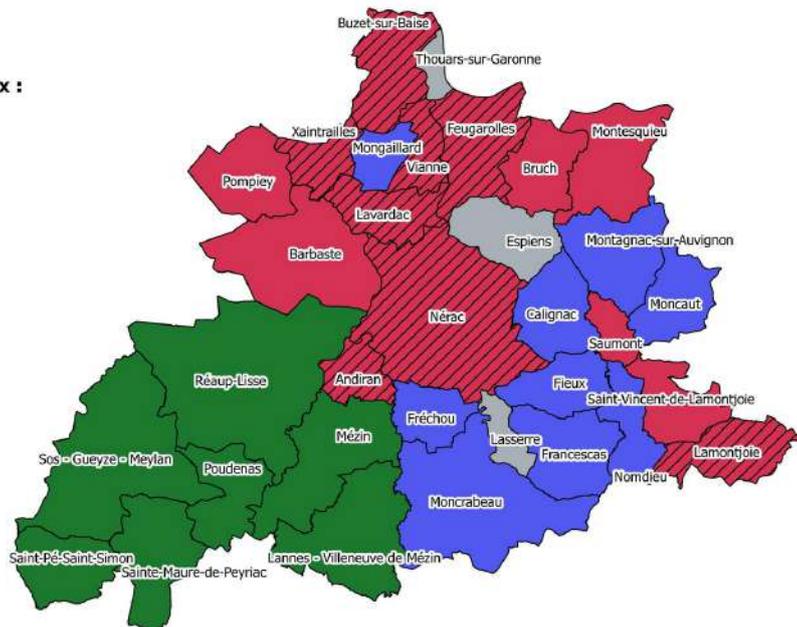
- **la P10** qui fixe une densité de 15 à 20 logements à l'hectare pour les pôles relais dont fait partie Lamontjoie.

Statut des documents d'urbanisme communaux sur le territoire d'Albret Communauté

Légende

Documents d'urbanisme communaux :

-  Pas de document en cours
-  Carte communale
-  PLU
-  PLUi
-  En cours



Carte réalisée en février 2019 par Albret Communauté
Source : IGN, 2015

B - ANALYSE PAYSAGERE GLOBALE

1 - La commune de Lamontjoie dans les grands ensembles de paysages.

La commune appartient à l'entité paysagère des Terres Gasconnes (Atlas des paysages). Caractérisée par de douces collines mollassiques, où les cultures dominent, traversées par plusieurs vallées parallèles fédérant les bourgs et villages.

Le paysage de collines ondule généreusement et laisse apparaître des vallons cultivés. Le territoire communal présente les grandes caractéristiques des « Terres Gasconnes » : vastes étendues cultivées.

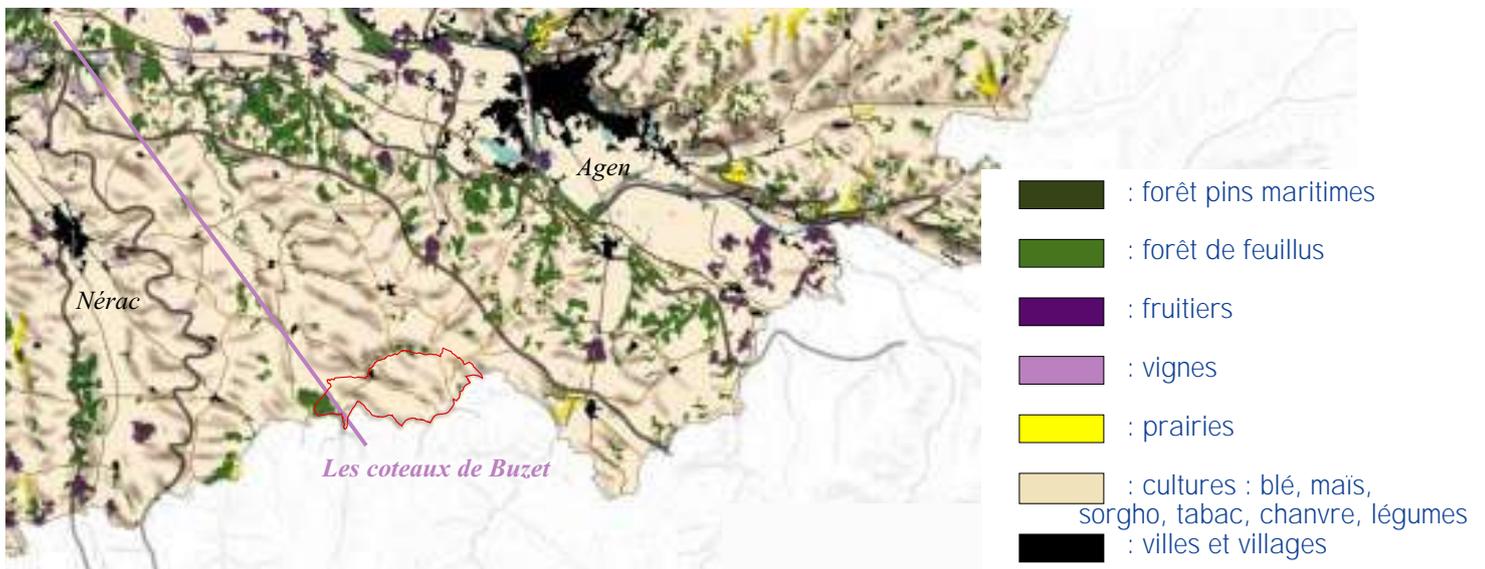
L'ouverture du paysage s'est encore accentuée avec la disparition des boisements. C'est l'agriculture céréalière qui a pris place sur l'ensemble du territoire. Les pentes, les vallées et les crêtes sont maillées par ce parcellaire agricole, où les haies arborées parfois soulignent les cassures de terrains ou les fossés drainants. Elles sont les seuls éléments verticaux qui restent pour dessiner le paysage. Leur présence même limitée est essentielle pour préserver la qualité des paysages.

Le village de Lamontjoie, implanté sur une bute dans un vallon a cette caractéristique d'être vu depuis les routes de crêtes aux alentours. Sa forme urbaine de bastide est caractérisée par ses rues denses. La vue de plongée sur les toitures du village, renvoie une image attractive très prisée.



Bloc diagramme issu de l'Atlas des paysages du Lot -et-Garonne.

Lamontjoie se distingue du bloc diagramme par son implantation en fond de vallon. Dans la commune les hameaux sont par contre sur la ligne de crête. Les haies le long des ripisylves caractérisent l'espace agricole.



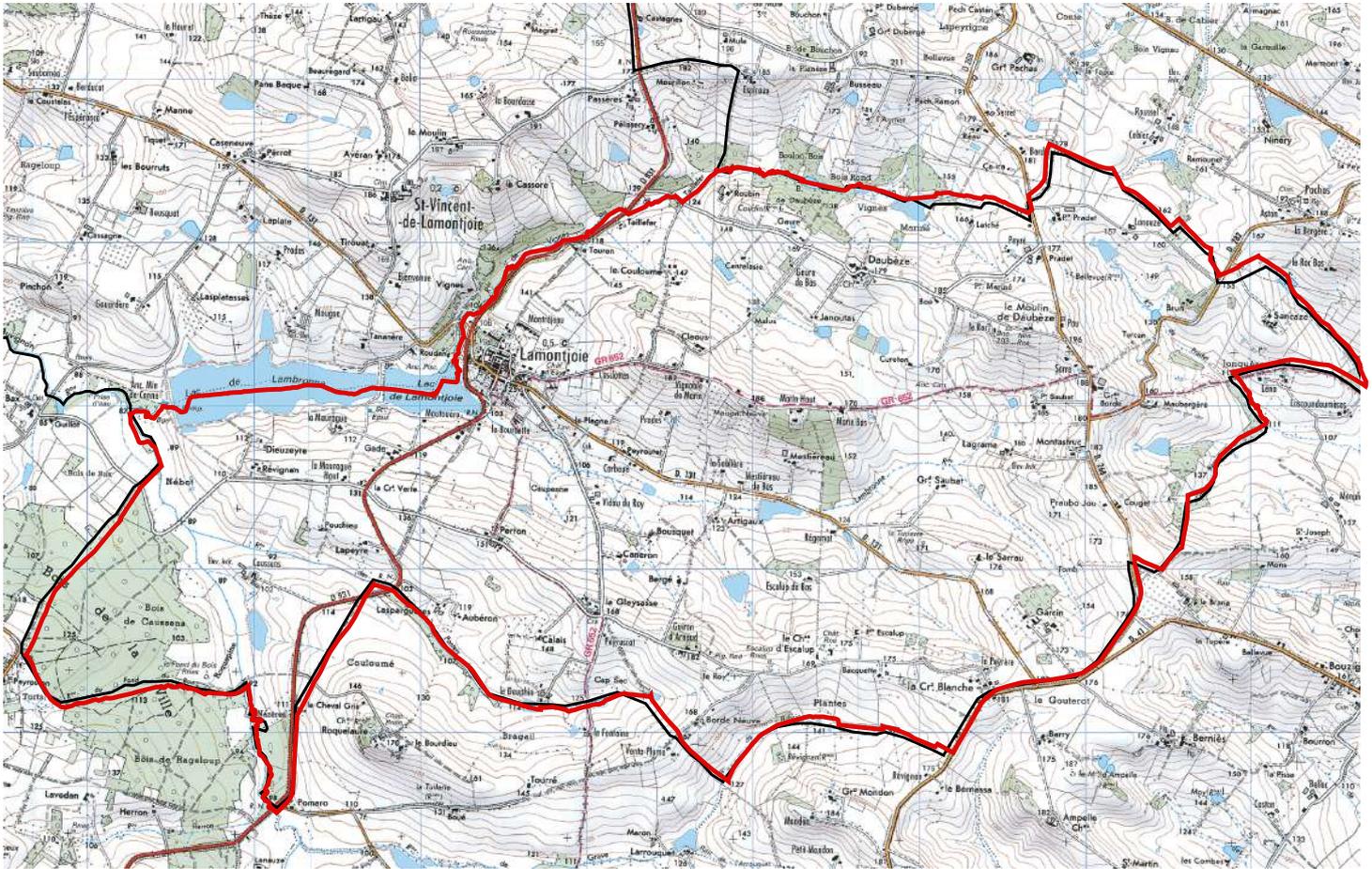
2 - La morphologie : Des collines cultivées qui se donnent à voir.

Lamontjoie, présente une topographie de collines qui oscillent entre une altitude de 195 mètres au lieu-dit Moulin de Daubèze à l'Est de la commune et de 102 mètres au pied de la bastide au bord du lac de Lamontjoie.

Le village à 121 mètres d'altitude, à cette particularité d'être sur une bute dans la vallée de la Lambronne (affluent du Petit Auvignon). Cette perception de la morphologie et donc de la silhouette du village est accentuée lors des saisons d'hiver et de printemps en l'absence de feuillage.

Le territoire de la commune présente de très amples ondulations, régulières. Les implantations de bâtis se sont appuyées sur ce relief.

Si la morphologie a généré ces implantations, elle a pour corollaire de créer des co-visibilités entre crêtes très fortes.



Le territoire communal présente les grandes caractéristiques de l'entité paysagère :

Vastes étendues cultivées au calcaire parfois affleurant et à la topographie marquée, village perché d'où les vues lointaines, rares espaces boisés avec présence de haies...

3 - L'Occupation du sol

La majeure partie du territoire de la commune est constituée par l'activité agricole.

L'activité agricole constitue l'activité principale de la commune. Elle est dominée par les cultures céréalières (maïs, blé tendre, blé dur, tournesol, colza,) et des cultures plus diversifiées tel que melon, maïs semence... Sur la commune il existe quelques élevages de bovins au nombre de cinq deux élevages de chevaux, deux élevages de volailles avec vente à la ferme, et dix neuf exploitations céréalières, et un site de stockage (silo), un apiculteur.

Les exploitations agricoles marquent le paysage. Elles constituent des repères à la fois historiques et économiques. Ces bâtiments sont le plus souvent organisés sur eux-mêmes avec une cour intérieure.

Les bois et haies végétales représentent une faible part de la surface cadastrée de la commune 8,5%. Malgré tout, les petites surfaces qui existent sont très prégnantes dans le paysage, localisées sur les versants non cultivés des collines le long des ruisseaux et autour des plans d'eau. La particularité de Lamontjoie est la présence « du bois de la ville ». Visible quand on traverse la commune et depuis les point haut de celle-ci, il participe à la qualité paysagère de la commune.

Les ripisylves des ruisseaux sont importantes et en particulier celle des ruisseaux « des pontets » et de « Lambronne ». Elles servent d'interface avec les différentes cultures et marquent la topographie.

Les haies et les arbres isolés qui subsistent ont une importance grandissante en tant que repère et participent au maintien de la biodiversité et à la qualité paysagère de la commune.

Sur la commune il est noté un nombre important de petits lacs et plans d'eau.

L'activité humaine prend une part modérée de l'occupation du sol. Le réseau de voies, les habitations du bourg, et les fermes isolées se répartissent sur l'ensemble de la commune de façon harmonieuse. Le site de « Daubèze » est un hameau patrimonial au regard de sa forme et de l'organisation de son bâti autour d'une placette avec fontaine. Celui-ci est à préserver pour ces qualités architecturale et urbaine.

Les sites de « Guiron d'Arnaud » au sud du village et de « la croix blanche » au sud-est sont des hameaux structurés autour d'espace semi-public et regroupent une dizaine d'habitation.

Les sites de « Perron » au sud ouest du village, de « la Gleysasse » au sud du village sont plutôt des quartiers qui présentent les prémisses de hameaux.

Les anciennes fermes pourraient aussi y faire penser, au regard du nombre de bâtiments qui les composent.

La bastide très présente visuellement depuis la RD 931, ainsi que son extension, constitue son attractivité.

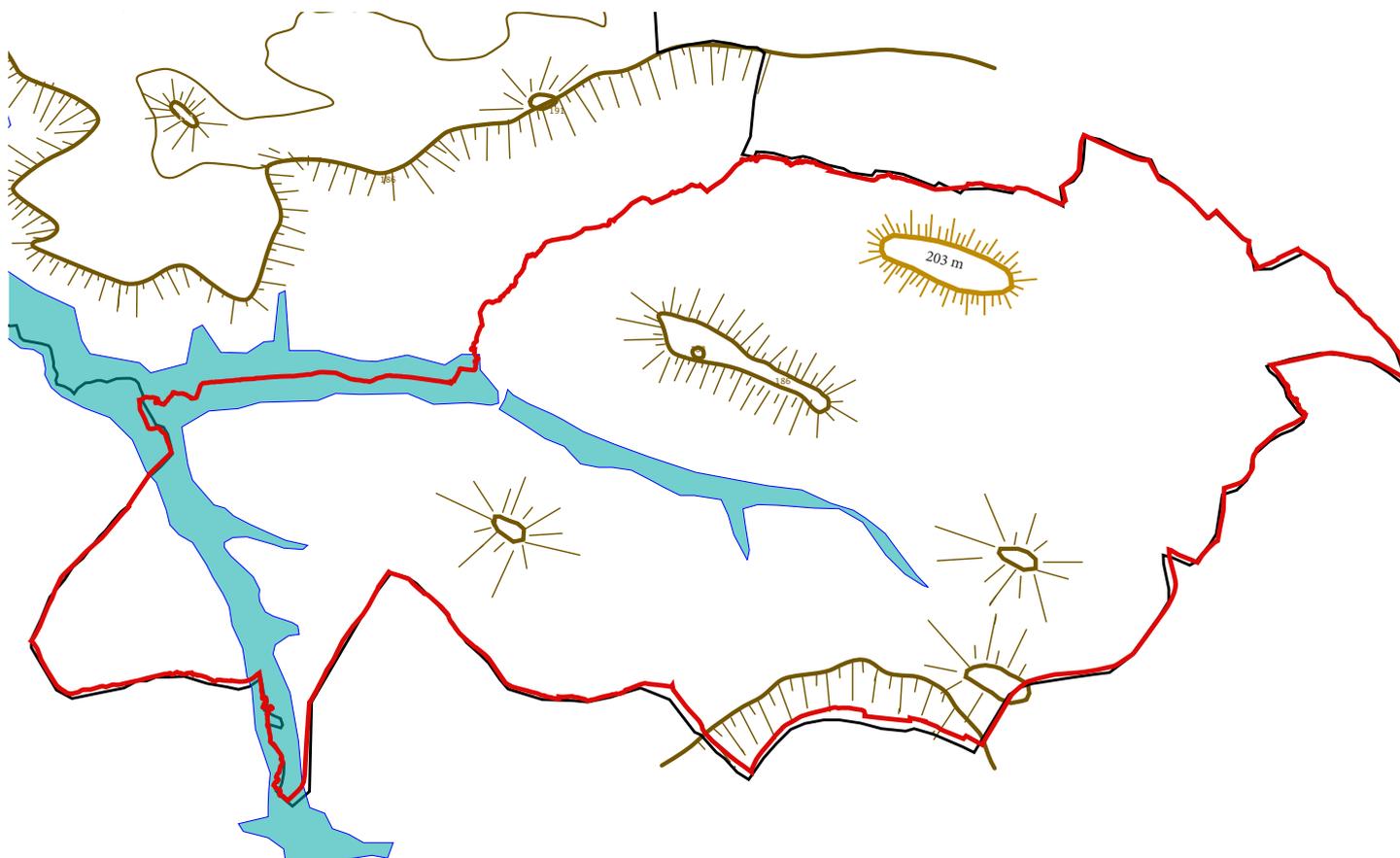
Les fermes et les maisons isolées sont aussi des points d'habitat qui structurent la commune dont l'implantation se love parfois dans le relief des collines ou bien en ligne de crête.

Le réseau viaire donne à voir le paysage lointain et proche avec des effets de co-visibilité très marqués.

Le relief

Le village est implanté sur un plateau dans une cuvette.

Les points les plus hauts de la commune sont environ à 191mètres et les plus bas à 82 mètres. Les collines se succèdent et les routs de crêtes mettent en scène les vues vers le village en contre bas.



4 - Le bourg, ses limites et la réciprocité des points de vues dans le grand paysage

Le village est la partie agglomérée de la commune dont la particularité est sa situation en promontoire de l'axe principal qui le dessert : la route départementale 931, axe structurant entre Agen et Condom.

Les entrées de la Bastide sont possibles depuis les quatre points cardinaux. Leur importance en terme de fréquentation et impact visuel n'est pas la même et permet une appréhension globale de la silhouette du village.

Les accès par le nord et par le sud se font par la RD 931 en venant d'Agen ou de Condom et permette d'accéder au village par la même route départementale 131. Pour les locaux une petite rue escarpée avec virage (la rue du Trouil) est accessible pour arriver au cœur du village en venant du sud.

Néanmoins la perception paysagère est très différente quand on arrive du sud et du nord.

En provenance du nord la vue sur la bastide est impossible. Le relief, la route en contre bas et la végétation luxuriante constituent le paysage de l'entrée nord de Lamontjoie.

En revanche, l'arrivée depuis le sud constitue l'entrée majeure de Lamontjoie. Une vue sur la Bastide (son église, ses toits compacts, sa silhouette) dans l'axe de la route permet une mise en valeur du site. Le contexte particulier de la route par la présence d'un virage très prononcé accentue la mise en scène de la vue de la bastide et de fait permet de détacher de la vue les nouveaux quartiers de Lamontjoie en périphérie du cœur du village, et en particulier les lotissements et l'EHPAD.

Par l'ouest l'accès à Lamontjoie se fait la RD 131 (accès communs des entrées nord et sud) en traversant la RD931, permet une vue sur la silhouette de Lamontjoie depuis le point haut de la RD 131 et en descendant vers la RD 931, le clocher de l'église et le village sont visibles surtout en hiver.

A l'intersection de la RD 131 et la RD 931, la vue est celle de l'entrée nord.

Les vues depuis la RD 131 sont caractéristiques d'une route de vallon. La pente est lisible et donne à voir l'implantation du village.

L'entrée Est, par la RD 131, est une entrée plus étalée. Le plateau sur lequel se trouve cet accès ne permet pas une vision lointaine mais une approche en continue qui permet de percevoir l'urbanisation de plus en plus dense pour atteindre le cœur du village.

La route d'accès d'une bande roulante de 5 mètres, plus bas coté et fossé se transforme en rue avec une largeur de 7 mètres qui augmente par endroit pour être une surface de bitume indifférencié.

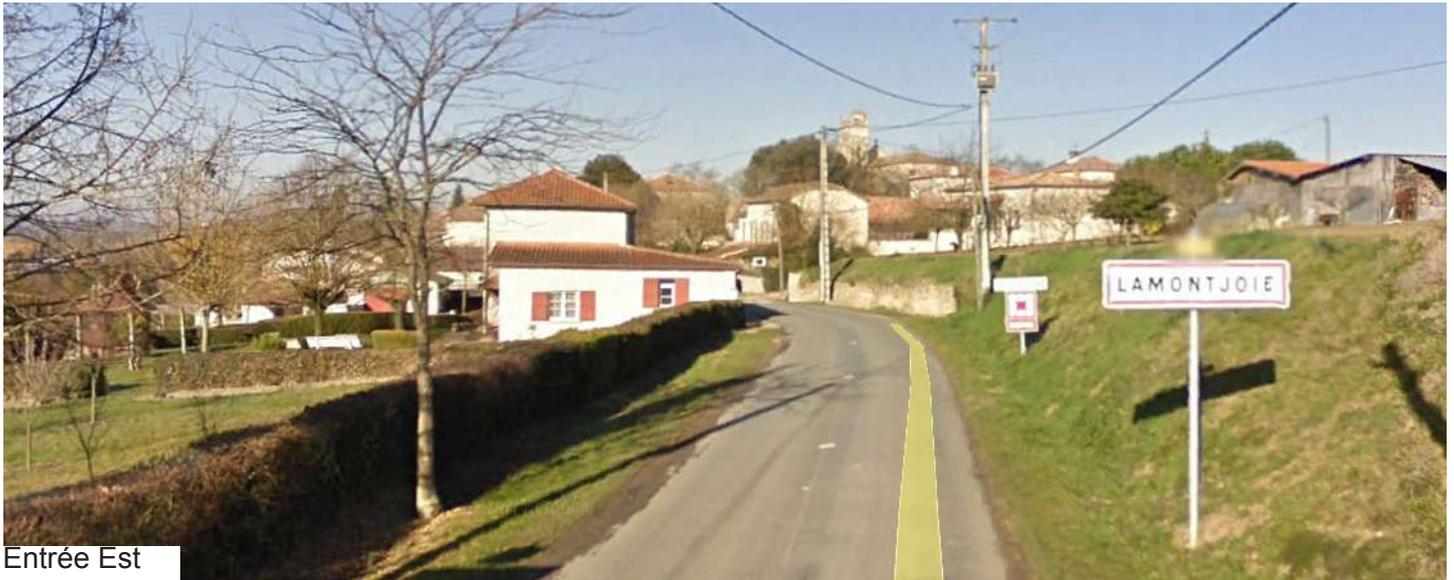
Des travaux en 2017 ont permis d'aménager un parcours piétonnier au cœur de la traversée du bourg et ainsi a été mis en place une séparation en bois qui protège les piétons dans leur déplacement.

L'analyse des entrées de village montre à la fois la qualité des lieux et leur fragilité. C'est tout l'enjeu de l'extension du village.

Les entrées du village



Entrée Ouest



Entrée Est



Entrée Sud

5 - Les vues sur le territoire communal : le réseau viaire au service du paysage

Le réseau viaire est marqué par la topographie. Celui-ci permet de créer une relation de co-visibilité avec l'horizon et les coteaux voisins. Ce réseau de voies départementales, communales, de chemins ruraux est organisé de telle façon qu'il donne à voir, à visiter et à parcourir les paysages de la commune.

Une vigilance doit être portée sur les constructions récentes pour maintenir la qualité des vues sur le territoire.

La particularité du système viaire de Lamontjoie est qu'il repose sur deux axes parallèles sur une bonne partie tous les deux en lignes de crête et qui se rejoignent à l'est.

L'un est la RD 131 qui traverse Lamontjoie qui donne à voir la campagne avec très peu de maison sur son linéaire.

L'autre est le chemin communal 201 qui supporte quatre quartiers de Lamontjoie.

Les co-visibilités entre ces deux axes sont un enjeu majeur tant en terme d'usage que de paysage.

Les points de vue



6 - Les enjeux du paysage

Le paysage de la commune est un élément majeur de son attractivité et de la qualité du cadre de vie avec les vues proches ou lointaines. Si l'agriculture constitue le cadre majeur de celui-ci, les bosquets et les haies le dessinent et méritent une attention particulière.

Les caractéristiques de l'architecture locale de l'habitat sont à prendre en compte dans le cadre des réhabilitations futures. Les nouvelles constructions constituent un enjeu surtout au regard de leur implantation.

Pour préserver le caractère rural de la commune et la richesse de ses paysages, une politique volontariste est menée à travers le PLU.

Les enjeux liés au paysage peuvent s'établir ainsi :

- Rendre claire la lecture du paysage, du village et de ses extensions, en préservant les points de vue et les co-visibilités.
- Ne pas rendre constructible les glacis de l'entrée Ouest.
- Valoriser le village en traitant ses limites en :
 - aménageant l'entrée Est pour marquer un seuil, à déterminer, en vue des nouvelles constructions qui se programment. L'aménagement piétonnier de cet axe sera l'élément majeur d'y parvenir,
 - délimitant une limite franche entre le bourg et son territoire agricole à l'Est,
 - soigner l'urbanisation sur le coteau, prendre en compte les courbes de niveau, la végétalisation.
- Maîtriser la consommation d'espace, par des implantations choisies et harmonieuses.
- Mener une politique environnementale à l'échelle du territoire en favorisant le maintien d'un nombre important de haies bocagères en équilibre avec l'économie agricole.



- Effet de carte postale, depuis la route départementale RD 931. Le village est mis en scène. L'enjeu est de ne pas masquer la silhouette maintenant identifiée et attachée au village de Lamontjoie.



- Les deux sites inscrits que sont l'église de Lamontjoie et le hameau de Doubèze sont des enjeux en terme de paysage pour la commune. Dans les deux cas, tous les projets sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France. L'atlas des paysages du 47 sera la base pour toutes les évolutions du site.
- Le village et son site inscrit est connu par l'existant. Seules les évolutions du bâti seront possibles.
- La constructibilité autour du hameau de Doubèze est limitée aux extensions des bâtiments existants et des annexes. Le zonage s'inscrit dans le respect défini par l'atlas des paysages, en préservant les haies et les bois situés à proximité de Doubèze à savoir les haies au titre du L 151-19 et les bois au titre des EBC.

C - ANALYSE URBAINE

1 - Organisation du bâti

Lamontjoie est une commune caractéristique des communes rurales où l'habitat est dispersé sur l'ensemble du territoire. Le bourg, qui est une bastide, comprend un nombre de maisons, logements importants et occupés.

Les hameaux existants ont tous leur particularisme mais partagent tous les mêmes principes : développement récent, peu d'espaces publics, intégration paysagère pas toujours prise en compte. La majorité de la superficie de la commune est occupée par des maisons éparses très souvent des anciennes fermes sans compter les fermes en activité aujourd'hui.

L'organisation du bâti sur la commune, est scindée en plusieurs typologies qui se structurent de la façon suivante.

La première typologie : La bastide

La bastide de Lamontjoie s'inscrit dans l'histoire plus global des bastides. La forme de ces rues, son organisation et les implantations des constructions sont le reflet de la caractéristique de ces typologies, à savoir :

- une place centrale, qui aujourd'hui est essentiellement dédiée au stationnement automobile. Une réflexion est en cours pour l'aménager,
- une mitoyenneté des habitations généralisée,
- une implantation sur la limite de l'espace public,
- une place arborée (place du Dominé) aux limites de la bastide.

La bastide remplit ses fonctions de services autour de la mairie, l'église, la salle des fêtes et son parking avec son terrain de pétanque. La présence de la pharmacie dans la bastide est un indicateur du dynamisme de la ville.

La deuxième typologie : L'extension de la bastide.

L'extension proche de la bastide du XIX est traduite dans le principe de la rue, le long de la RD 131. C'est sur cet axe que se situent les commerces de la Lamontjoie : boulangerie, restaurant, café, poste. Un quartier au nord caractérisé par sa typologie de maisons mitoyennes montre l'aspect vertueux d'une implantation économe dans une période plus récente que celle de la bastide.

Les caractéristiques de cette typologie, sont :

- Une mitoyenneté des habitations dont c'est le principe avec des rares exceptions,
- Une implantation dont le principe est d'être sur la limite de l'espace public avec des rares exceptions avec un léger recul de quelques mètres. Seules trois maisons très récentes (année 90) ont un recul qui dénote par rapport aux autres implantations,
- Des jardins arborés avec un potentiel constructible théorique.

La troisième typologie : Les hameaux et quartiers

Un ensemble de hameaux et quartiers existe à Lamontjoie. Ils résultent, soit de l'existence originelle d'une ferme et de ses dépendances qui ont été confortées par des habitations récentes, soit de nouveaux quartiers ex nihilo qui aujourd'hui sont un quartier.

Le quartier de Lacablanque au sud-ouest de la bastide est très récent et composé de 10 maisons implantées de façon centrale sur leur parcelle.

Le hameau de « Perron » est historique et agricole. Trois maisons ont été construites autour de celui-ci.

Le quartier de « Lagleysasse » est le plus révélateur des pratiques urbanistiques des trente dernières années. A l'origine une ferme et six nouvelles maisons se sont implantées autour pour constituer aujourd'hui un nouveau quartier.

Le hameau de « Guiron d'Arnaud » est plus ancien et repose sur l'existence de plusieurs maisons de maître avec parcs arborés qui aujourd'hui ont vu la construction de deux maisons à proximité.

Le hameau de « La croix blanche » est plus ancien et le plus dense en terme de constructions (une dizaine de maisons). Une ancienne ferme et plusieurs dépendances devenues maisons et dernièrement des nouvelles maisons implantées sans mitoyenneté et à une petite dizaine de mètres de la rue.

Le hameau de Daubèze composé de quatre maisons de maître est organisé autour d'une chapelle, d'une fontaine et d'un cimetière. C'est un hameau patrimonial qui a su conserver son identité. Aucune nouvelle construction n'a été implantée. Les restaurations témoignent de la vie et du dynamisme de ses habitants.

La quatrième : les maisons éparses

Quelques maisons récentes ont été implantées dans l'espace de campagne, mais la majorité des constructions sont des fermes (corps principal et dépendances) et les bâtiments imposants qui les joutent.

Ceci marque le caractère très agricole de la commune. Une petite partie d'entre elles n'est pas habitée. La question de leur devenir est posée.

Des constructions de caractère existent, telles que les maisons de maître qui témoignent de la société agraire des siècles passés.

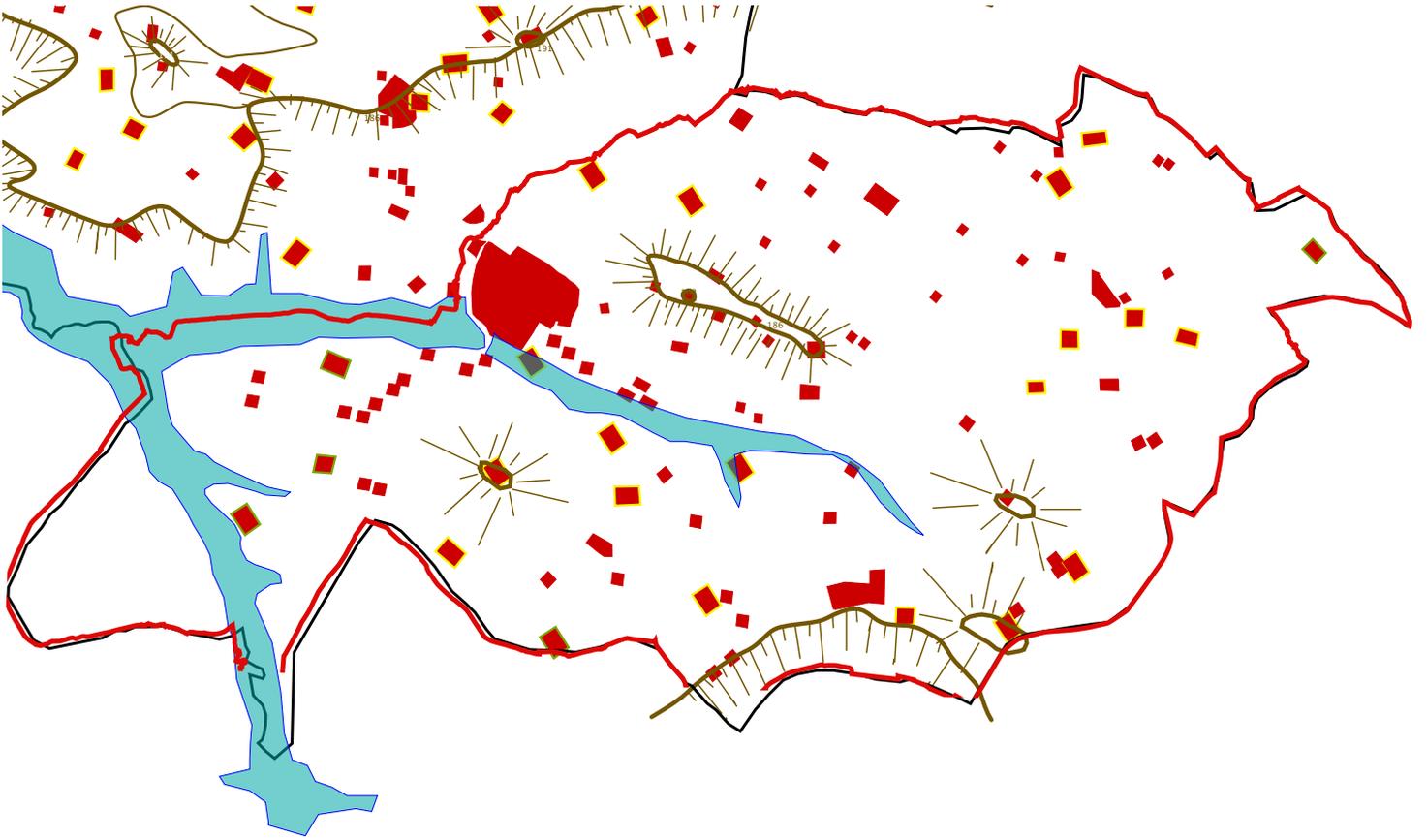
La cinquième : les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles témoignent du dynamisme de l'économie agricole. La culture des céréales a généré la réalisation de silos qui marquent le paysage et notamment au lieu-dit « Guiraudet ». Une réflexion sur leur intégration a été menée pour atténuer leur impacte sans pour autant faire disparaître ce qui peut apparaître comme les « cathédrales de notre époque dans les campagnes ».

Quelques bâtiments ont été recouverts de panneaux photovoltaïques. Ce qui témoigne de l'impact de l'économie des énergies renouvelables. Au regard du relief de la commune l'impact n'est pas neutre et les réflexions sur les implantations sont indispensables pour mener à bien la complexité de ces projets.

Les implantations du bâti :

Globalement les constructions sont implantées sur les plateaux ou à flanc de colline. Certains groupements sont en ligne de crête et présentent les caractéristiques de la co-visibilité. La caractéristique de cet urbanisme est l'absence d'espace public autre que les voies.



2 – Les caractéristiques patrimoniales et architecturales

L'intérêt patrimonial du bâti est symbolisé par la bastide, l'église qui est protégée au titre des monuments historiques ainsi que la chapelle du hameau de Daubèze.

Les maisons de maître sont identifiées au titre de l'article L 151-19 du C.U.

La commune possède du patrimoine bâti non protégé : des fontaines, et des maisons vernaculaires. Ces édifices méritent une attention particulière. Certains éléments de ce petit patrimoine sont identifiés au titre de l'article L 151-19 du C.U.

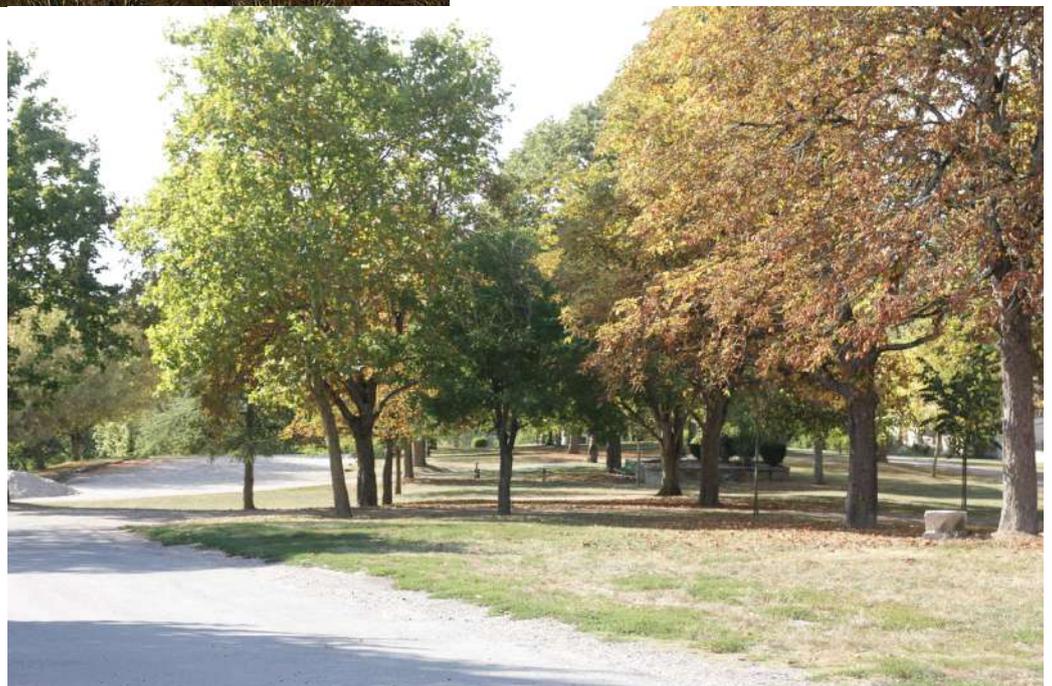
La plupart des maisons sont construites en pierre avec un étage. Les fenêtres sont dans une proportion plus haute que large (1/3).

Dans l'espace agricole peu de maisons sont récentes.

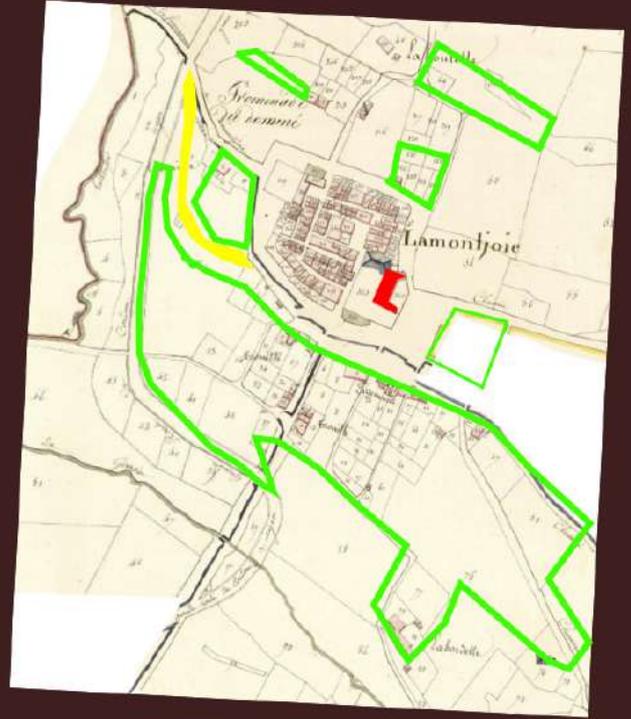
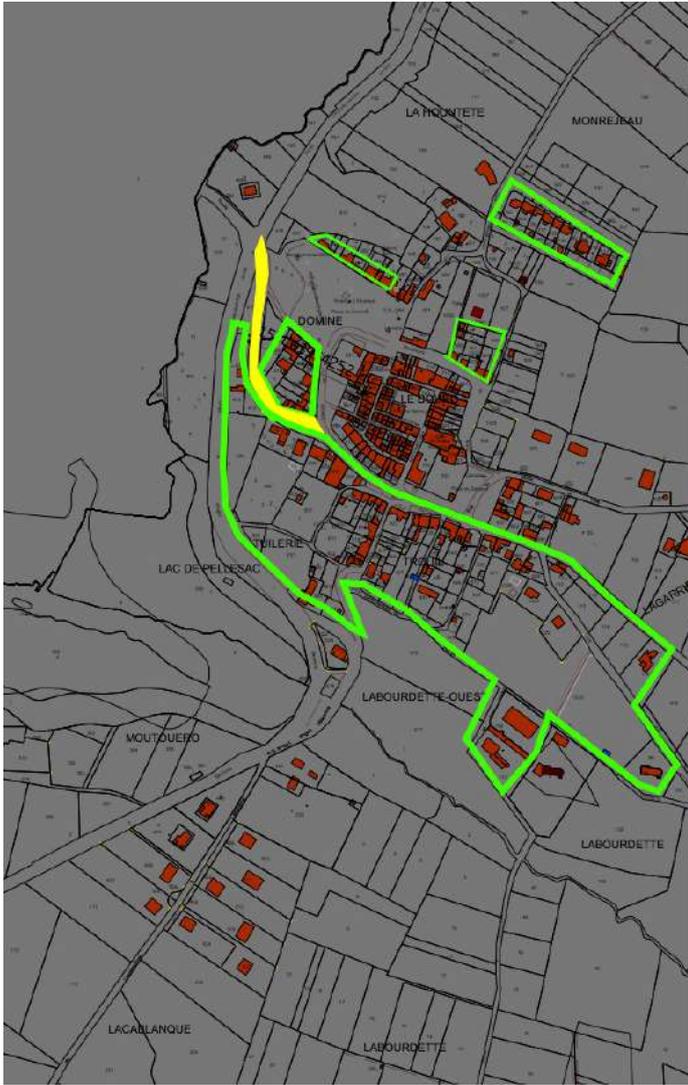
3 - L'archéologie

La commune est impactée par la présence de sites sensibles au niveau de l'archéologie et constituent des contraintes à respecter.

Toute destruction de site (qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens, articles 322-1 et 322-2 du code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite (article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validé par l'ordonnance n°45-2092 du 13 septembre 1945), conformément à l'article L531-14 de code du patrimoine.



Evolution du cadastre napoléonien



La bastide a toujours son tracé, seuls les quartiers au nord et au sud ont été urbansés.

Evolution du cadastre napoléonien

4 - Le réseau viaire : hiérarchisation des voies et déplacements

La commune est traversée par la voie structurante RD 931 du Nord au Sud, dans sa partie Ouest. D'Est en Ouest la commune est traversée par trois axes.

Au nord c'est la VC 2, elle dessert le hameau de Daubèze et les fermes aux alentours.

C'est la RD 131 qui est la plus structurante elle traverse la bastide d'Est en Ouest avant de traverser la commune.

La VC 201 relie la RD 931 (Agen Condom) et la RD 268 (Astaffort Condom). La VC 201 a la particularité de relier les hameaux et quartiers de la commune.

Les routes RD n°131 et VC 201 qui relient Le Nomdieu et Lamontjoie d'Est en Ouest sont les plus importantes. La voie communale 202 est une impasse d'environ 2 kilomètres.

Le reste des voies sont des chemins ruraux qui maillent le territoire. Il existe également un nombre important de voies en impasses qui desservent les fermes.

Le réseau communal est lié au relief et permet ainsi d'offrir des vues intéressantes sur la campagne. Les voies communales relient les routes départementales. Elles représentent peu de kilomètres par rapport à d'autres communes.

La commune est globalement peu maillée et laisse percevoir un territoire très agricole.

Il existe sur la commune le chemin de grande randonnée 652 qui la traverse d'est en ouest et du nord au sud. Il s'agit du chemin de Saint Jacques celui-ci draine un nombre important de pèlerins qui bénéficient de l'accueil de la bastide pour le plaisir des commerçants.

Le trafic

L'évolution du trafic atteste des usages notamment sur la RD 931 hors commune, le trafic augmente sensiblement au fil du temps sans pour autant perturber celui de la commune qui reste très local.

Par contre le trafic dans la commune est faible et la traversée du village ne constitue pas une contrainte forte.

L'accidentologie sur la commune est réduite. L'étude réalisée à partir des éléments contenus dans le fichier national des accidents corporels obtenu à partir des Bulletins d'Analyses des Accidents Corporels (Fiches BAAC) de décembre 2010 dénombrait 1 accident avec trois blessés légers. Depuis 2010 la mise à jour n'est pas connue, mais la connaissance d'autre accident non plus.

Transports en commun

La commune est peu desservie par les transports en commun, il n'existe que la ligne Condom Agen, mais pour combien de temps ?

Un parking au cœur du village a été créé récemment à la suite d'une acquisition foncière. Cette démarche a pour objectif d'augmenter le nombre de places au regard du nombre d'habitants qui augmente dans la bastide et de libérer les espaces publics de celle-ci. Cette dynamique se poursuit dans le cadre du PLU pour satisfaire cet usage et développer le covoiturage.

Les capacités de stationnement

Les capacités de stationnement de la commune sont définies par les deux offres, celles des espaces privés pour chaque propriétaire, il correspond aux besoins des usagers, et l'offre dans l'espace public.

Il se décompose ainsi :

- Dans le village, les parkings autour de la place du Dominé, de la salle des fêtes, et le long de la RD 201 permettent d'accueillir une cinquantaine de véhicules.
- Dans la bastide autour de la mairie et le long des rues adjacentes la capacité est d'une vingtaine de places.
- Un nouveau parking vient d'être créé d'une capacité d'une cinquantaine de places.
- Dans certaines rues le stationnement longitudinal est possible.

Mais en dehors de la bastide, chaque parcelle peut accueillir le stationnement du propriétaire.

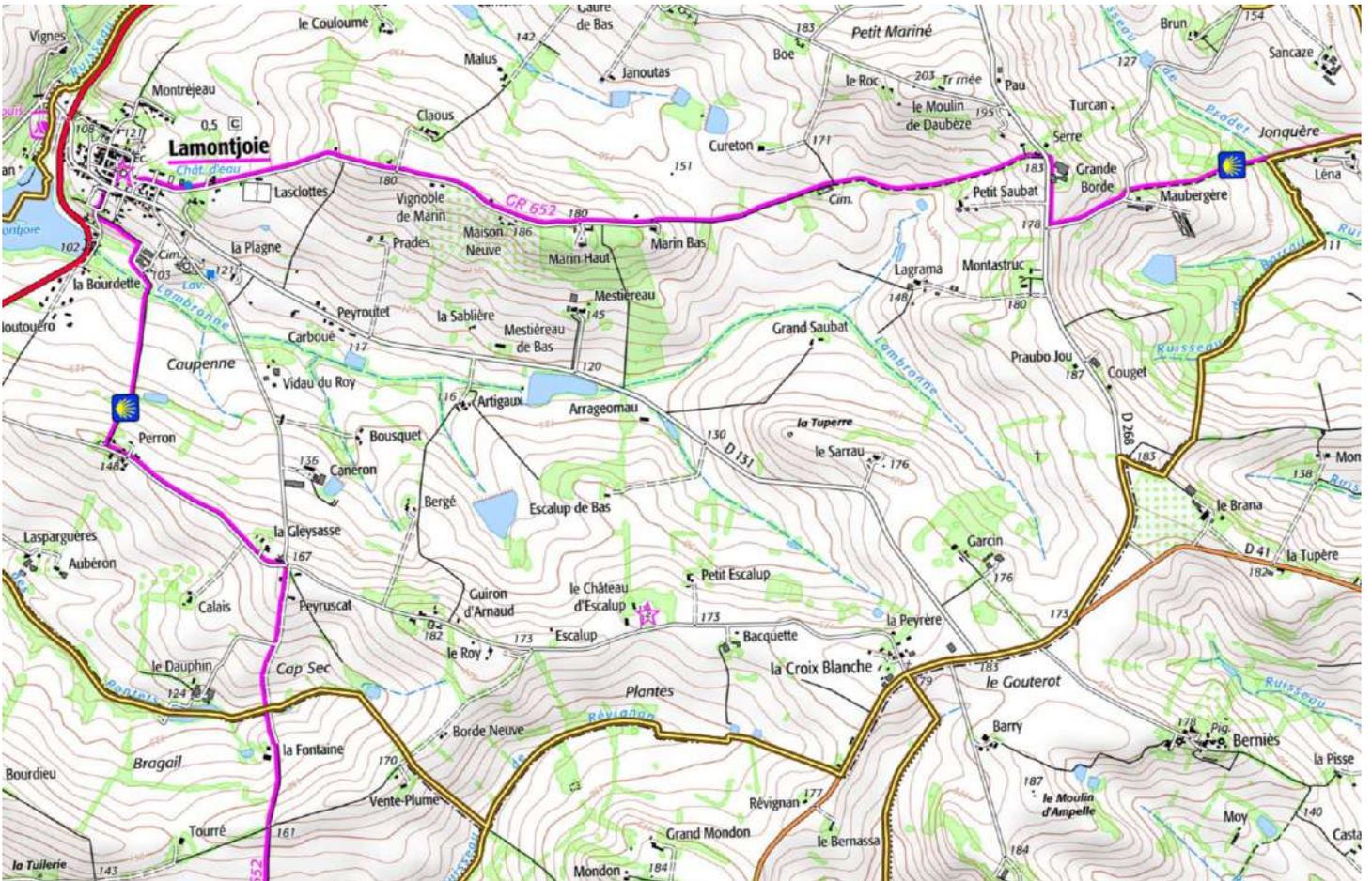
Le réseau viaire



Les chemins



Les chemins de randonnées



L'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

En ce qui concerne l'accessibilité, la commune a réalisé des aménagements en 2017 pour permettre une meilleure sécurité pour les déplacements piétons.

Le co-voiturage

Le co-voiturage est en passe de devenir un « moyen » de se déplacer à part entière.

La commune ne possède pas de parking de co-voiturage à proprement dit mais les places présentes font office de parking de co-voiturage.

Concernant les déplacements doux, la commune vient de réaliser un passage piétonnier sécurisé qui longe la voie principale du village.

Les déplacements vélo et piéton sont possibles sur toutes les voies, mais la sécurité n'est pas toujours optimum. La programmation d'un projet d'aménagement de la RD 201 permettra une sécurisation des déplacements vélos et piétons entre l'EHPAD, le Stade et le cœur de la bastide.

5 – Les réseaux

L'électricité

La distribution d'électricité est assurée pour les constructions existantes. Les projets en cours sont pour la plupart desservis et ne présentent pas de difficulté particulière pour le développement de la commune. Certains quartiers devront être aménagés par une desserte interne et une extension du réseau à l'intérieur de celui-ci.

L'eau

La distribution de l'eau est assurée sur la commune et ne présente pas de difficulté particulière pour le projet de développement de la commune.

Le plan ci-joint de l'état des lieux du réseau d'eau potable indique la présence de canalisations homogènes qui maillent le territoire et dont la capacité est en mesure de prendre en compte les futures constructions du PLU conformément aux données transmises lors des réunions avec les concessionnaires.

Les déchets

A l'échelle de la commune, le ramassage des déchets engendrés par la population est assuré par des agents du SMICTOM qui en assurent la collecte à une fréquence hebdomadaire pour les déchets non recyclables et à une fréquence de quinzaine pour les déchets recyclables.

Les habitants peuvent se rendre dans les déchèteries du territoire.

L'assainissement

• Collectif

La commune de Lamontjoie a délégué la compétence assainissement au syndicat des eaux du département Eau 47.

La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité de 450 équivalents habitants équivalents/habitants, au bord du lac de Lamontjoie sur la commune de Saint Vincent de Lamontjoie.

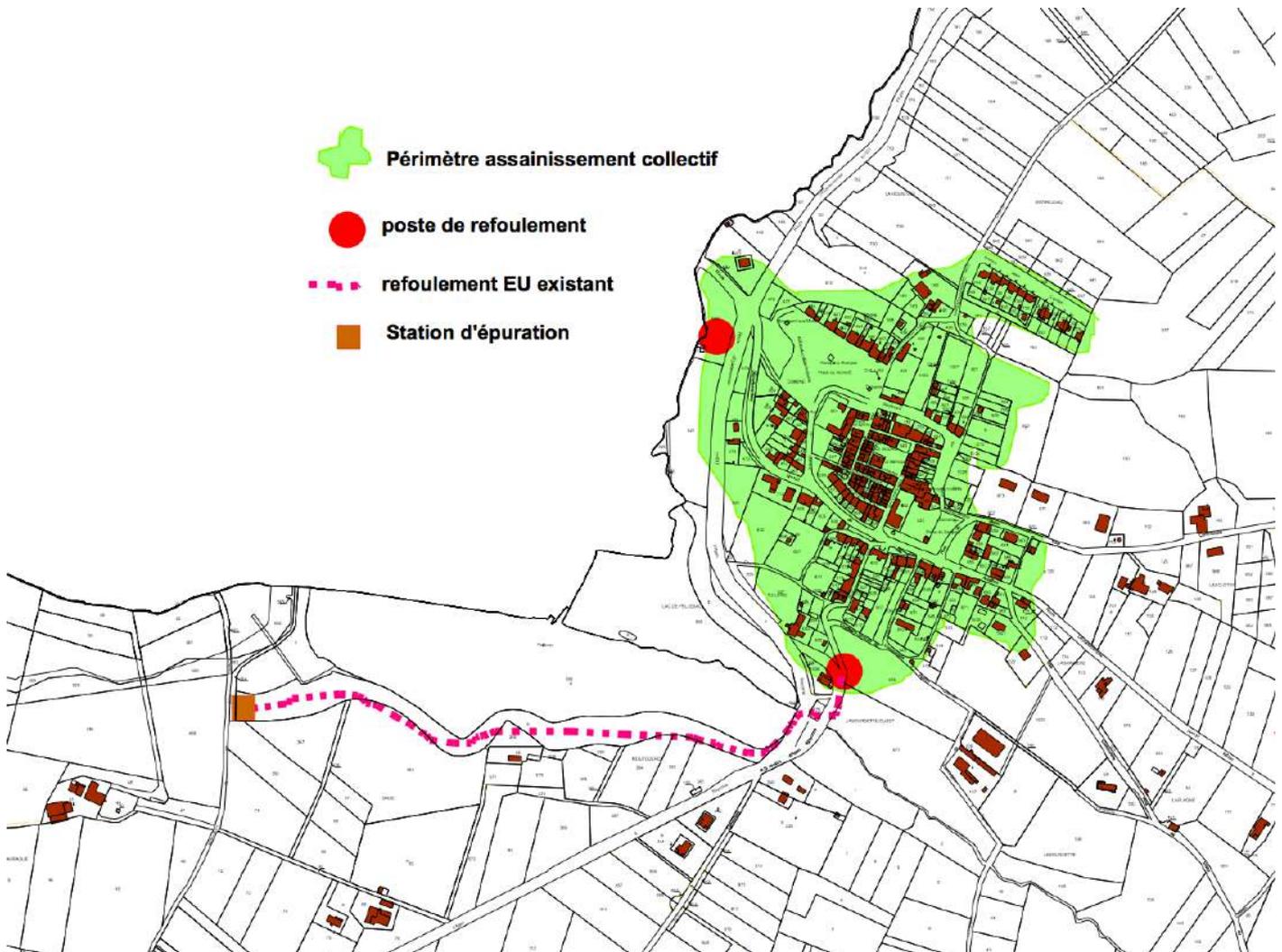
C'est une station de type « boue activée » qui traite exclusivement les eaux usées collectées sur le réseau de collecte des communes de Lamontjoie et de Saint Vincent de Lamontjoie.

Le plan de zonage de l'assainissement collectif et celui relevant de l'assainissement non collectif ci-dessous sont en révision pour être en adéquation avec le PLU en projet. Ces révisions sont réalisées par le syndicat EAU 47.

• Non collectif

La commune de Lamontjoie a transféré ses compétences relatives à l'assainissement non collectif à Eau 47. En dehors du schéma d'assainissement et sur les terrains dont la présence du réseau ne serait pas encore assurée, un assainissement non collectif sera maintenu.

Schéma d'assainissement



• Les eaux pluviales

Les eaux pluviales sont gérées par la présence de fossés dans l'espace agricole. Ceux-ci sont gérés par les collectivités qui en ont la compétence : soit la commune, soit la Communauté de Communes (voirie). Dans l'espace urbanisé, la récolte des eaux pluviales est effectuée par les aménagements de l'espace public avec un exutoire qui peut être un ruisseau, un plan d'eau, un fossé.

La défense incendie

- La défense incendie est présente dans la commune. Les deux pôles présentent les caractéristiques d'une bonne défense incendie.
- Les quartiers ne le sont pas de façon homogène, pour certains la défense est assurée, pour d'autres elle est en cours, et pour une petite partie elle est à constituer.
- La nouvelle disposition législative est en cours de mise en place.
- L'ensemble des bornes permet d'assurer la défense incendie des parties urbanisées de la commune.

D – L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES SOLS

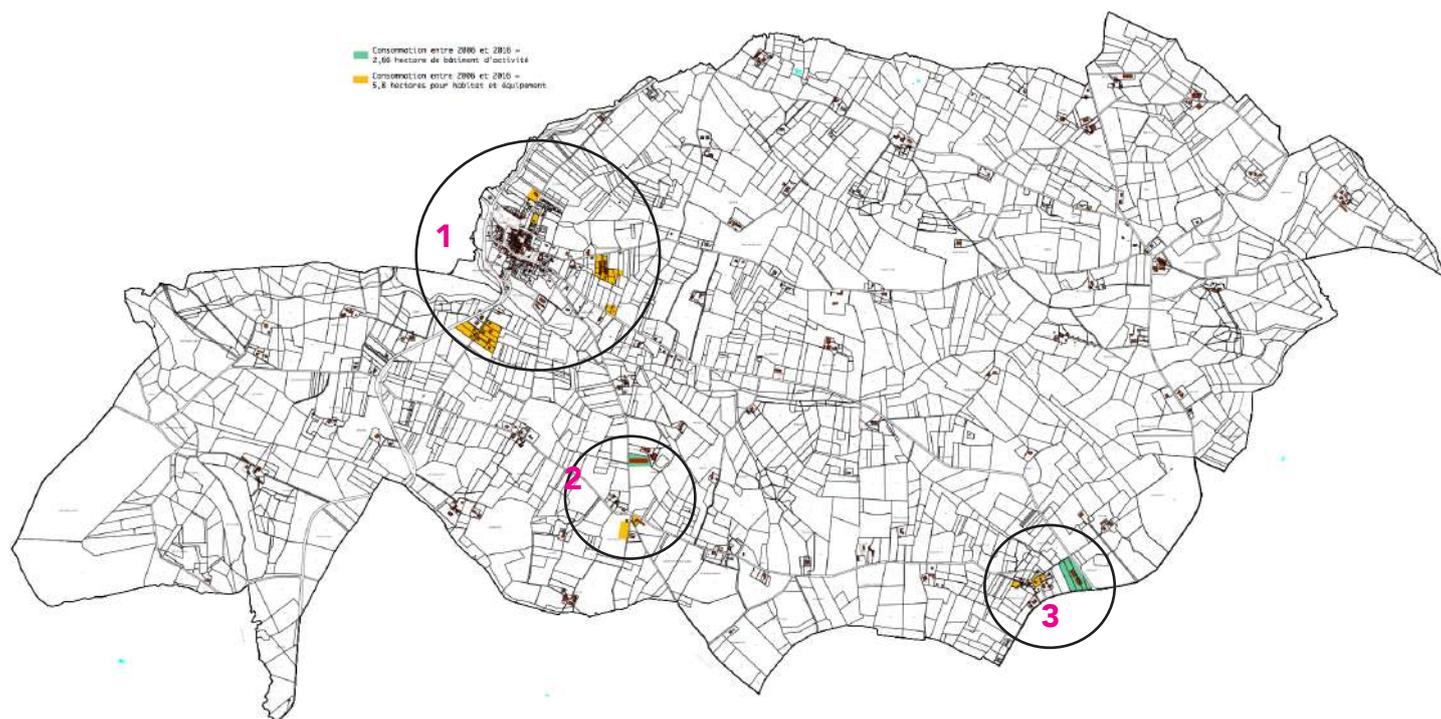
L'analyse de la consommation des sols qui découle de l'article L141-3 du code de l'urbanisme fait apparaître pour la commune de Lamontjoie une consommation de 9,5 hectares entre l'année 2007 et l'année 2017.

La consommation des sols entre 2007 et 2017 est établie par comparaison entre la photo aérienne de 2007 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de 2017.

Il apparaît une consommation de 6,8 hectares pour l'habitat qui se décline à la fois pour des maisons isolées et des groupements de maisons et une consommation de 2,7 hectares pour l'activité économique.

Soit une consommation totale des sols pour les dix années comprise entre 2007 et l'année 2017 de 9,5 hectares.

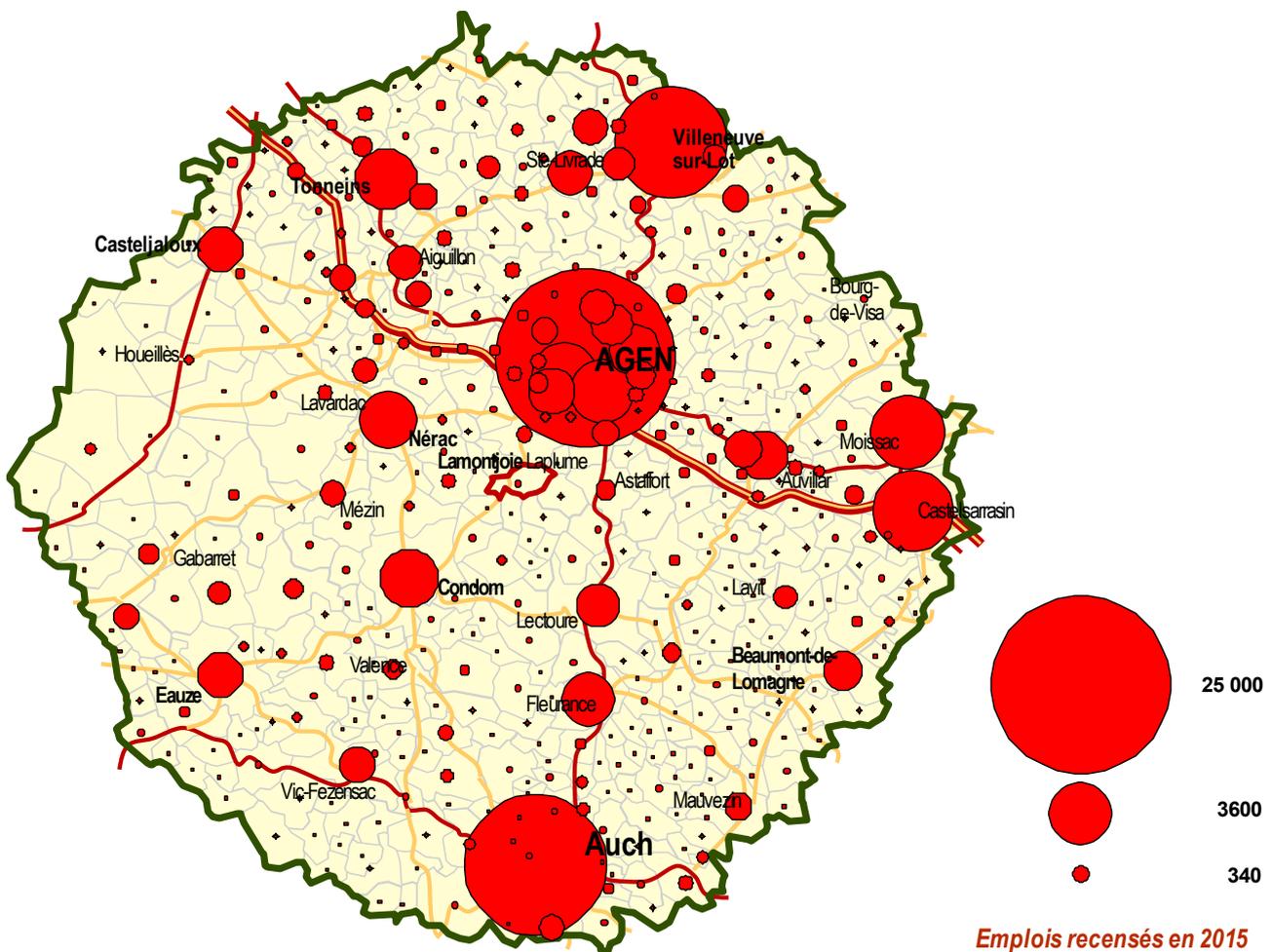
Cette consommation des sols impacte le paysage et la lecture que l'on peut en faire tant dans l'implantation de nouvelles constructions que dans l'évolution des surfaces végétales. Celle-ci est aussi un facteur pour maîtriser la qualité des paysages et donc une partie de l'attractivité de la commune.



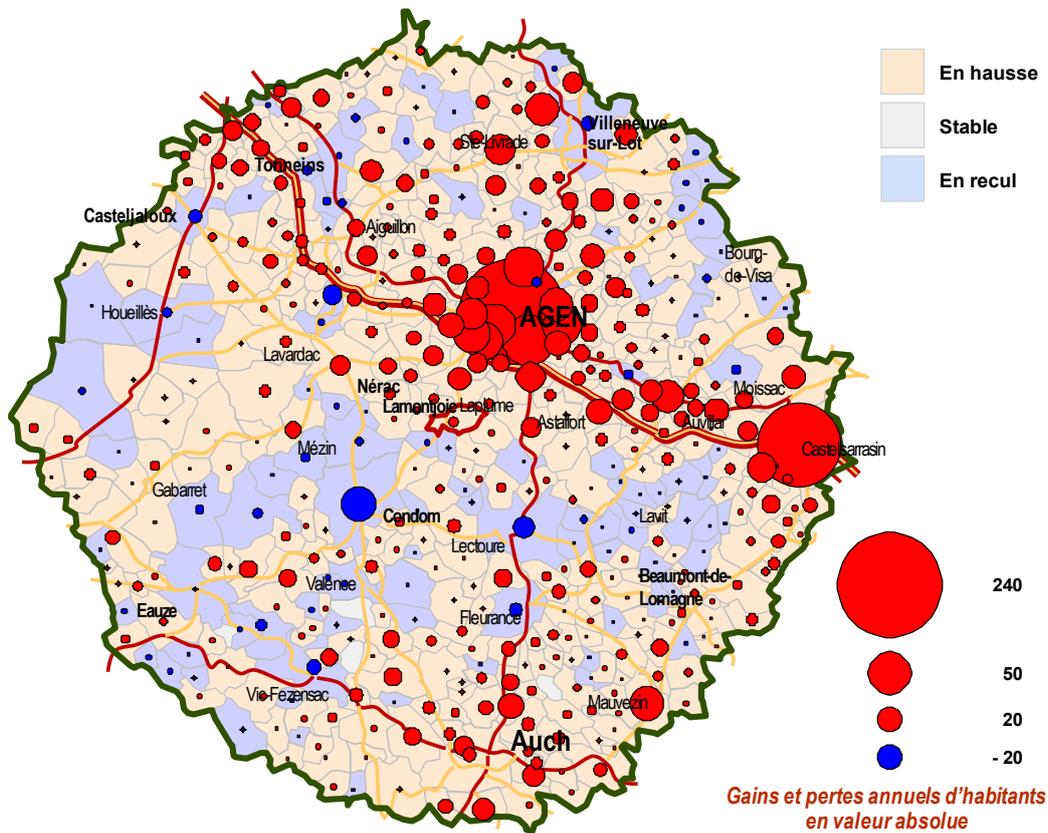
E - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1 - Une nette reprise démographique désormais ancrée dans le temps, après un siècle de déclin.

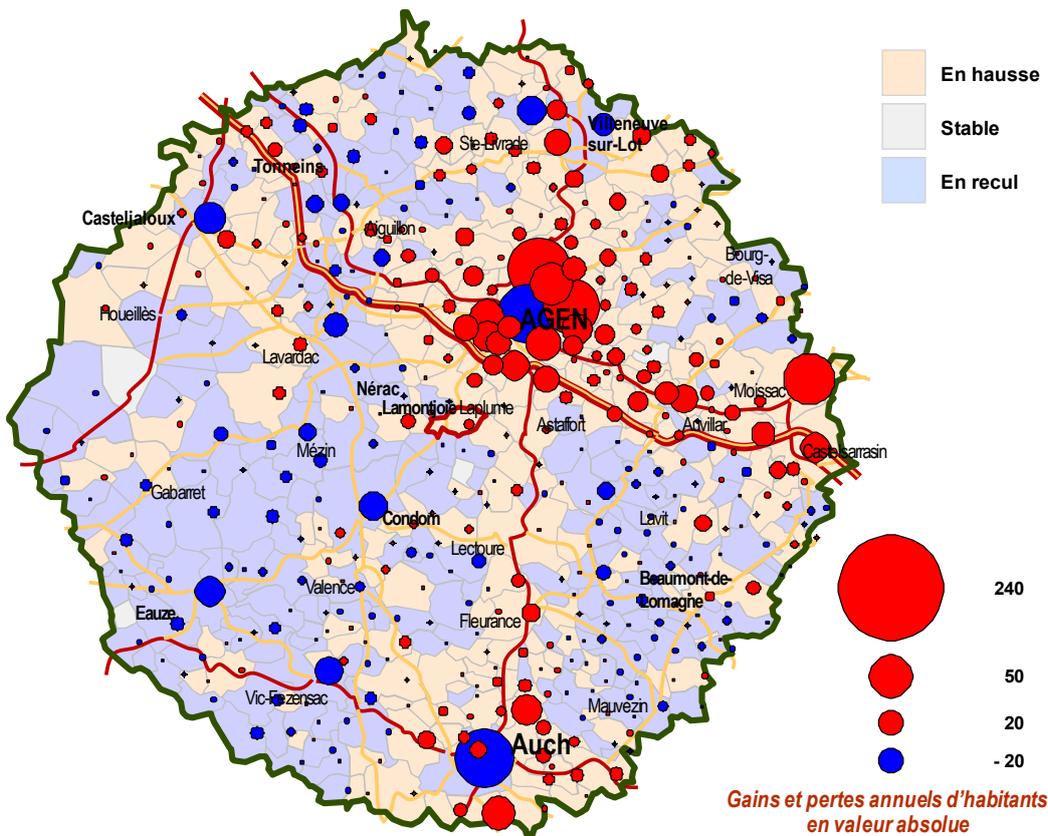
Située sur la RD931 Agen-Pau, à 20 kilomètres d'Agen dont l'agglomération est en forte expansion économique et démographique, Lamontjoie s'intègre progressivement à la dynamique impulsée par le chef-lieu de département. Le territoire encore très rural et agricole dans lequel s'inscrit la commune connaît depuis près de vingt ans une reprise démographique soutenue qui a connu son apogée entre 1999 et 2007, sous le double effet de l'arrivée de ménages originaires d'autres régions de France, attirées par le cadre et la qualité de vie, et de la dynamique agenaise qui se propage progressivement, de proche en proche, à des espaces de plus en plus étendus. Ces tendances, bien qu'actuellement en voie d'atténuation, sont susceptibles d'être confortées à l'avenir par le développement en cours des zones d'activité situées en rive gauche de la Garonne, et à plus long terme par la mise en service de la gare TGV d'Agen, dont l'implantation est projetée également en rive gauche, entre Brax et Roquefort.



*Les pôles d'emploi dans un rayon de 50 kilomètres autour de Lamontjoie
(Source : INSEE RP)*



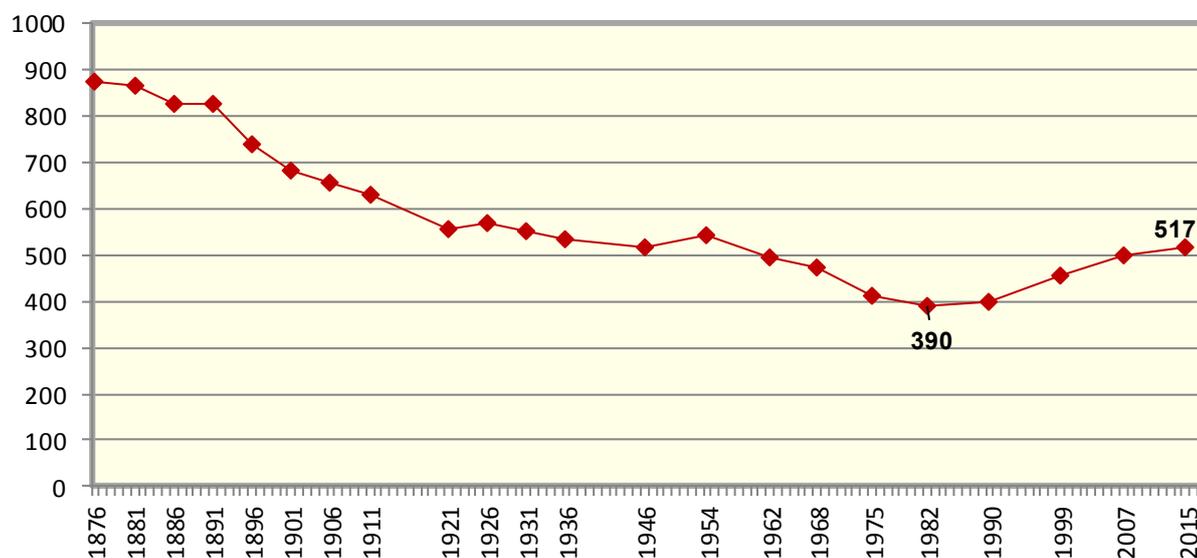
Evolutions démographiques de 1999 à 2015
(Source : INSEE RGP&RP)



Evolutions démographiques de 1982 à 1999
(Source : INSEE RGP&RP)

Lamontjoie, bourg rural dont l'économie a toujours été principalement fondée sur l'activité agricole et les services associés, a connu au cours du temps une lente déprise démographique qui s'est traduite par la perte de plus de la moitié de sa population en un siècle, la commune ne comptant

plus que 390 habitants en 1982. Depuis cette date, les tendances se sont inversées et Lamontoije connaît une croissance démographique continue sous l'effet de l'arrivée d'une population nouvelle. Cette dynamique va être encore fortement accentuée dans les années futures par les effets démographiques et économiques de l'ouverture fin 2016 de la maison de retraite médicalisée Louis IX, qui offre 48 lits, et qui ne sont pas encore pris en compte dans les derniers chiffres publiés par l'INSEE.

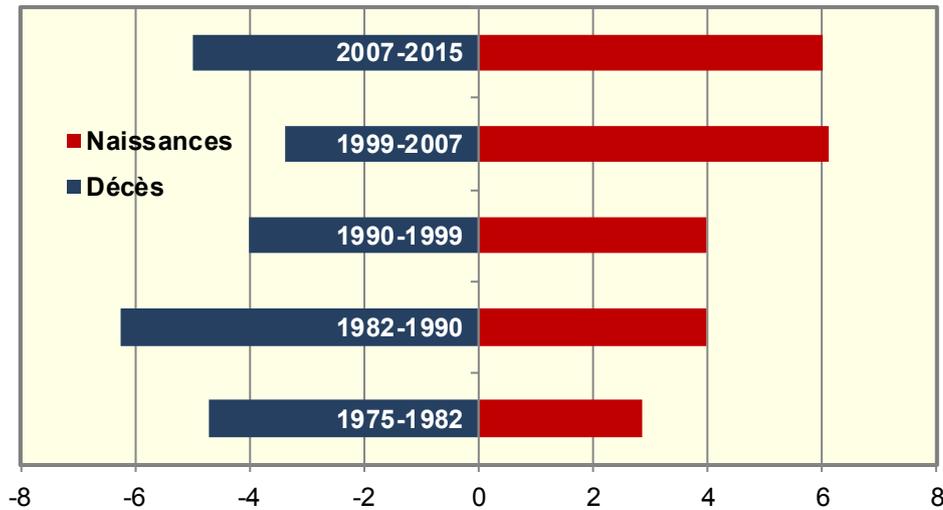


*Evolution démographique de la commune de Lamontoije de 1876 à 2015
(Source : INSEE RGP&RP)*

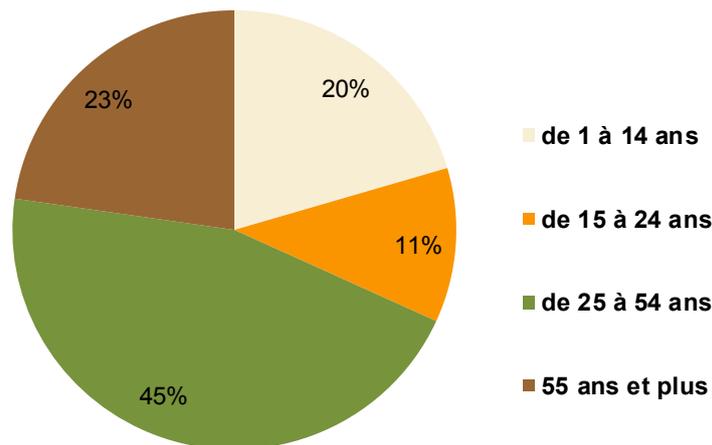
La progression observée depuis 1982 s'est essentiellement fondée dans un premier temps sur un solde migratoire (différence entre les arrivées et les départs) fortement excédentaire qui aujourd'hui s'affaiblit, mais est désormais soutenue par un solde naturel (différence entre le nombre des naissances et celui des décès) également positif.

	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2015	TOTAL
<i>Solde naturel</i>	-18	0	+22	+8	+12
<i>Solde migratoire</i>	+28	+55	+24	+8	+115
<i>Evolution de la population</i>	+10	+55	+46	+16	+127

En effet, depuis 1999, le nombre des naissances a augmenté significativement en relation avec l'arrivée de jeunes ménages. Les nouveaux arrivants sont en effet plutôt jeunes : 77% des habitants ayant emménagé entre 2013 et 2014 avaient moins de 55 ans. Ils représentaient 10% des montjoyards de cette catégorie d'âge, pour seulement 5% des 55 ans et plus.

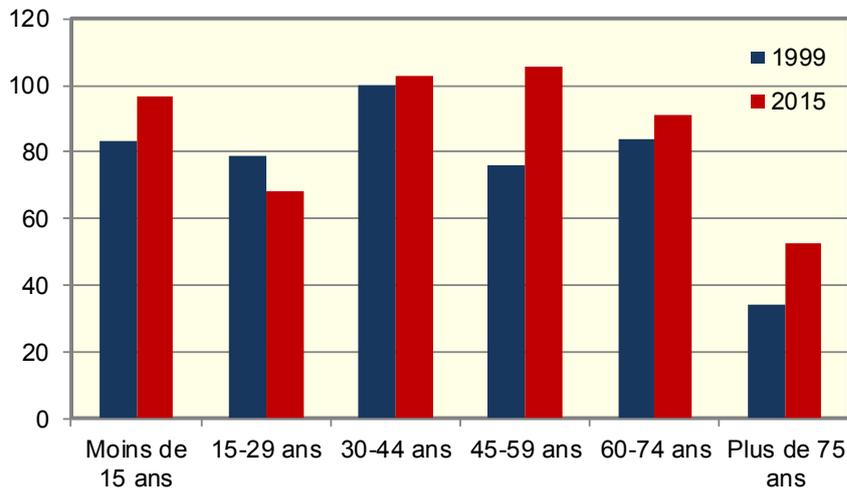


Commune de Lamontjoie : nombre moyen annuel de naissances et de décès par période intercensitaire (Source : INSEE RGP&RP)



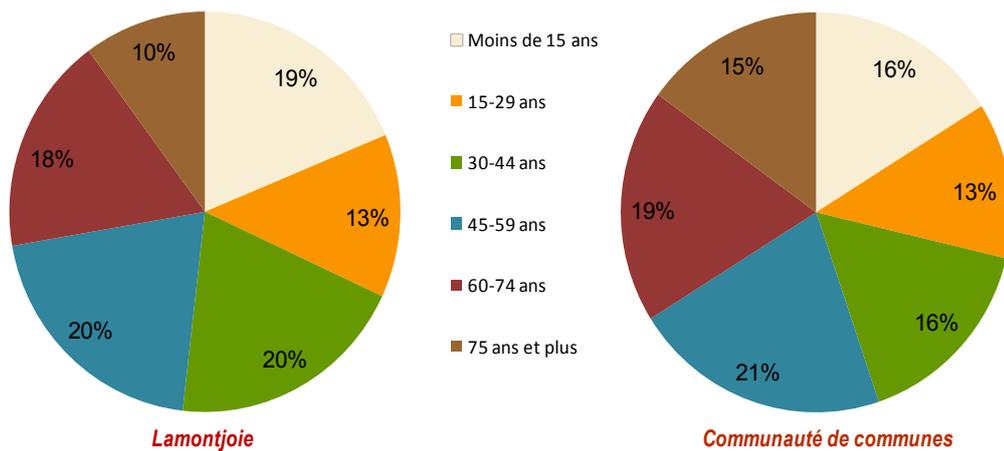
Commune de Lamontjoie : répartition par classe d'âge 2015 des habitants ayant emménagé depuis 2014 (Source : INSEE RP)

Pour autant, la population, qui présentait en 1999 une moyenne d'âge modérée (41 ans pour 44 à l'échelle de la communauté de communes) ne rajeunit pas, l'effet du vieillissement des populations en place restant prépondérant : l'âge moyen progresse de 2 ans entre 1999 et 2015 -de 41 à 43 ans-, tout comme sur la communauté de communes où il s'établit désormais à 46 ans. L'analyse par classes d'âge confirme que le nombre des moins de 45 ans reste quasiment stable (la progression des moins de 15 ans étant compensée par le recul des 15-29 ans), alors que celui des habitants âgés de 45 ans ou plus progresse significativement, plus particulièrement chez les 45-59 ans et les 75 ans et plus.



Commune de Lamontjoie : évolution de la répartition des habitants par classe d'âge entre 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

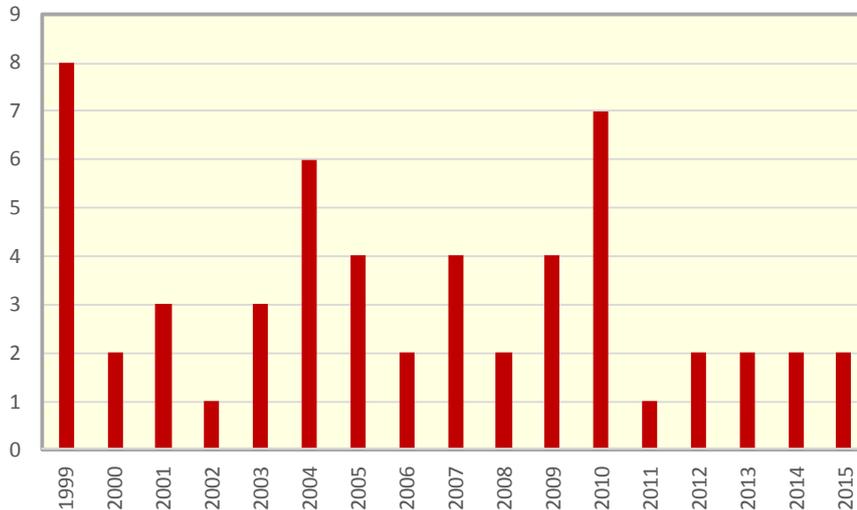
Néanmoins, la répartition de la population par classes d'âge montre par rapport à la communauté de communes une sensible sur-représentation des moins de 15 ans et des 30-44 ans, alors qu'à contrario les plus de 75 ans sont nettement sous-représentés. Cependant, ces proportions vont sensiblement évoluer dans les années à venir du fait de l'ouverture déjà évoquée de la maison de retraite Louis IX.



Commune de Lamontjoie et communauté de communes d'Albrete Communauté : répartition des habitants par classes d'âge en 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

2 - Un parc locatif qui se conforte, une vacance de centre bourg en voie de résorption.

L'accueil de population nouvelle s'est pour l'essentiel concrétisé par la construction de logements neufs, le plus souvent de type pavillonnaire : de 1999 à 2015, 55 logements individuels ont été autorisés (soit en moyenne 3,2 par an), pour la plupart d'entre eux à l'extérieur du bourg sur des parcelles en général de grande taille. Néanmoins, le rythme de construction s'est sensiblement affaibli au cours des dernières années, comme il s'est affaibli dans l'ensemble du département (le nombre de permis de construire délivrés pour la construction de logements neufs a diminué de plus de 40% sur la période 2011-2015 par rapport aux cinq années précédentes).



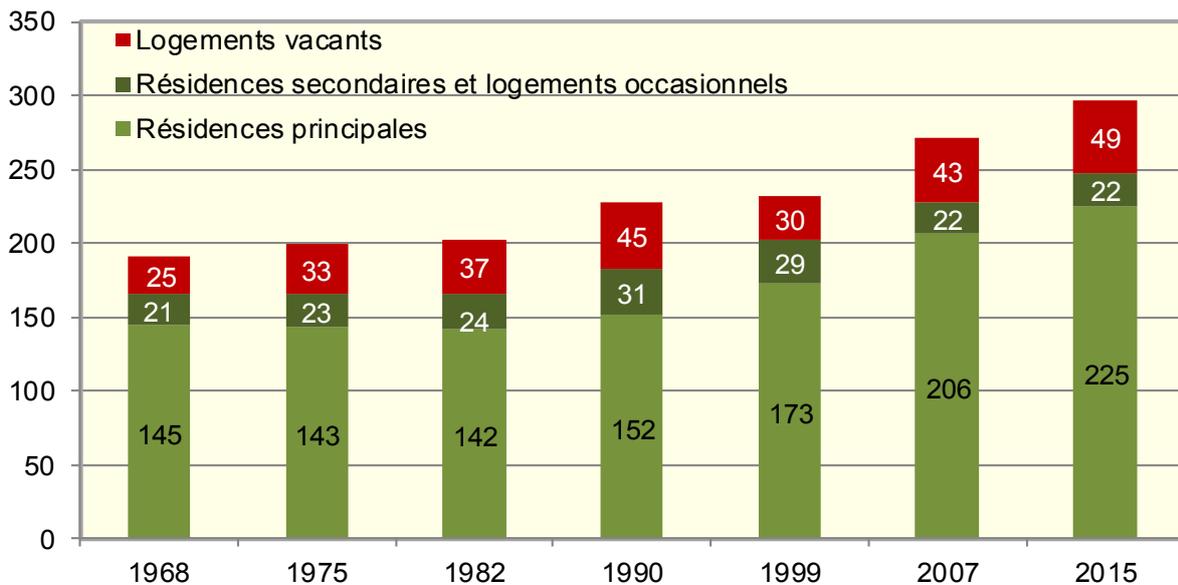
Commune de Lamontjoie : nombre de permis de construire délivrés pour des logements individuels neufs de 1999 à 2015 (Source : Sit@del2)

Cependant, ce recul de la construction neuve s'explique aussi pour partie à Lamontjoie par le regain d'attractivité constatée sur les logements du cœur de la bastide depuis quelques années. En effet, en 2015, le taux de vacance évalué par l'INSEE, était de 16,6%, bien supérieur aux moyennes communautaire (12,9%) et départementale (11,1%), et une enquête réalisée par la municipalité en 2012 avait mis en évidence qu'à peine un logement sur deux du cœur de bastide y était occupé à l'année, une vingtaine d'habitations vacantes y étant recensées. Depuis, ce bâti vacant a en grande partie retrouvé une clientèle : plusieurs biens ont changé de propriétaire et d'importants travaux de réhabilitation ont été réalisés ou sont en cours. Désormais, le potentiel de bâtiments anciens mobilisables est très limité dans le centre bourg et ne constitue plus une alternative à la construction neuve : il convient donc de s'attendre à une reprise dans les années à venir de la demande de terrains à bâtir, intégrant les nouveaux besoins liés à l'ouverture de l'EHPAD.



Centre bourg de Lamontjoie : exemples d'opérations de réhabilitation du bâti ancien réalisées au cours des dernières années

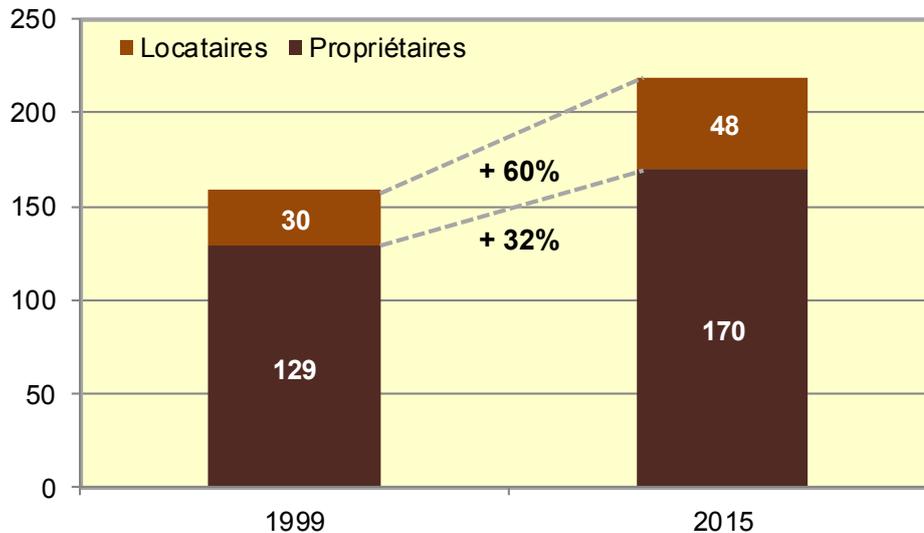
Par ailleurs, la part des résidences secondaires et logements occasionnels reste modérée (7,4% du parc), intermédiaire entre celle observée sur Albret Communauté (9,9%) et la moyenne lot-et-garonnaise (6,2%).



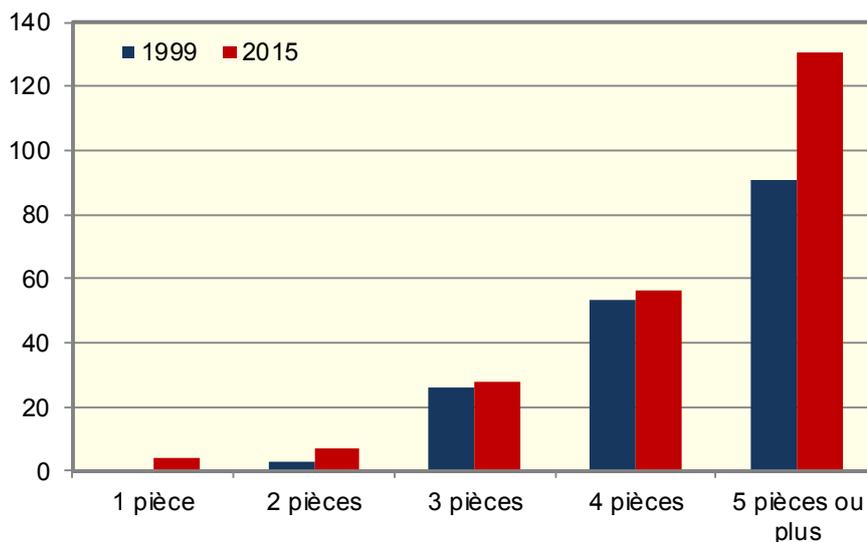
Commune de Lamontjoie : évolution de la répartition du parc de logements de 1968 à 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

Le parc locatif, qui compte 5 logements HLM et 3 logements communaux, est relativement important (22% des résidences principales) bien qu'inférieur à la moyenne communautaire (27%), et surtout

progresses de façon significative : + 60% entre 1999 et 2015, soit 18 unités supplémentaires, alors que dans le même temps le nombre de logements occupés par leur propriétaire n'augmente que de 32%. Il s'est récemment enrichi de deux appartements réhabilités dans le cadre du programme Apprentoît qui, associant commune, Chambre des Métiers et de l'Artisanat et l'organisme HLM Ciliopée, a pour vocation de favoriser l'accès au logement des apprentis.



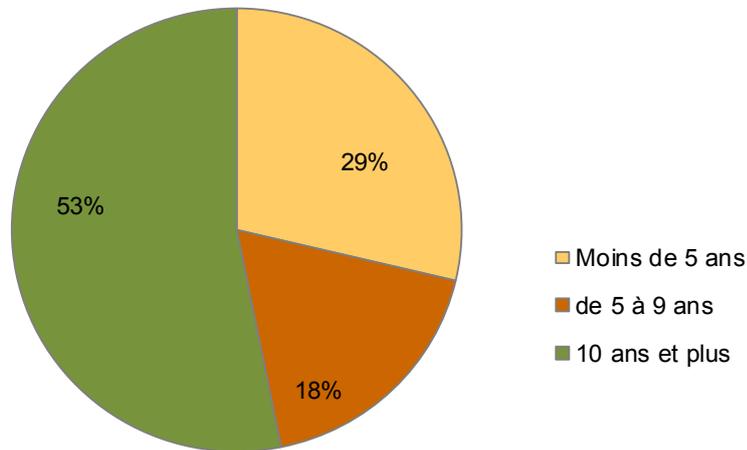
Commune de Lamontjoie : évolution du parc de résidences principales entre 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP & RP)



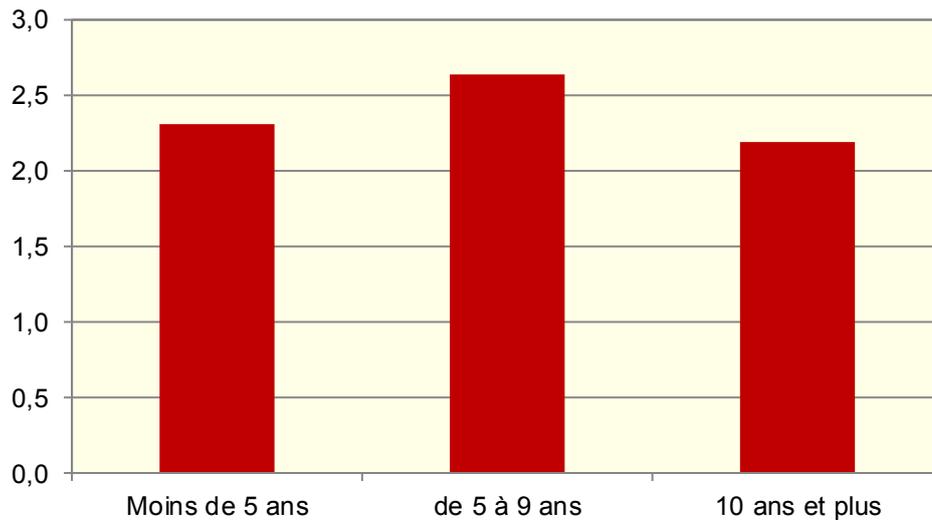
Commune de Lamontjoie : évolution de la répartition des résidences principales par nombre de pièces entre 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

A contrario, le parc de résidences principales reste peu diversifié : même si leur nombre progresse, les petits logements (T3 et moins) ne représentent que 17% du total (Albret Communauté : 22%). La production nouvelle est en effet composée quasi-exclusivement de maisons de cinq pièces et plus, qui représentent désormais à elles seules 58% du parc de logements, en progression de 5 points depuis 1999.

L'arrivée de nouveaux ménages a engendré un renouvellement marqué de la population de Lamontjoie au cours des dernières années, comme, plus globalement, de l'ensemble du territoire communautaire : près de la moitié des habitants actuels n'y résidaient pas dix ans auparavant, et 29% se sont installés dans les 5 ans. Comme indiqué plus haut, ces nouveaux arrivants sont jeunes (seuls 23% ont plus de 55 ans). Près d'un sur deux n'est pas originaire de Lot-et-Garonne, 37% provenant de France métropolitaine et 7% de l'étranger. Les ménages récemment installés ne se différencient que peu par leur taille de ceux implantés de longue date : ce sont les foyers présents depuis 5 à 9 ans sur la commune qui comptent le plus de membres.

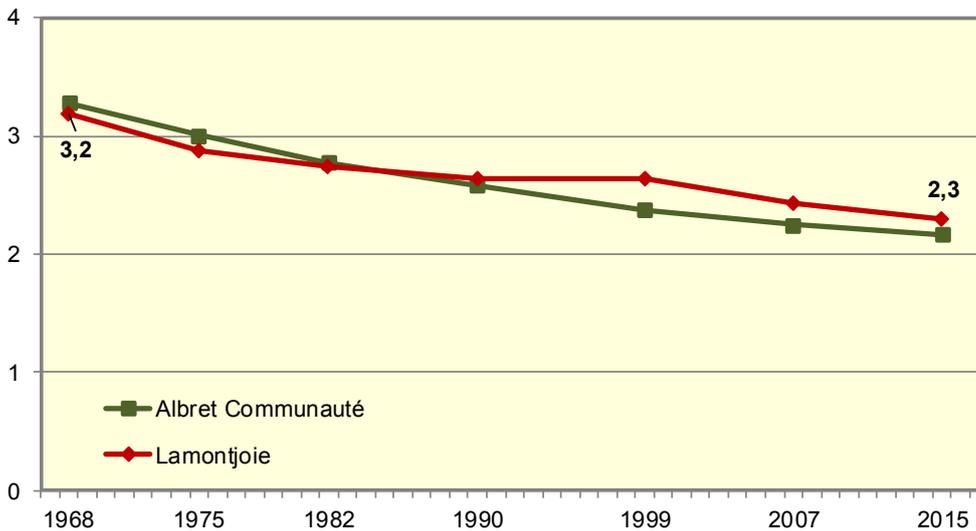


Commune de Lamontjoie : ancienneté d'emménagement des habitants en 2015
(Source : INSEE RP)



Commune de Lamontjoie : nombre de personnes par ménage
en fonction de l'ancienneté d'emménagement en 2015 (Source : INSEE RP)

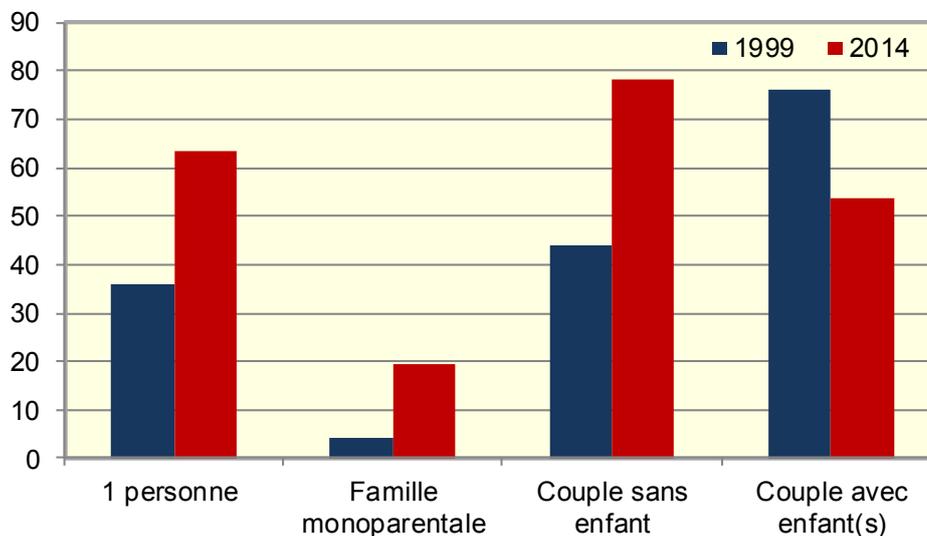
Comme dans la quasi-totalité des communes du département, le nombre de personnes par foyer, qui s'était un temps stabilisé entre 1990 et 1999 sous l'effet d'importants flux migratoires, continue à diminuer : la moyenne s'établit désormais à 2,3 pour 3,2 en 1968. Ce phénomène généralisé, lié à l'évolution de la société (décohabitation, divorce, familles monoparentales) et à l'allongement de la durée de vie, se traduit concrètement par le fait qu'à Lamontjoie, l'hébergement d'une population de 100 habitants demande aujourd'hui 12 logements de plus qu'en 1968 (43 pour 31). Ainsi, depuis 1982, 83 logements supplémentaires ont été nécessaires pour répondre aux différents besoins évoqués ci-dessus alors que la population n'a progressé que de 127 habitants.



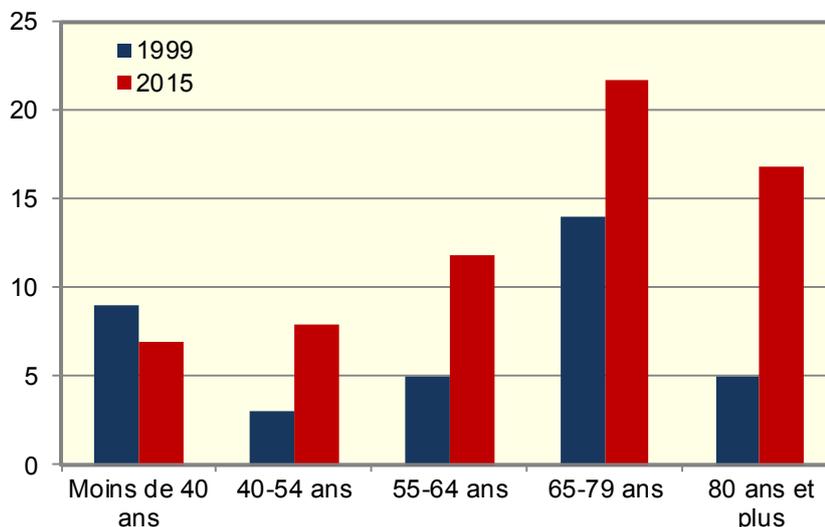
Commune de Lamontjoie et communauté de communes Albret Communauté :
évolution du nombre moyen de personnes par ménage de 1968 à 2015
(Source : INSEE RGP&RP)

En effet, entre 1999 et 2015, les structures familiales ont profondément évolué : les couples avec enfants, qui représentaient en 1999 la moitié des foyers, n'en constituent plus que le quart. A contrario, les nombres de personnes vivant seules, de familles monoparentales et de couples sans enfants ont fortement progressé.

Aujourd'hui, 29% des logements sont occupés par une personne seule (cette proportion est d'un tiers sur la communauté de communes), 59% des personnes vivant seules étant âgées de plus de 65 ans. Parmi elles, le nombre de personnes de plus de 80 ans vivant seules a triplé en seize ans.



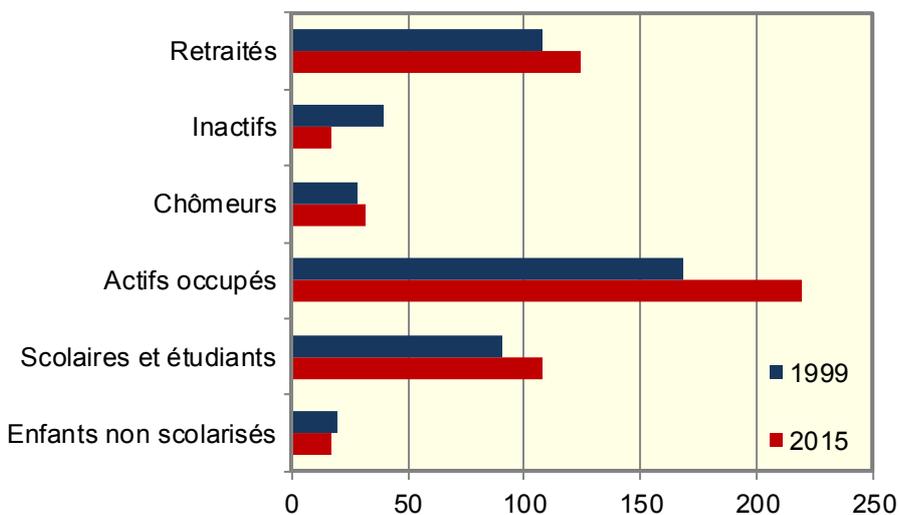
Commune de Lamontjoie : répartition des ménages par type de structure familiale en 1999 et 2014 (Source : INSEE RGP&RP)



Commune de Lamontjoie : nombre de personnes vivant seules par classes d'âge en 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

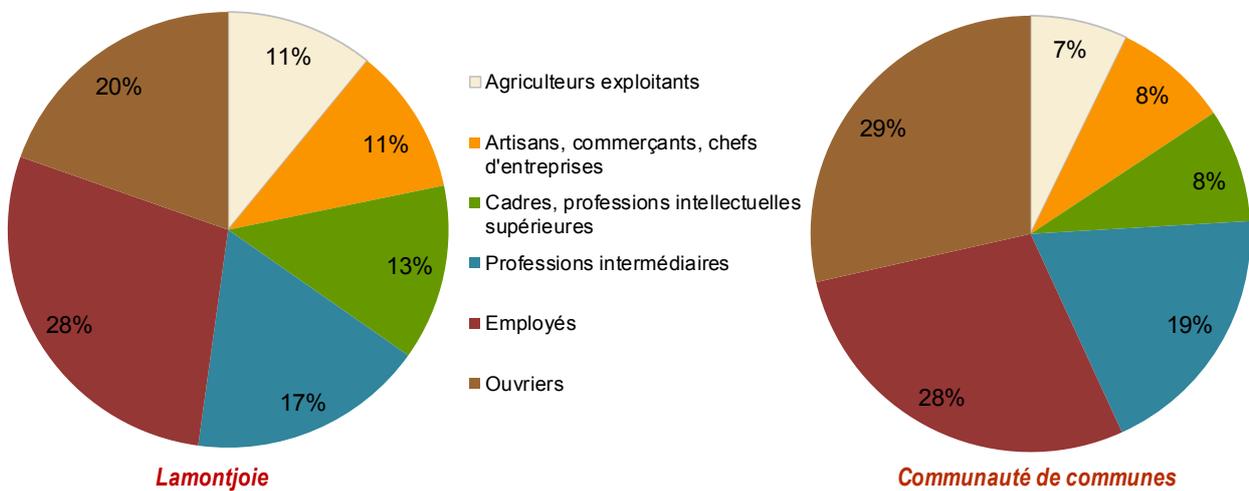
3 - Une offre locale de services encore significative, confortée par la proximité de l'agglomération agenaise.

La population de Lamontjoie se caractérise par un taux d'activité élevé : 48% des habitants ont un emploi ou en recherchent un (cette proportion est de 42% sur la communauté de communes, de 43% en Lot-et-Garonne). En effet, malgré le sensible vieillissement observé, la part des retraités est encore modérée (24%, alors qu'elle est de 31% sur le territoire communautaire et de 28% à l'échelle départementale), leur nombre progressant néanmoins de 15% en seize ans.



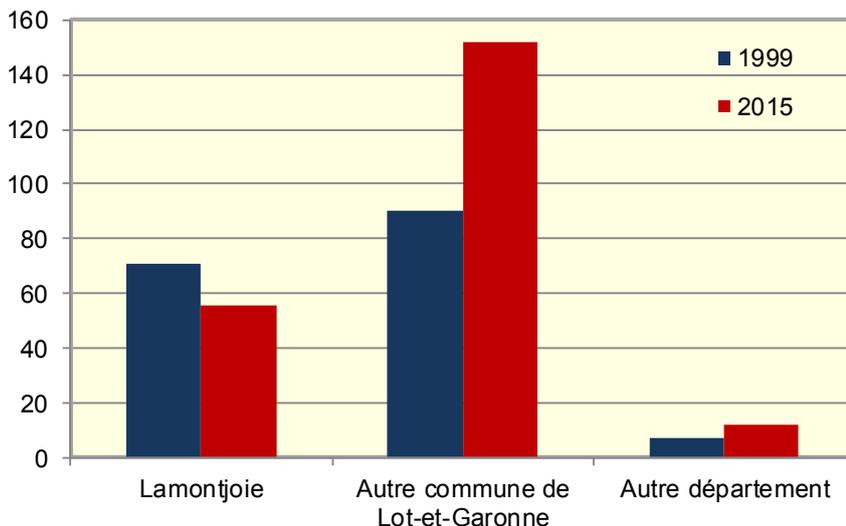
Commune de Lamontjoie : évolution du nombre d'habitants par statut d'activité entre 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

Dans le même temps, le nombre des actifs occupés a augmenté de 31%. Leur répartition par catégories socioprofessionnelles se distingue de celle de la communauté de communes par une présence plus marquée des agriculteurs, des « artisans, commerçants, chefs d'entreprises » et des « cadres et professions intellectuelles supérieures ». A contrario, la part des ouvriers et des « professions intermédiaires » est plus faible, la proportion d'employés étant identique.



Commune de Lamontjoie et communauté de communes d'Albret Communauté : répartition des habitants par catégories socio-professionnelles en 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

Le marché de l'emploi local n'offrait plus en 2015 que quatre emplois pour dix actifs, et seul un montjoyard sur quatre travaillait sur la commune, pour 42% en 1999, les autres habitants exerçant principalement leur activité dans l'agglomération agenaise ou les pôles d'emploi proches (Nérac, Condom, Francescas ...). Le revenu des habitants s'inscrit dans la moyenne départementale, qu'il s'agisse du revenu par foyer fiscal ou par unité de consommation (tenant compte de la taille des ménages).



Commune de Lamontjoie : lieu de travail des actifs occupés en 1999 et 2015 (Source : INSEE RGP&RP)

En matière d'équipements et de services à la population, le statut de bourg rural de Lamontjoie, hérité de son origine de bastide, se traduit encore aujourd'hui par une offre de services de proximité relativement étoffée, alors même que leur aire de chalandise est limitée par l'offre concurrente des bourgs très proches de Laplume ou Francescas.

On y recense en particulier une épicerie, un restaurant, un salon de coiffure, une agence postale, une société de taxis, plusieurs assistantes maternelles, et des services de santé de proximité complets : pharmacie, médecin, infirmier, kinésithérapeute... Par ailleurs, depuis 2012, sont organisés au cours de l'été des marchés nocturnes qui permettent aux producteurs de Lamontjoie et de ses environs de proposer leurs produits aux résidents et vacanciers. Enfin, le restaurant du lac, situé sur Saint-Vincent de Lamontjoie, est également très fréquenté par les montjoyards et participe à l'attractivité de la commune.

Le secteur de l'artisanat comptait au 31 décembre 2015 9 entreprises (source : INSEE-CLAP) intervenant dans différents corps de métiers : terrassements, charpente, menuiserie, peinture, électricité...

L'EHPAD Louis IX, ouvert fin 2016, offre 48 lits dont 12 dédiés aux résidents souffrant de la maladie d'Alzheimer.

L'école fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal entre Laplume, Saint-Vincent de

Lamontjoie et Lamontjoie : Lamontjoie accueille deux classes (CM1 et CM2) et une garderie, les autres sections étant implantées à Laplume.

Les équipements mis à disposition de la population se composent d'une salle de réunion et d'une salle des fêtes, aménagées dans l'ancien couvent des Clarisses, d'un boulodrome et d'un terrain de football.

La commune accueille également un centre de secours de sapeurs-pompiers.

Outre cette offre locale, les habitants de Lamontjoie disposent dans un rayon de vingt kilomètres d'une gamme complète de services à la population, soit à proximité immédiate (Laplume, Francescas), soit dans l'agglomération agenaise qui propose tout le panel souhaité en termes de commerces, de services de santé, d'enseignement, d'équipements sportifs et culturels ...

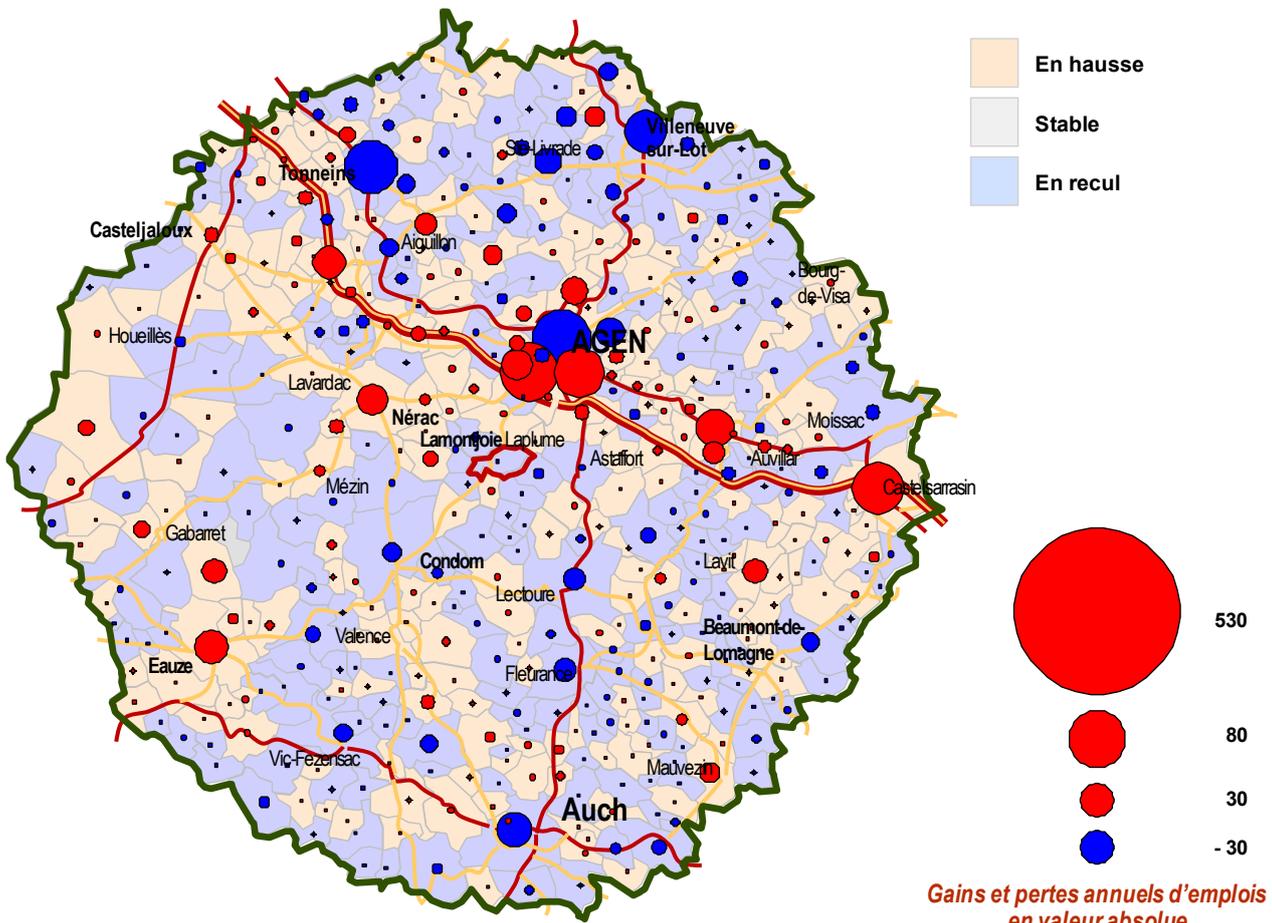
Un service de bus permet de rejoindre Agen à raison de quatre allers-retours par jour (ligne Agen-Condom : 3 AR, ligne Agen-Pau : 1 AR).

4 - Une économie locale fondée sur l'agriculture et les services à la population

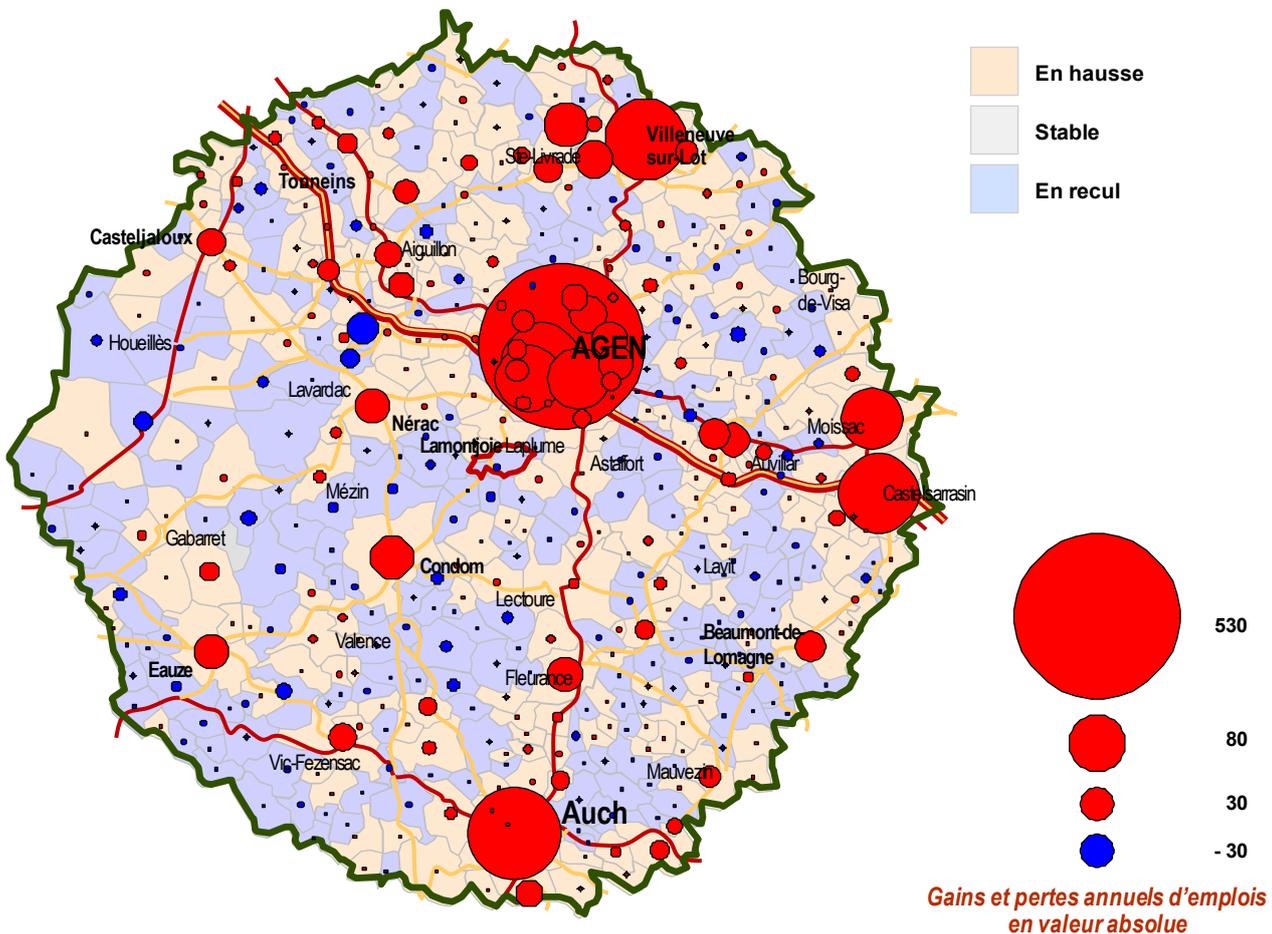
La commune de Lamontjoie s'inscrit dans un bassin rural longtemps pénalisé par le recul de l'emploi agricole, mais désormais intégré au bassin d'activité de l'agglomération agenaise.

Si la période 1990-1999 s'était traduite par des pertes d'emploi généralisées affectant les communes rurales, voire certains bourgs centres (Condom), et des gains relativement modérés sur Agen et sa périphérie, la tendance s'était inversée sur la période 1999-2007, caractérisée par une vive dynamique de l'agglomération agenaise (+530 emplois supplémentaires par an en moyenne pour Agen, de l'ordre d'une centaine par an pour Le Passage, Estillac ou Boé), par une nette reprise sur les bourgs centres proches (Condom, Nérac), mais aussi par une diffusion des activités de service sur différentes communes rurales (Astaffort, Laplume), en accompagnement de l'arrivée de population nouvelle.

Cependant, cette dynamique semble aujourd'hui en voie d'essoufflement, et ne touchait pas encore Lamontjoie en 2015, puisque le nombre d'emplois recensés continuait à diminuer (102 en 1990, 98 en 1999, 88 en 2015). L'ouverture fin 2016 de la résidence médicalisée pour personnes âgées Louis IX, s'accompagnant de la création de 47 emplois directs mais aussi soutenant l'économie locale par les activités induites, a profondément modifié la situation, même si ce n'est pas encore perceptible dans les données INSEE.



*Evolutions de l'emploi entre 1999 et 2015
(Source : INSEE RGP&RP)*



*Evolutions de l'emploi entre 1990 et 1999
(Source : INSEE RGP&RP)*



Commune de Lamontjoie : évolution du nombre d'emplois salariés privés (hors agriculture et particuliers-employeurs) de 2007 à 2017 (Source : URSSAF - ACOSS)

Outre les commerces et services déjà évoqués, diverses activités sont présentes sur le territoire : ingénierie du bâtiment (la société Augusta Ingénierie, créée en 2013, connaît une croissance rapide), construction aéronautique, commerce ambulant, création artistique, aménagement paysager, audit et formation à l'hygiène et à la qualité alimentaires Plusieurs entreprises artisanales, à l'étroit sur leur site, sont à la recherche d'une nouvelle implantation afin de pouvoir développer leur activité dans les meilleures conditions.

Néanmoins, l'activité dominante sur le territoire reste l'agriculture, qui occupe 85% de la superficie communale, soit de l'ordre de 1500 hectares, et procurait en 2010 l'équivalent de 33 emplois à temps plein.

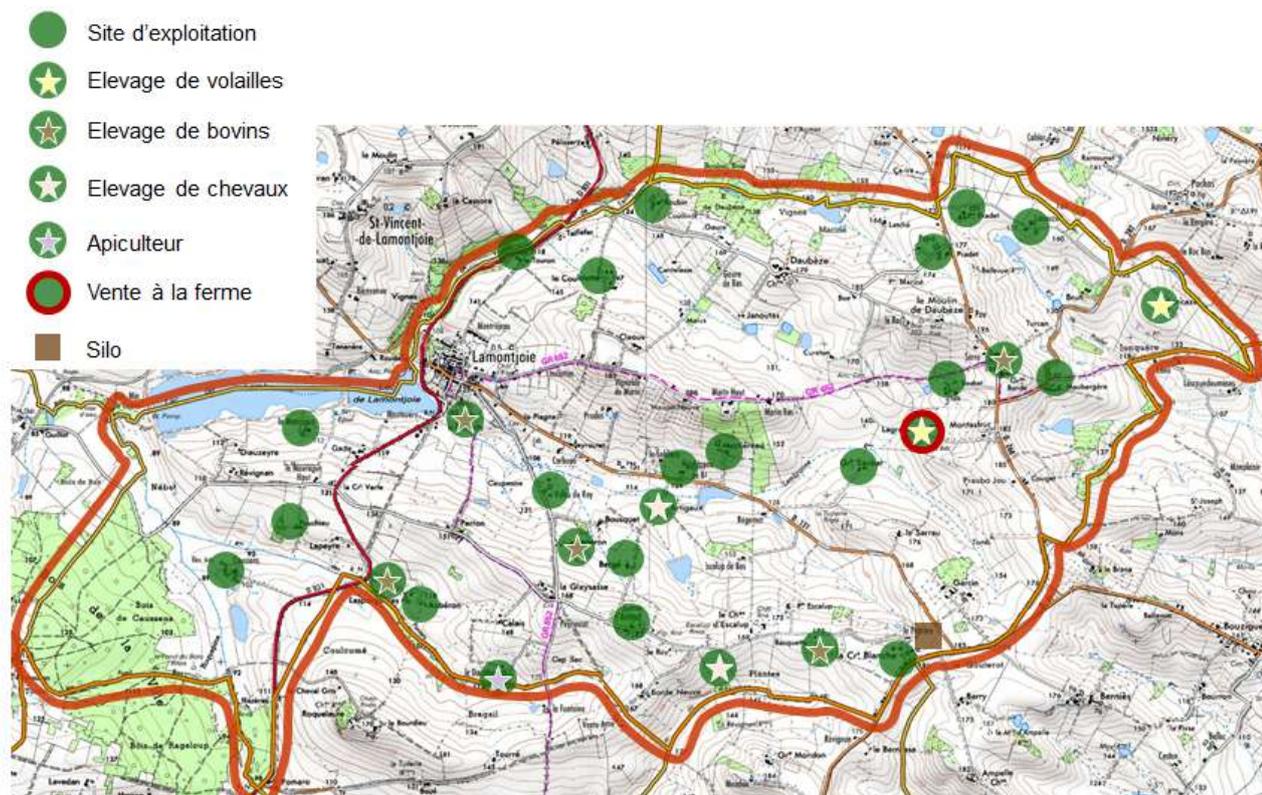
Les résultats du Recensement Général de l'Agriculture réalisé cette année-là mettaient en évidence une évolution des structures agricoles implantées sur la commune un peu moins défavorable que la moyenne départementale : le nombre d'exploitations régressait de 18% en 10 ans (de 34 à 28 - moyenne départementale : -23%), et leur Superficie Agricole Utilisée (SAU) totale diminuait légèrement (1398 hectares en 1988, 1280 en 2010, soit un recul de 8% en 22 ans – moyenne départementale : -15%).

Le nombre d'Unités de Travail Annuel, qui caractérise l'emploi direct généré, régressait plus nettement (-11 UTA en 10 ans, soit -25%, recul conforme à la moyenne départementale), traduisant une forte augmentation de la productivité (30 hectares valorisés par UTA en 2000, 39 en 2010 – évolution lot-et-garonnaise : 19 / 24).

	RGA 2010	RGA 2000	RGA 1988
<i>Nombre d'exploitations</i>	28	34	42
<i>SAU des exploitations de la commune (ha)(*)</i>	1280	1323	1398
<i>SAU moyenne des exploitations</i>	46 ha	39 ha	33 ha
<i>Nombre de moyennes et grandes exploitations (plus de 25 000€ de production brute standard)</i>	18	17	
<i>Part des moyennes et grandes exploitations dans la SAU totale</i>	89%	86%	
<i>SAU moyenne des moyennes et grandes exploitations</i>	63	67	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a moins de 50 ans</i>	11	20	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a entre 50 et 60 ans</i>	10	7	
<i>Nombre d'exploitations dont le chef a plus de 60 ans</i>	7	7	
<i>Nombre d'exploitations individuelles</i>	17	25	
<i>Nombre d'exploitations de forme sociétaire (EARL, GAEC ...)</i>	11	9	
<i>Part de la SAU exploitée par les exploitations de forme sociétaire</i>	63%	55%	
<i>Exploitations sans succession connue</i>	11 (39%)	9 (26%)	
<i>SAU sans succession connue (ha)</i>	524 (41%)		
<i>Unités de Travail Annuel</i>	33	44	71

(*) : la SAU des exploitations de la commune correspond au cumul des surfaces travaillées par les exploitations dont le siège social est implanté sur la commune de Lamontjoie, que les terres se situent sur la commune elle-même ou à l'extérieur. Elle diffère donc de la SAU communale mentionnée plus haut, superficie totale des terres exploitées sur le territoire communal, qu'elles soient travaillées par des agriculteurs montjoyards ou des exploitants extérieurs.

La structuration des exploitations se poursuivait dans le temps : le nombre de « moyennes et grandes exploitations » (plus de 25 000€ annuels de production brute standard) progressait d'une unité en 10 ans, leur part dans la SAU des exploitations restant stable (près de 90%), le nombre des structures de type sociétaire (EARL, GAEC, ...) augmentait de deux unités alors que celui des entreprises individuelles régressait de 8.

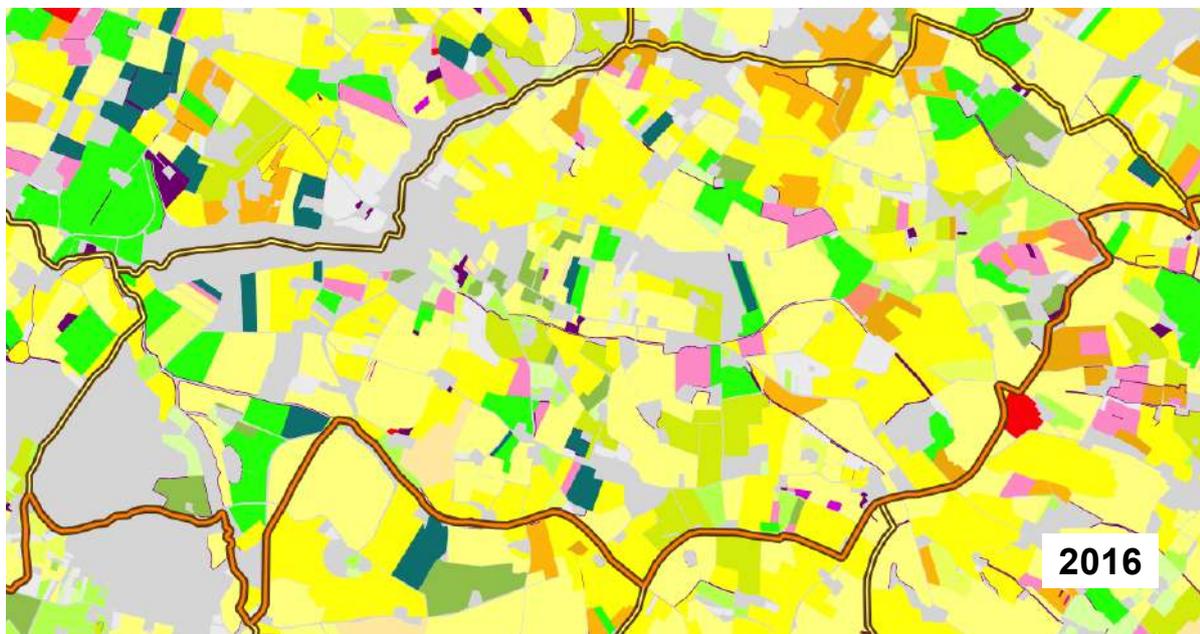


*Commune de Lamontoije : sites d'exploitation recensés en 2017
(Source : enquête auprès des agriculteurs)*

L'orientation technico-économique des exploitations de la commune est « polyculture et polyélevage ». Les grandes cultures occupent une grande partie de la SAU : maïs, blé tendre, blé dur, tournesol, orge, sorgho ... Des cultures plus diversifiées trouvent également leur place : ail, maïs semence, semences potagères, betteraves porte-graines, maraîchage.

L'analyse comparative du Registre Parcellaire Graphique (déclarations PAC) en 2016 et 2007 ne montre que de très faibles évolutions des superficies cultivées sur cette période. Parmi les cultures présentes, on note un léger recul du maïs et surtout des semences, et une progression du maraichage et des cultures industrielles.

Neuf exploitations pratiquent l'élevage, principalement bovins viande, mais aussi bovins lait, volailles, chevaux, apiculture Aucune d'entre elles n'est soumise à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.



 Blé tendre	 Tournesol	 Autres cultures industrielles
 Maïs grain et ensilage	 Autres oléagineux	 Légumes-fleurs
 Orge	 Semences	 Prairies temporaires
 Autres céréales	 Gel (Surfaces gelées sans production)	 Fourrage
 Colza	 Divers	

*Commune de Lamontjoie : mises en culture 2016 et 2007
(Source : Registre Parcellaire Graphique – Géoportail IGN)*

La plupart des exploitations disposent d'une possibilité d'irrigation à partir de nombreux lacs collinaires répartis sur le territoire, du Petit Auvignon, et aussi du lac de Lambron, géré par la CACG.

L'une d'entre elles pratique la vente directe, aucune ne diversifiant son activité vers l'agro-tourisme. Enfin, deux entreprises de travaux agricoles sont présentes sur la commune, et un silo, exploité par la société de négoce agricole Sansan basée à Nérac, récemment agrandi et doté d'une aire de stockage d'engrais et d'un magasin, est implanté au lieu-dit La Croix-Blanche.

Dans le domaine touristique, la commune de Lamontjoie participe à la variante par Rocamadour du chemin reliant Le Puy-en-Velay à Saint-Jacques de Compostelle. De nombreux pèlerins transitent par le village, dont ils confortent l'activité commerciale. Trois gîtes (dont un communal) sont

proposés à la location.

Par ailleurs, l'ouverture au printemps 2013 du camping Saint-Louis (3 étoiles), installé sur les rives du lac de Lamontjoie, a relancé sur ce site une activité en sommeil depuis 20 ans et contribué à dynamiser l'économie locale. Il offre 66 emplacements et 14 locations de 2 à 6 places, une baignade biologique, des activités de plein air, nautiques et halieutiques, et un restaurant ouvert également à la clientèle extérieure au camping.

F – ELEMENTS DE SYNTHÈSE :

La commune de Lamontjoie, bourg rural de 517 habitants implanté en bordure de la RD 931 Agen-Condoin, bénéficie de la dynamique de l'agglomération agenaise dans laquelle nombre de ses habitants exercent leur activité. La pression foncière qui en découle est susceptible de s'accroître dans les années futures, les perspectives de développement de la rive gauche de la Garonne (zones d'activités économiques, projet de gare TGV) augurant d'une expansion plus forte en direction du sud.

Sous cette influence, Lamontjoie connaît depuis 30 ans une reprise démographique régulière, fondée sur un solde migratoire un temps fortement excédentaire, aujourd'hui atténué mais conforté par un solde naturel positif. Cette reprise ne s'accompagne pas pour autant d'un rajeunissement de la population.

Cette croissance s'est concrétisée par la construction au cours des quinze dernières années de logements pavillonnaires, à raison de trois par an en moyenne, le plus souvent à l'extérieur du bourg et pour partie destinés à la location. Dans le même temps, la vacance, qui avait augmenté fortement dans le cœur historique de la bastide, tendait à se résorber au point de ne plus constituer aujourd'hui une alternative à la construction neuve.

De son passé de bastide, Lamontjoie a conservé un rôle de bourg centre au profit d'un petit bassin de vie rural qui se concrétise par le maintien de services de proximité, en particulier dans le domaine de la santé, et de quelques commerces. L'ouverture récente de la maison de retraite médicalisée Louis IX et du camping Saint-Louis sur les bords du lac confortent ces activités et renforcent le statut de Lamontjoie. Les autres services à la population sont aisément accessibles dans l'agglomération agenaise.

Outre les commerces et services déjà cités, quelques activités diffuses se sont développées sur le territoire, en particulier dans l'artisanat. Cependant, l'activité principale reste l'agriculture, qui procure encore l'équivalent de 33 emplois à temps plein et comptait en 2012 28 exploitations. Sa production se répartit entre grandes cultures (céréales et oléo protéagineux), cultures spécialisées (ail, maïs semence, semences potagères, porte-graines, maraichage ...) et élevage (bovins, volailles).

Le déséquilibre entre emplois proposés sur place et nombre d'actifs restant important, trois montjoyards sur quatre exercent leur activité à l'extérieur de la commune, principalement dans l'agglomération agenaise. La voiture particulière reste le principal vecteur des déplacements, mais une offre alternative existe avec la ligne de bus régulière Agen - Condoin.

Du point de vue de son cadre de vie Lamontjoie jouit d'une attractivité reconnue par ses habitants tant pour le paysage que pour le charme de la bastide.

La présence du lac et des chemins de randonnée sont autant d'éléments qui participent à la qualité de vie des habitants.

2ème partie : Analyse des capacités de densification et de mutation

L'ETUDE DE LA DENSIFICATION ET DES MUTATIONS PARCELLAIRES

L'objectif de l'étude de densification est de mesurer le potentiel de surface urbanisable ou pouvant accueillir de nouveaux logements dans le périmètre des secteurs déjà urbanisés et qui seront constructibles dans le futur PLU, les zones U.

Cet objectif se traduit dans le repérage de :

- la vacance,
- la mutation de bâtiment non bâti en zone U,
- constructions pouvant changer de destination,
- terrains non bâtis entre deux constructions (dents creuses), et de l'espace disponible sur des terrains déjà bâti.

La vacance

Comme le montre le diagnostic la vacance de la bastide est en voie de résorption. Désormais, le potentiel de bâtiments anciens mobilisable est très limité dans le centre bourg et ne constitue plus une alternative à la construction neuve. Le potentiel de logement vacant qui demeure se trouve en dehors du bourg.

Dans le projet de PLU, il est prévu de prendre en compte la résorption de 0,5 logements vacants par an.



Bastide de Lamontjoie : situation des logements en 2012 (Source : enquête municipale)



La mutation

En zone urbaine : Les mutations de bâtiment pouvant changer de destination en zone U, correspondant à des bâtiments agricoles ou artisanaux. Dans le projet de PLU, il est prévu de prendre en compte la mutation de 0,5 bâtiment par an.

A Lamontjoie ce type de bâtiment n'existe pas en zone Ua, Ub. Seule la zone Uc en présente un potentiel limité.

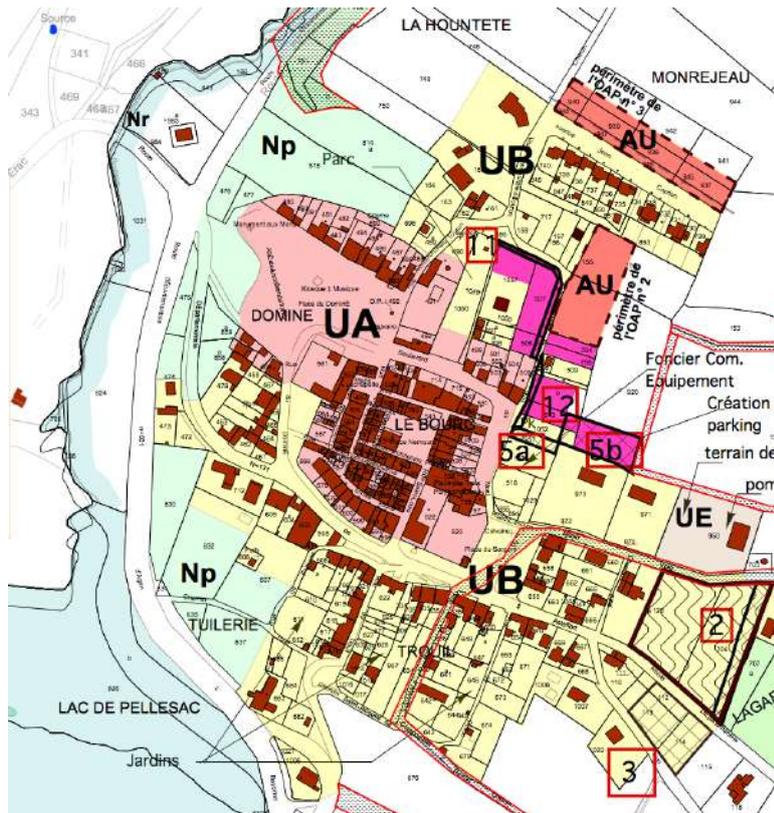
En zone agricole et naturelle : Les bâtiments pouvant potentiellement changer de destination en zone A et N ont été identifiés, lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et au paysage.

Leur nombre est de **12** et se répartissent sur l'ensemble de la commune (cf carte ci-dessous)

Leur autorisation ne sera possible qu'après un avis conforme de la CDPENAF, la présence des réseaux et de la défense incendie.

Aussi bien dans les U que dans les zones A et N, il est impossible de quantifier le potentiel réalisable.

1 - La bastide et son potentiel :

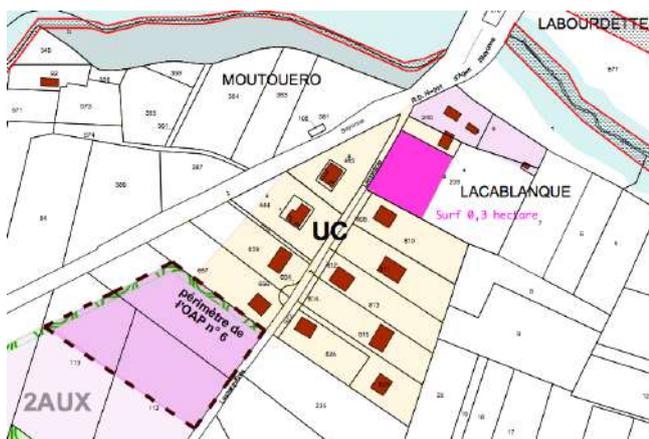


Dans les zones Ua et Ub les surfaces potentiellement susceptibles d'accueillir de nouveaux logements ont une surface de 0,55 hectare, à laquelle s'applique le taux de rétention de 0,5 soit une surface totale de 0,27 hectare.

Les terrains programmés pour accueillir des équipements sur lesquels des emplacements réservés sont mis en place ou non ; les jardins comme prolongement des maisons avec difficulté d'accès ; les parcs arborés des maisons de la bastide ; les permis de construire ou permis d'aménager accordés ne sont pas pris en compte dans le calcul.



2 - Le quartier de Lacablanque



Dans la zone Uc de Lacablanque une parcelle de 0,3 hectare est disponible et comptabilisée.

Potentiel zone Uc

La superficie totale potentielle de la zone Uc après application du taux de rétention est de 0,15 hectare.

Le total des surfaces potentiellement « densifiables » des zones U avec l'application du taux de rétention est de 0,42 hectare.

3ème partie : Analyse Etat initial de l'environnement

1 - Le climat

Le secteur de Lamontjoie est sous l'influence d'un climat contrasté, subissant des influences océaniques et méditerranéennes. Les vents d'Ouest sont prédominants et marquent les paysages par l'orientation des bâtis anciens et la présence de haies pour protection.

Les hivers sont doux et humides, les printemps humides et précoces. Les étés sont chauds et assez secs et les automnes généralement cléments et ensoleillés.

La pluviométrie moyenne annuelle analysée est environ de 600 mm, ce qui est peu.

Les orages d'été peuvent être violents et apporter un déséquilibre soudain du niveau des fossés. La récupération des eaux de pluie est un enjeu pour les années futures au moins d'un point de vue incitatif.

La clémence du climat et les précipitations précitées sont un atout pour l'agriculture, la principale contrainte étant liée aux déficits estivaux parfois importants qui nécessitent le recours à la pratique de l'irrigation.

2 - Le milieu physique

Les caractéristiques géologiques et pédologiques

Géologie

Les collines et vallons de la commune résultent d'un long itinéraire géologique qui s'est traduit au fil du temps.

La plupart des terres de la commune sont des moyennes terrasses constituées de mélange de calcaire et de marne résultant d'anciennes alluvions du Burdigalien.

Le village et les terres autour sont sur des bancs de calcaire où la roche est dure.

Globalement le sol est composé de couches de calcaire pouvant être recouvertes de molasse et de terre d'alluvion ancienne.

Pédologie

On distingue une diversité des sols à travers de longues collines aux versants fertiles et leurs vallons plus ou moins encaissés.

La nature des sols est propice à la culture de céréales.

3 - L'hydrologie

Le réseau hydrologique de la commune est composé de plusieurs ruisseaux et fossés mère qui alimentent un nombre important de lacs (environ 20) de plus ou moins grande taille.

La singularité de la commune est la présence de deux lacs (le lac de Lambronne et le lac de Lamontjoie) très importants en taille partagés avec la commune de Saint Vincent de Lamontjoie. Cette situation a justifié la réflexion commune de faire un PLU.

Les ruisseaux les plus importants sont :

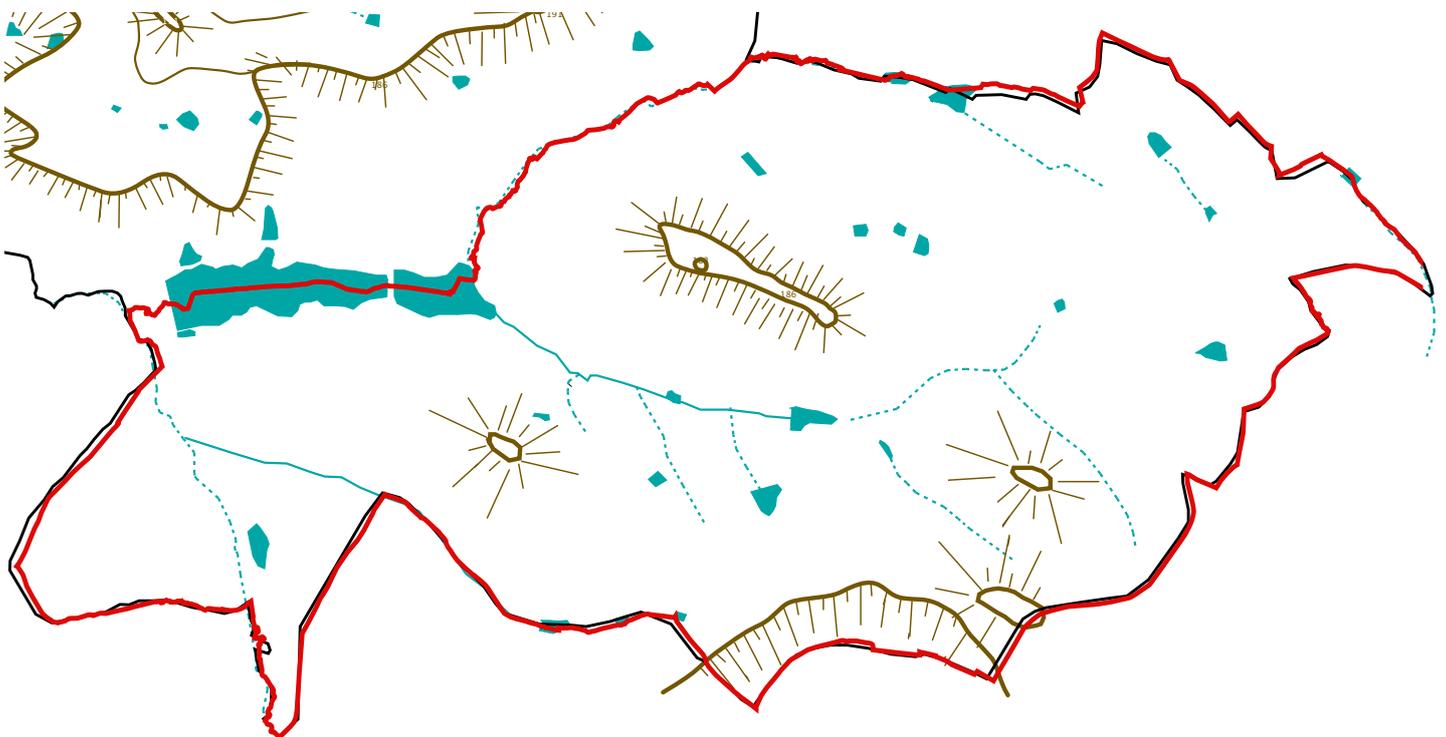
- Le Petit Auvignon le plus important en linéaire qui traverse la commune du nord au sud
- Le ruisseau du fond du bois
- Le ruisseau des Pontets
- Le ruisseau de Lambronne
- Le ruisseau de Pradet
- Le ruisseau de Taillefer

Ces cours d'eau viennent alimenter des plans d'eau. Leur rôle est important pour l'écoulement des eaux d'orages et pour l'irrigation.

Ces cours d'eau et plans d'eau constituent des milieux humides propices au développement d'espèces communes végétales et animales.

L'absence de ripisylve rend parfois les abords très rudes. Les plantations existantes sont alors très importantes comme repères visuels et écologiques. Elles participent à la lecture de la trame verte.

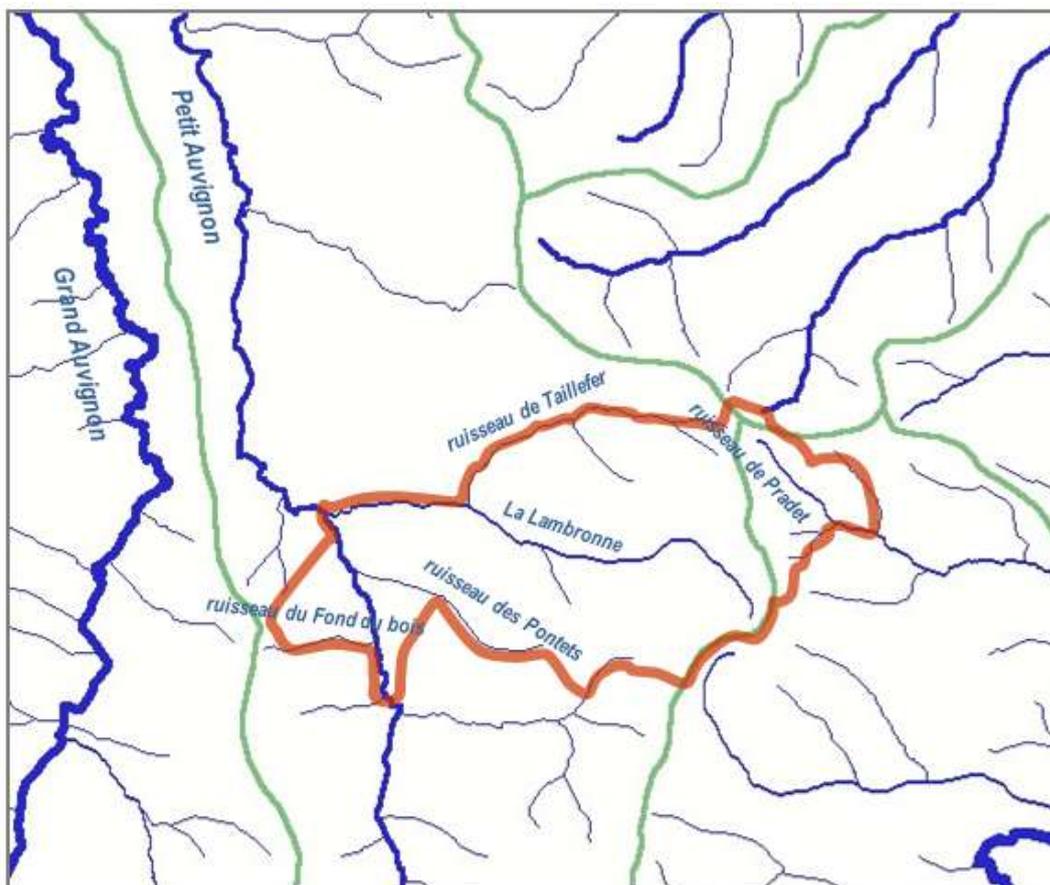
L'hydrologie



L'hydrologie et la qualité des eaux

La commune de Lamontjoie est classée en **zone sensible** (les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits), en **zone vulnérable** (une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable), et en **zone de répartition des eaux** (zones caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins).

En matière d'eaux superficielles, la commune participe principalement au bassin versant du Petit Auvignon, rivière de 23 kilomètres de cours qui prend sa source sur la commune de La Romieu (32) et rejoint le Grand Auvignon sur les communes de Calignac et Montagnac-sur-Auvignon (47). Elle alimente également pour 13% de sa superficie, le bassin versant du Gers, rivière de 175 kilomètres de cours qui prend sa source sur le plateau du Lannemezan (Hautes-Pyrénées) et rejoint la Garonne sur la commune de Layrac en Lot-et-Garonne, et pour moins de 1% le bassin versant de la Garonne.



Commune de Lamontjoie : organisation du réseau hydrographique
(Source : Agence de l'eau Adour-Garonne)

Le Petit Auvignon reçoit de la commune de Lamontjoie les eaux de la Lambronne et du ruisseau des Pontets en rive droite, et du ruisseau du Fond du Bois en rive gauche.

L'état de sa masse d'eau est considéré comme moyen sur le plan écologique et non classé sur le plan chimique. Les objectifs assignés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne visent à obtenir un bon état global de la masse d'eau en 2021.

Les eaux alimentant le bassin versant du Gers sont principalement concentrées par le ruisseau de Pradet.

L'état de la masse d'eau du Gers est considéré comme moyen sur le plan écologique et bon sur le plan chimique. Les objectifs assignés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne visent à obtenir un bon état global de la masse d'eau en 2021.

Pour ce qui est des eaux souterraines, la commune est concernée par les masses d'eau suivantes :

molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont, sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord Adour-Garonne, calcaires du jurassique moyen et supérieur captif et calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne.

Le tableau ci-après récapitule leur état actuel et les objectifs d'amélioration assignés.

Masse d'eau	Etat actuel		Objectifs SDAGE		
	Quantitatif	Chimique	Bon état global	Bon état quantitatif	Bon état chimique
Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Non classé	Mauvais	2021	2015	2021
Sables, graviers, galets et calcaires de l'éocène nord Adour-Garonne	Mauvais	Bon	2021	2021	2015
Calcaires du jurassique moyen et supérieur captif	Mauvais	Bon	2027	2027	2015
Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	Bon	Bon	2015	2015	2015

4 - La végétation et les structures végétales

Les bois et haies sur la commune représentent 212 hectares soit 8,5%, répartie sur l'ensemble de la commune, seul le bois de la ville à l'extrême ouest en limite communale correspond à un bois domanial. Les autres surfaces boisées sont beaucoup plus petites et décimées sur l'ensemble de la commune.

Les structures végétales présentes sur la commune sont principalement en limite de parcelles agricoles et au bord des ruisseaux. Quelques arbres isolés sont présents en faible quantité. Certains chemins possèdent encore des haies dont la présence est utile pour un équilibre écologique.

Les haies qui existent dans l'espace agricole méritent une attention particulière tant pour la perception paysagère que le potentiel d'habitat pour la faune et la flore.

Les essences les plus répandues sur la commune sont le chêne, l'acacia. Quelques cèdres viennent ponctuer les entrées de fermes ou se situent comme repères au milieu des champs.

Les haies sont composées de noisetier, de charmes ...

Les boisements



5 - Les milieux naturels : la faune et la flore

L'aire d'étude comporte un ensemble de biotopes limités qui réduit la possibilité d'une faune variée mais néanmoins on observe un nombre d'espèces communes.

• Les milieux humides

Les milieux humides et prairies situées en bordure de ruisseau revêtent une importance particulière pour les amphibiens au moment de leur reproduction. Il est noté sur la commune les espèces de batraciens.

Les rivières constituent un milieu humide qu'il conviendra de préserver par un zonage dédié Nr et par une règle d'inconstructibilité.

Incidence sur le site Natura 2000 de la Garonne

La commune de Lamontjoie, n'est pas traversée par la Garonne situé à une douzaine de kilomètres (à vol d'oiseau)

• Les collines et vallons

Les haies et les espaces enherbés ainsi que les abords des constructions abritent une faune ordinaire et protégée (c.f. ci dessous)

Il manque les illustrations



Les milieux naturels

Espèces faunistiques et floristiques susceptibles d'être présentes (source : Baznat, base de données naturalistes de Nature Aquitaine) :

Mammifères :

Espèces protégées :

- Campagnol amphibie
- Crossope aquatique (Musaraigne aquatique)
- Genette commune
- Grand Murin
- Grand rhinolophe
- Petit rhinolophe

Autres espèces :

- Blaireau
- Campagnol agreste
- Campagnol des champs
- Campagnol des Pyrénées
- Campagnol roussâtre
- Chevreuil
- Crocidure musette
- Fouine
- Lapin de garenne
- Lièvre d'Europe
- Loir
- Mulot sylvestre
- Musaraigne carrelet ou couronnée
- Musaraigne couronnée
- Musaraigne pygmée
- Pachyure étrusque
- Putois d'Europe
- Ragondin
- Renard roux
- Sanglier
- Souris grise
- Taupe d'Europe

Reptiles et batraciens :

Espèces protégées :

- Complexe des grenouilles vertes
- Couleuvre verte et jaune
- Couleuvre vipérine
- Crapaud accoucheur (Alyte accoucheur)
- Crapaud commun
- Grenouille agile
- Lézard des murailles
- Lézard vert occidental
- Pélodyte ponctué
- Rainette méridionale
- Salamandre tachetée
- Triton marbré
- Triton palmé

Oiseaux :

Espèces protégées :

- Aigrette garzette
- Alouette des champs
- Alouette lulu
- Bergeronnette grise
- Bergeronnette printanière
- Bihoreau gris
- Bruant proyer
- Bruant zizi
- Busard Saint-Martin
- Canard colvert
- Canard siffleur
- Chardonneret élégant
- Circaète Jean-le-Blanc
- Cochevis huppé
- Corneille noire
- Coucou gris
- Etourneau sansonnet
- Faucon crécerelle
- Fauvette à tête noire
- Fauvette grisette
- Foulque macroule
- Fuligule milouin
- Gallinule poule-d'eau
- Geai des chênes
- Gobemouche gris
- Grèbe castagneux
- Grèbe huppé
- Grimpereau des jardins
- Grive draine
- Grive musicienne
- Héron cendré
- Hirondelle rustique
- Huppe fasciée
- Hypolaïs polyglotte
- Linotte mélodieuse
- Loriot d'Europe
- Martinet noir
- Merle noir
- Mésange à longue queue
- Mésange bleue
- Mésange charbonnière
- Mésange nonnette
- Milan noir
- Moineau domestique
- Moineau friquet
- Moineau soulcie

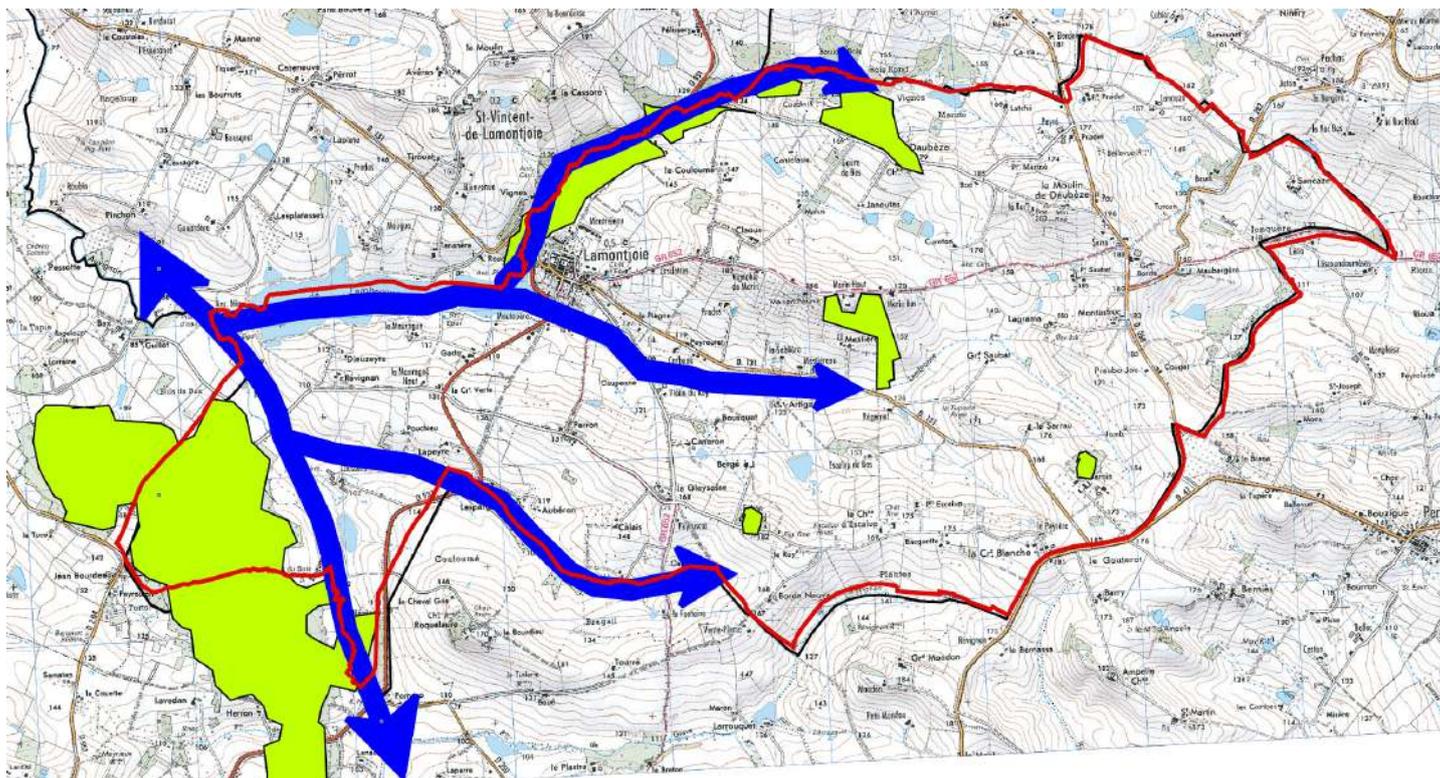
Perdrix rouge
 Pic épeiche
 Pic vert
 Pie bavarde
 Pigeon biset "de ville
 Pigeon ramier
 Pinson des arbres
 Pipit rousseline
 Pouillot de Bonelli
 Pouillot véloce
 Roitelet à triple bandeau
 Rossignol philomèle
 Rougequeue noir
 Serin cini
 Sittelle torchepot
 Sterne pierregarin
 Tarier pâtre
 Tourterelle des bois
 Tourterelle turque
 Troglodyte mignon
 Verdier d'Europe

Poissons : le Petit Auvignon
 est classé en 2^{ème} catégorie
 piscicole (cyprinidés
 dominants). Les lacs de
 Lambronne et Lamontjoie
 abritent une importante
 population de carpes, gardons,
 brochets et sandres

Flore :

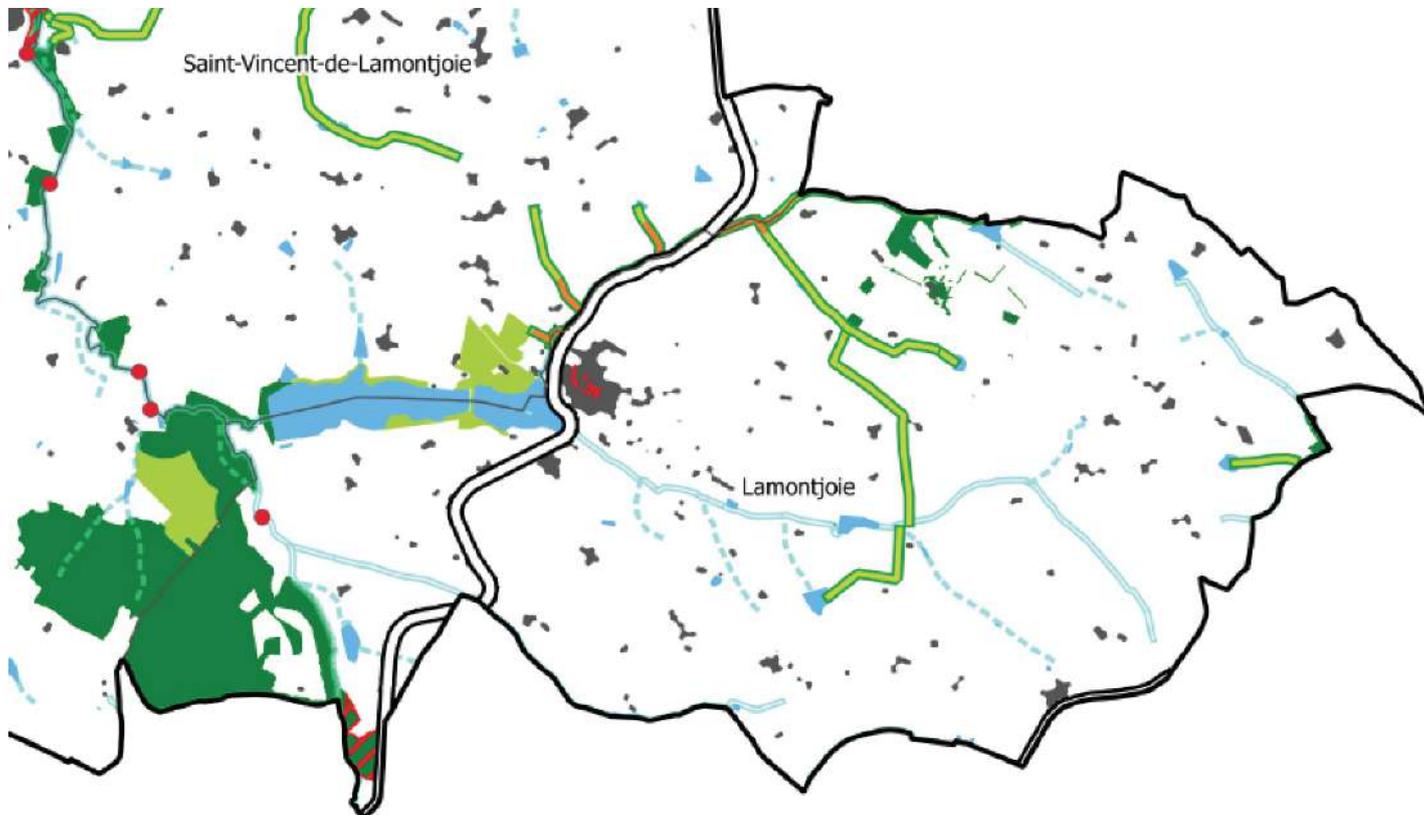
Acacia
 Alliaire
 Anacamptis pyramidal
 Anthémis puante
 Anthyllide Vulnéraire
 Avoine sauvage
 Bardane commune
 Bourrache officinale
 Bourse-à-pasteur
 Brachypode des bois
 Brachypode penné
 Brome fausse Orge
 Brome stérile
 Bryone dioïque
 Cabaret-des-oiseaux
 Céraiste aggloméré
 Cerfeuil des prés
 Cerisier des oiseaux
 Chêne Rouvre
 Chénopode glauque
 Cirse des champs
 Cirse Porte-coton
 Clématite des haies
 Compagnon blanc
 Coquelicot
 Coquelicot douteux
 Corne-de-cerf à deux lobes
 Corne-de-cerf commune
 Crépide à feuilles de Pissenlit
 Crépide de Nîmes
 Dactyle
 Épilobe à grandes fleurs
 Épinard-fraise en baguette
 Érable champêtre
 Euphorbe des jardins
 Euphorbe poilue
 Fausse Velvete
 Fenasse
 Fenouil
 Fétuque élevée
 Fétuque raide
 Figuier
 Flouve odorante
 Fragon faux Houx
 Gaillet accrochant
 Géranium à feuilles molles
 Géranium à feuilles rondes
 Géranium Herbe à Robert
 Géranium pourpre
 Gesse des prés
 Gléchome Lierre terrestre
 Grand Plantain
 Grand Sureau
 Grande Chélidoine
 Grande Mauve
 Grande Ortie
 Grande Pervenche
 Grande Prêle
 Guimauve hérissée
 Herbe de saint Benoît
 Jonc des jardiniers
 Laïche à épis séparés
 Laïche couleur de Renard
 Laïche flasque
 Laïche hérissée
 Laiteron piquant
 Lampsane commune
 Lierre
 Lotier commun
 Luzerne Lupuline
 Massette à larges feuilles
 Mercuriale annuelle
 Morgeline
 Mouron aquatique
 Mouron des champs
 Moutarde noire
 Muscari en grappe
 Myosotis des champs
 Orchis à odeur de bouc
 Orge des rats
 Orme à feuilles luisantes
 Oseille crépue
 Pain-de-poulet
 Panicaut champêtre
 Pâquerette
 Pariétaire couchée
 Pâturin annuel
 Pâturin bulbeux
 Pâturin des prés
 Peigne-de-Vénus
 Pensée des champs
 Persicaire
 Peuplier du Canada
 Pissenlit
 Plantain étroit
 Potentille rampante
 Renoncule âcre
 Renoncule rampante
 Renouée des oiseaux
 Renouée faux Liseron
 Ronce à feuilles d'Orme
 Ronce bleuâtre
 Rosier des Chiens
 Sabline sauvage
 Salsifis des prés
 Scrofulaire aquatique
 Sénéçon commun
 Sureau Yèble
 Trèfle blanc
 Trèfle commun
 Véronique à feuilles de
 Lierre
 Véronique commune
 Véronique des champs
 Véronique Petit-chêne
 Vesce bâtarde
 Vesce commune
 Vesce de Bithynie
 Vesce des haies

6 - La trame verte et bleue



Comme le montre le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) page 60, document à prendre en compte dans le cadre du PLU, la commune de Lamontjoie ne comprend pas d'élément singulier à préserver à l'échelle régionale.

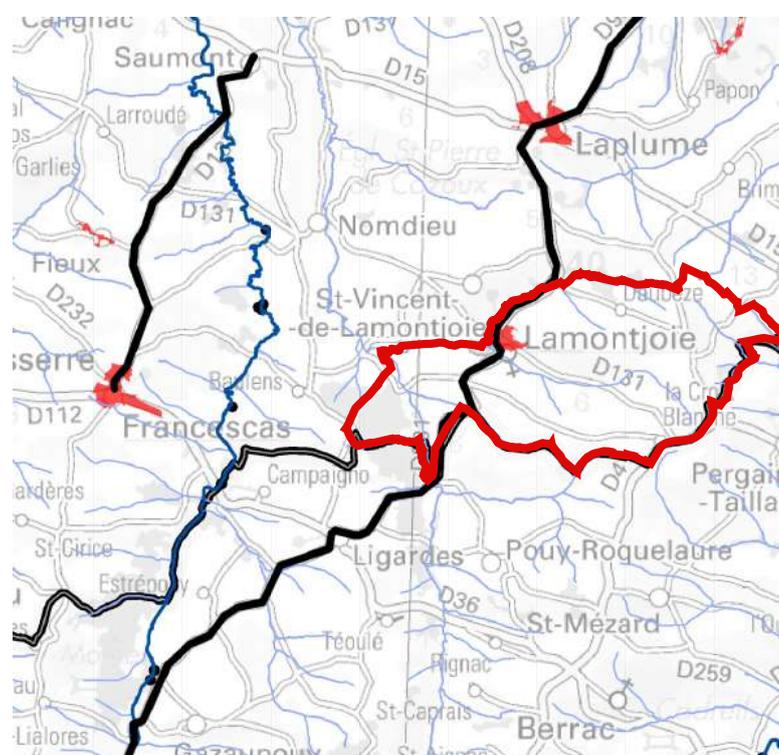
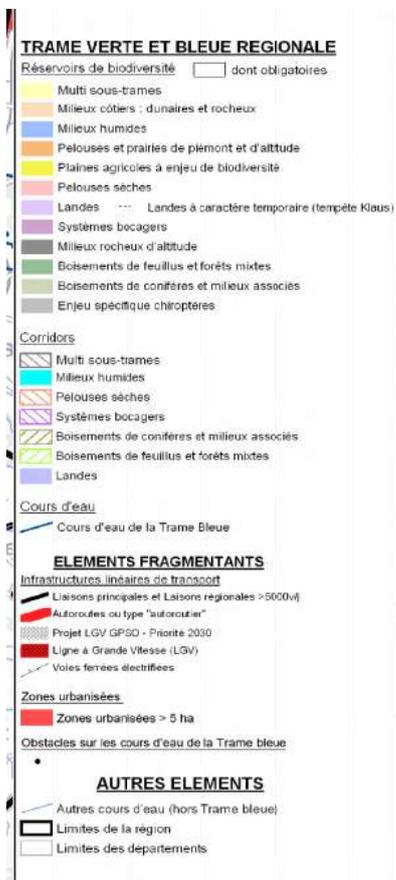
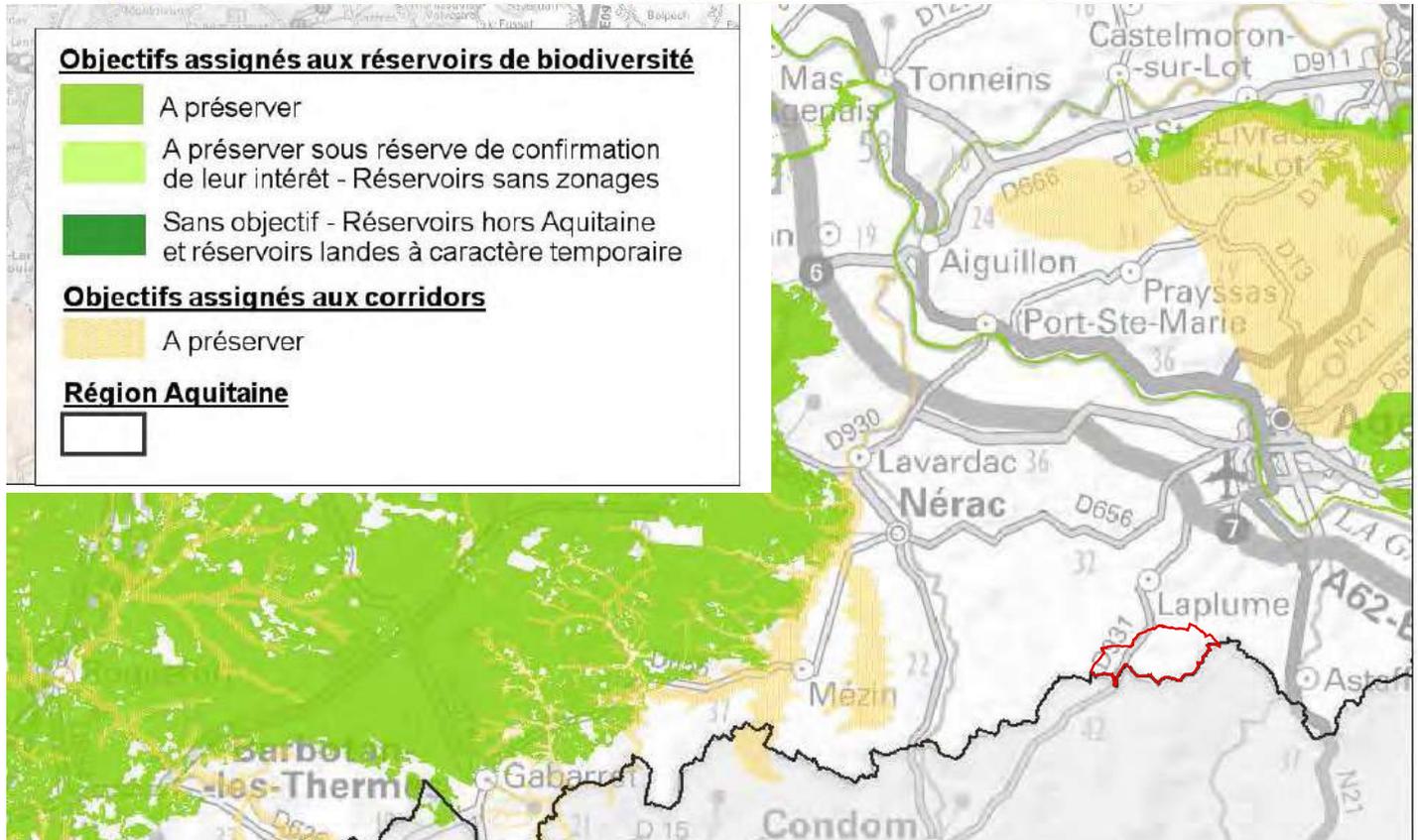
Les trames verte et bleue présentes sur la commune sont caractérisées par «le bois de la ville et quelques bois, bosquets et haies qu'il convient pour certains d'identifier et de protéger».



Ci-dessus la carte des TVB issue du SCOT.



Objectifs assignés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue d'Aquitaine Carte n°5/8 - SRCE Aquitaine



8 - Les risques naturels et technologiques

Risque sismique : la commune de Lamontjoie est classée en zone d'aléa très faible (zone 1).

Risque lié au transport de matières dangereuses : la commune de Lamontjoie est identifiée à ce titre (RD931).

Plan de Prévention des Risques Naturel : un plan de prévention du risque naturel « Mouvement de terrain - Tassements différentiels » a été approuvé en 2018.

Risque inondation et coulées de boue : les abords du Petit Auvignon sont identifiés comme soumis au risque inondation par la Cartographie Informative des Zones Inondables élaborée par les services de l'Etat.

Par ailleurs, la commune a fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle liés aux effets d'inondations, de coulées de boue ou de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain du 25 au 29 décembre 1999
- Inondations et coulées de boue du 24 janvier 2009 au 27 janvier 2009
- Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :
 - Mai à septembre 1990 : arrêté di 15/11/2001
 - Juillet à septembre 2003 : arrêt du 11/01/2005
 - Janvier à décembre 2017 : arrêté du 18/09/2018
 - Octobre à décembre 2017 : arrêté du 23/10/2018

Risque de tempête : La commune a fait l'objet de deux arrêtés de catastrophe naturelle au titre des tempêtes intervenues sur la période du 6 au 10 novembre 1982, et le 6 juillet 1989.

Installations classées pour la protection de l'environnement : il n'existe pas sur le territoire communal d'établissement soumis à autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Risque d'incendie:

Le règlement départemental relatif au risque d'incendie (débroussaillage, distance, accès pour les engins de lutte contre le feu) s'applique aux projets de construction à proximité des zones boisées.

La commune devra prendre en compte les règles de mise en sécurité et les règles de lutte contre l'incendie si cela est nécessaire.

9 - Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique

Plusieurs types de servitude (**cf. annexes**) existent sur la commune dont :

- PM1 – Plan de prévention des risques naturels prévisibles
Le plan de prévention des risques relatif aux retrait et gonflement des argiles.

Les contraintes de risques naturels mentionnées dans le porté à connaissance figurent dans les annexes du PLU : risque retrait/gonflement des argiles

Le zonage du PPR retrait-gonflement des argiles et son règlement sont annexés au PLU

- AC1 – Monument Historique Inscrit ou classé et périmètre des 500 mètres.

- AC2 – Site Inscrit.

- I4 – Ligne électrique à haute tension :

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter son appellation complète et son niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (Articles L. 323-3 à L. 323-10 et R. 323-1 à R. 323-22 du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Gascogne - 12, rue Aristide Bergès - 33270 Floirac

4ème PARTIE Justification des choix retenus (PADD, OAP, règlements écrit et graphique)

La nécessité d'élaborer un document d'urbanisme sur la commune résulte de la volonté de maîtriser son développement pour accueillir de nouveaux habitants tout en préservant son cadre de vie, source de son attractivité. Et notamment de répondre aux objectifs suivant :

Les objectifs de la municipalité visent à :

- clarifier et affiner les règles de constructibilité en particulier dans le périmètre du village, afin de sauvegarder et valoriser l'originalité du territoire
- proposer une offre de foncier constructible modeste pour accueillir de nouveaux ménages et ainsi satisfaire la demande des nouveaux employeurs de l'EHPAD,
- définir clairement l'affectation de l'espace et préserver les terres agricoles,
- maintenir et conforter l'attractivité touristique du territoire en préservant notamment la qualité du cadre de vie et des paysages du territoire.

Pour la commune, la poursuite de l'objectif d'accueil d'une population est essentielle au maintien du lien social dans la commune c'est-à-dire la vie du village.

La commune a décliné son projet d'aménagement durable, avec les trois axes suivants :

1. Préserver l'attractivité du territoire en protégeant ses paysages, ses points de vue, son patrimoine bâti et environnemental,
2. Pérenniser les activités économiques (commerces et services, agriculture, tourisme, artisanat) et socioculturelles et en favoriser le développement, en particulier en attirant une population nouvelle,
3. Proposer aux nouveaux habitants un accueil résidentiel diversifié et un cadre de vie de qualité (espaces publics, organisation des déplacements et du stationnement, équipements publics, ...).

La réflexion du PLU s'inscrit dans la démarche du SCoT d'Albret Communauté. Celui-ci a été prescrit et son étude a débuté à l'automne 2014. Le PLU de la commune de Lamontjoie doit être compatible avec le SCoT qui a été approuvé le 16 octobre 2019.

• La commune, dans son contexte départemental, a vocation à être un territoire agricole et rural pouvant accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans un cadre de vie de grande qualité.

• La vocation du bourg est un lieu de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de préservation de son cadre de vie et souhaite créer les conditions pour accueillir une nouvelle population pour maintenir la vie sociale du village, mais de ne pas développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des services, harmonie des paysages).

La demande pour habiter la commune de Lamontjoie existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter :

- les contraintes liées au paysage (les collines et les terres agricoles),
- le cadre de vie des habitants en créant un habitat de qualité et en anticipant les effets de cette urbanisation par la qualité des espaces publics comme élément structurant des nouveaux quartiers.

A - Justification des choix retenus

À l'issue de plusieurs ateliers de débats avec les élus, le projet du PLU fait émerger l'expression du maintien du caractère rural de Lamontjoie.

Ce caractère est traduit par son agriculture, son paysage, les relations entre les habitants.

Les objectifs du PADD :

1 - Préserver l'attractivité du territoire en protégeant ses paysages, ses points de vue, son patrimoine bâti et environnemental

Constat issu du diagnostic :

La commune de Lamontjoie s'inscrit dans l'entité paysagère des coteaux de l'Albret. C'est un paysage de grande qualité aux entités paysagères marquées (vallon, plateau, ligne de crête, plan d'eau de qualité aux abords fragiles). Les co-visibilités sont très fortes. Un travail sur les implantations est salutaire pour l'attractivité de la commune.

Le bois dit « bois de la ville » en limite de commune bénéficie visuellement aux habitants. Le maillage de haies existe même s'il est peu dense.

L'ensemble des deux lacs lie encore plus fortement le destin des deux communes de Lamontjoie et de Saint Vincent de Lamontjoie. Cette richesse environnementale, creuset de la biodiversité n'est pas mise en valeur à ce jour et constitue un potentiel important.

En effet, le caractère plus urbain est marqué à Lamontjoie malgré une dimension agricole très importante.

L'ensemble de la bastide et des hameaux constitue un patrimoine qu'il faudra préserver. La bastide de Lamontjoie constitue un patrimoine reconnu dont le potentiel économique est porteur.

Enjeux :

Préserver les éléments qui fondent l'attractivité de Lamontjoie.

Projet :

- Protéger le paysage et les points de vue en édictant des règles qui garantissent l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et les interdisent dans les sites les plus sensibles.
- Rédiger un règlement qui garantisse le respect du patrimoine historique de Lamontjoie et le hameau de Daubèze... sans interdire pour autant les évolutions, en édictant des prescriptions architecturales strictes et claires pour tous.
- Identifier le petit patrimoine bâti (pigeonniers, croix, fontaine, moulin...) et les éléments constitutifs des trames vertes et bleues (ruisseaux, haies, bosquets et bois) à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ou, pour les espaces boisés, à classer au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Concevoir l'aménagement des deux lacs et de leurs abords afin d'en favoriser la valorisation touristique et de loisirs tout en préservant le patrimoine paysager et environnemental qu'ils représentent.

2 - Pérenniser les activités économiques (commerces et services, agriculture, tourisme, artisanat) et socioculturelles et en favoriser le développement, en particulier en attirant une population nouvelle

Constat issu du diagnostic :

La commune de Lamontjoie constitue un bassin rural qui procure, aujourd'hui à ses habitants les principaux services de proximité (école, médecin, pharmacie...), un petit réseau de commerces (épicerie, restaurant) et une vie associative importante et variée.

Le maintien de la qualité de vie ainsi générée, très appréciée des résidents permanents et occasionnels, repose sur l'arrivée de population nouvelle (les évolutions démographiques sont positives depuis plus de trente ans) et le confortement d'une économie locale aux différentes facettes : une agriculture performante qui se diversifie sur des activités de niche (agriculture biologique, production de semences, vente à la ferme, élevage équins ...), un tissu artisanal dense, un potentiel touristique (chemin de Saint-Jacques, lacs, espace rural ...) dont la valorisation pourrait être plus affirmée.

Enjeux :

- Faire vivre le commerce, les services à la population et le milieu associatif.
- Développer et diversifier l'agriculture.
- Développer l'activité touristique.

Projet :

- Mettre en place les conditions nécessaires pour assurer une croissance démographique maîtrisée, en permettant d'accueillir en moyenne 5 ménages supplémentaires par an.
- Limiter strictement les prélèvements de terres agricoles pour la construction neuve. A ce titre, fixer un coefficient de modération de la consommation du sol de 0,9.
- Permettre le développement des activités de diversification liées à l'activité agricole, l'agrotourisme (vente directe, gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes-auberges, camping...).
- Définir un règlement graphique et écrit qui permette l'exercice d'activités professionnelles à domicile, dans le respect des normes sanitaires et environnementales et des relations de bon voisinage.
- Elaborer un projet d'aménagement des lacs et de leurs abords qui participe à la vie du village, conforte le caractère préservé du territoire et renforce son économie.
- Prendre en compte le schéma départemental de développement des communications électroniques qui est un élément supplémentaire pour le développement de la commune incontournable.

3. Proposer aux nouveaux habitants un accueil résidentiel diversifié et un cadre de vie de qualité (espaces publics, organisation des déplacements et du stationnement, équipements publics, aménités...)

Constat issu du diagnostic :

Si la construction neuve s'est développée au cours des dernières années sur le territoire de la commune, elle a principalement produit des logements individuels de type pavillonnaire, en accession à la propriété. L'offre locative reste modérée, les logements de petite taille sont relativement rares.

Les espaces publics de Lamontjoie sont circonscrits autour de l'église et de la mairie. Aujourd'hui ils sont dédiés au stationnement, et ne permettent pas de bénéficier de la qualité de vie dans la bastide. Les aménagements piétonniers relient la bastide et le nouveau parking à l'entrée du village à 100 mètres avec son espace de jeux de pétanque.

Les déplacements sont dans la majorité des cas liés à la voiture.

Les équipements publics participent au cadre de vie de la commune et notamment la salle des fêtes, et le terrain de pétanque.

Les transports scolaires en bus sont en place.

Enjeux :

Conforter l'offre résidentielle et poursuivre sa diversification.

Reconquérir le bâti désaffecté.

Dessiner les espaces publics comme lieux d'échanges et de lien social.

Poursuivre les aménagements alternatifs au déplacement automobile.

Poursuivre les aménagements des lieux de stationnement adaptés à la demande et à l'exigence de qualité de vie.

Favoriser une intégration harmonieuse tant pour l'architecture que pour les abords.

Anticiper les nouveaux besoins de services et conforter les équipements existants.

Projet :

- Développer et diversifier le parc de logements en :
 - incitant à la remobilisation du parc vacant et au confortement du secteur locatif.
 - permettant la réhabilitation de bâtiments dégradés dès l'instant qu'ils sont desservis par les réseaux, et le changement d'affectation de dépendances présentant une valeur patrimoniale et n'ayant plus d'usage agricole, sous réserve de l'impact du changement d'affectation sur l'activité des exploitations.

- proposant des terrains constructibles de superficies variées, en particulier en fonction de leurs conditions de traitement des eaux usées (assainissement collectif ou individuel).
- Concevoir des nouveaux quartiers, des espaces publics qui soient de véritables lieux de vie et renforcent le lien social. Pour cela, réorganiser si besoin les stationnements et les circulations tous modes (piétons, deux roues, voitures), en particulier en prévoyant les emplacements réservés nécessaires.
 - Veiller à la qualité de l'interface entre espace public et espace privé en élaborant des prescriptions concernant les clôtures et les haies (utilisation préférentielle d'essences locales). Prescrire des règles qui incitent à la mise en place d'une intégration harmonieuse tant pour l'architecture que pour les abords.
 - Conforter si besoin les équipements publics, en particulier sportifs, culturels et de loisirs, en adéquation avec la croissance démographique. A ce titre, renforcer, mailler, pérenniser le réseau des chemins de randonnée afin de permettre aux habitants de fréquenter en toute quiétude les lieux les plus agréables (les lacs, le bois de la Ville ...)

B - Description et justification du caractère des zones et de l'évolution du zonage du règlement et des OAP

1 - Le règlement graphique : zonage

La zone urbaine dédiée majoritairement l'habitat dite zone U est caractérisée par sa forme et sa typologie (la densité, l'alignement par rapport à l'espace public, les façades continues ou discontinues), avant de l'être par sa spécificité fonctionnelle (habitat, équipements). Son caractère principal définit le cadre de vie des habitants : l'habitat, les services et les commerces, les activités compatibles avec l'habitat.

A Lamontjoie elle est la résultante de l'histoire du développement historique du village et correspond à la partie agglomérée du village composé de la bastide de ses extensions et des quartiers existant dans la campagne. La zone U se décompose en trois sous secteurs justifiés de la façon suivante :

La zone Ua : La bastide est classée en zone Ua. Elle est construite sur le principe des bastides, rues et places. Les maisons sont toujours mitoyennes et implantées sur la limite de l'espace public. Les maisons sont souvent avec deux étages mais au minimum avec un.

La zone Ub a été créée pour correspondre aux extensions de la bastide dont les implantations et les hauteurs des constructions ne sont pas les mêmes. La hauteur souvent de un étage, la mitoyenneté est la règle mais des exceptions existent et le recul par rapport à l'espace public n'est pas systématique mais régulier de quelques mètres.

La zone Uc. Le hameau de Lacablanque est classé en zone Uc pour sa situation de groupement de maisons et la volonté de rendre possible sa densification. La hauteur et les implantations sont très irrégulières et ne constituent pas un principe de constructibilité.

La zone UX. Sur le site du lieu-dit de « Lacroix blanche » se trouve des silos agricoles dont la vocation est de se développer pour faire face à la demande des céréaliers du secteur (au-delà de la commune). Le classement en zone UX, donnera la possibilité d'agrandir les bâtiments de stockage.

La zone UE. Les terrains dont le devenir est d'accueillir les équipements et services pour le bon fonctionnement de la commune sont classés en zone UE. Il s'agit des terrains de l'EHPAD dont l'extension est prévue dans les prochaines années ainsi que le terrain de basket et la palette de retournement pour les pompiers.

La zone UL. Les terrains de sport sont classés en zone UL. La possibilité d'agrandir les équipements présents sur le site nécessite le classement en zone U. La zone était dans la zone constructible de la carte communale. Sa superficie est de 1,34 hectares.

Evolution par rapport à la carte communale

Dans la carte communale les zones U étaient en zone constructible, avec une particularité pour le quartier de « Lacablanque » qui était en zone constructible de long terme.

Les zones U du PLU totalisent une superficie de 24,75 ha, dont 1,45 pour la zone UL, 1,8 pour la zone UX et 21,5 hectares pour l'habitat et les services. Le potentiel théorique dans les conditions actuelles du marché de l'habitat estimé à 0,42 ha.

Les zones à urbaniser sont caractérisées par la présence des réseaux au droit de l'unité foncière mais insuffisante pour une urbanisation à court et moyen terme. Il s'agit d'une zone non construite insuffisamment équipée dont la vocation est de devenir une zone habitée (logement, activité). Sa superficie est de 4,8 hectares.

Les zones AU à Lamontjoie, seront à dominante d'habitat mais pourront accueillir des services, des commerces, de l'artisanat compatible avec l'habitat afin de constituer une mixité urbaine propre à une vie de village.

Les futures zones constructibles sont situées dans trois secteurs :

- La première est dans le prolongement des parties actuellement urbanisées à l'ouest du village dans le prolongement du récent parking vers le nord.
- La deuxième est au nord à la limite agglomérée du village au lieu-dit « Monrejeau »
- Le troisième secteur se situe au lieu-dit « Laplagne », dans le prolongement du village vers l'est, au sud de la récente EHPAD Louis IX. Ce secteur fait l'objet d'investigations depuis plusieurs années et constitue le potentiel d'accueil des prochaines années, avec un investissement dans le cadre d'une PVR de 200000 euros.

Evolution par rapport à la carte communale

Les zones AU du PLU correspondent aux parties constructibles de la carte communale. Sur le secteur « Laplagne » une PVR a été créée. Un permis d'aménager a été délivré sur la partie la plus à l'est en 2007.

Les zones de loisirs AUL

Le camping de Lamontjoie est classé en zone AUL, son extension sera ainsi possible au bord du lac de Lamontjoie. La particularité de la zone AUL est d'accueillir les équipements nécessaires à son fonctionnement : HLL, jeux...

L'extension du terrain de sport est prévue de façon contiguë au terrain actuel. Le classement en zone AUL permettra la construction de vestiaire et de tribune.

Evolution par rapport à la carte communale

Le camping existe depuis de longues années, depuis trois ans il est dans une dynamique positive. Dans la carte communale, il était classé en secteur non constructible ainsi que l'extension du terrain de sport.

La superficie de la zone dédiée aux zones AUL est de 2,5 hectares (camping et terrains de sports).

La zone d'activité AUX et 2AUX.

La commune souhaite développer un secteur d'activité sur son territoire. Au regard de la situation de la commune dans la communauté de communes et particulièrement la présence de la RD Agen Condom, le site de « Lacablanque » a été choisi pour permettre ce projet. La communauté de communes Albret communauté qui a la compétence des zones d'activité depuis le 01 janvier 2017 s'inscrit dans cette dynamique pour le site de Lamontjoie.

Plusieurs conditions sont mises en place pour permettre ce projet. Imposer un recul des bâtiments pour ne pas masquer la vue sur la bastide depuis la route. Il s'agira également d'aménager un tourne à gauche pour sécuriser l'accès à la ZAE.

Evolution par rapport à la carte communale

Dans la carte communale le site était en zone constructible à long terme.

La superficie dédiée aux zones AUX et 2AUX, est de 3,6 hectares.

Les zones naturelles sont caractérisées par la volonté de ne pas urbaniser ces secteurs et d'identifier les parties non cultivées. Leur caractéristique est de préserver l'espace soit pour des raisons environnementales, soit pour des raisons liées au paysage. Il s'agira de protéger le potentiel naturel des ruisseaux et des parties boisées.

Les zones naturelles ne s'opposent pas aux zones urbaines, elles se mettent en valeur mutuellement. Elles sont de plusieurs types, celles qui sont liées au caractère paysagé et environnementales des sites (N, Np, Nr) et celles qui sont liées aux loisirs.

Les glacis qui sont à l'ouest de la bastide sont très pentus et marquent le seuil du village. Ils constituent le socle de la qualité des vues sur Lamontjoie quand on arrive du sud ou du nord. Au titre des paysages leur préservation doit être assurée, d'où la création de la **zone Np**. La superficie de la zone Np est de 3 hectares.

Les bois, bosquets qui constituent les trames vertes de la commune sont classés en **zone N**. Les parties boisées dont la présence d'arbres remarquables est avérée et ne faisant pas l'objet de plan de gestion sont classées en espace boisés classés (EBC) pour une plus grande protection. Les autres sont identifiés en zone N sans protection particulière (hormis celle du code forestier). Les haies dont la présence structure le paysage, notamment le long de chemins, de ruisseaux sont identifiées au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme.

2 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

La pièce n° 3 du dossier de PLU décrit les Orientation d'Aménagement et de Programmation du projet de la commune qui sont au nombre de 5 OAP dont 3 secteurs dédiés à l'habitat, une dédié à l'extension des terrains de sport et une autre dédiée à la création d'une zone artisanale, toutes situées en zone AU. Pour la commune, cela constitue un cadre pour les prochaines années tant dans l'aménagement des espaces publics que dans la mobilisation du foncier.

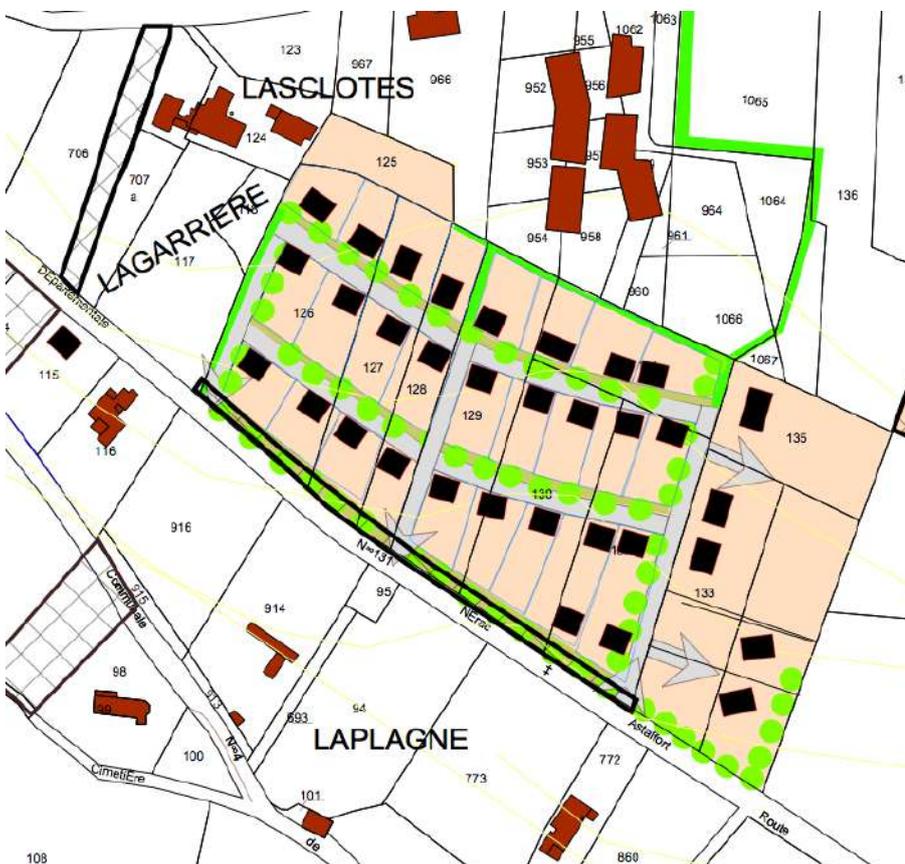
La première OAP

La première est la plus importante en terme de surface et correspond à l'ancienne PVR qui a été instituée en 2006. Elle est justifiée en partie par l'antériorité du projet. A l'est du village à proximité de l'EHPAD l'aménagement de ce quartier s'inscrit dans le cadre du projet de développement de la commune pour les prochaines années avec des enjeux importants en terme de lisibilité, d'usage et développement.

L'OAP est justifié par :

- la volonté de maîtriser les implantations des logements le long des courbes de niveaux,
- la volonté de créer des rues et ainsi rendre l'entrée du village plus dense et resserrer les vues quand on entre dans le village,
- les accès limités à la zone au nombre de trois,
- l'aménagement paysager souhaité pour qualifier les lieux,
- la possibilité de décliner l'opération en plusieurs phases résultant de la présence de plusieurs propriétaires fonciers et la volonté de s'inscrire dans le cadre d'un projet d'ensemble,
- la possibilité de réaliser au minimum (20 + 4) logements.

A titre d'exemple



A titre d'exemple, le schéma d'aménagement montre la possibilité de l'urbanisation.

Des haies séparatives ou des maisons mitoyennes sont possibles suivant la volonté des porteurs de projets.

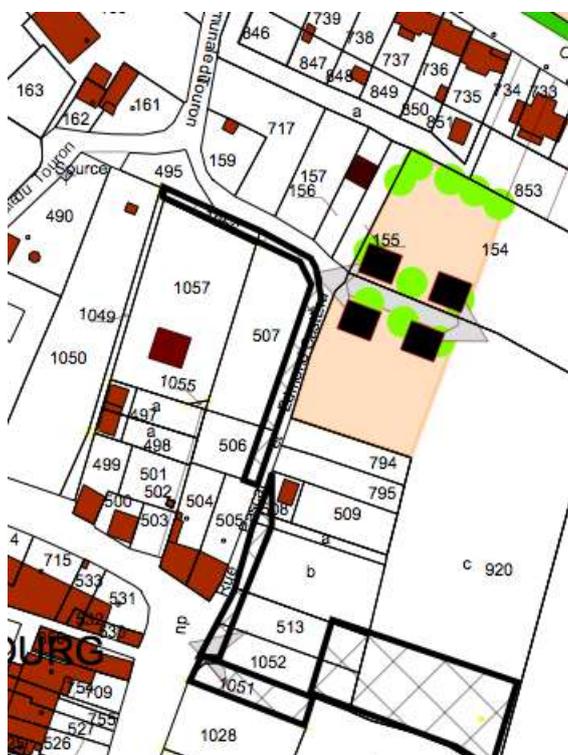
La deuxième OAP est situé dans le prolongement des faubourgs de Lamontjoie. Il s'agit de donner de l'épaisseur à l'urbanisation existante et ainsi amorcer un développement de la bastide vers l'Est.

Sa particularité résulte de la légère pente du terrain et de sa situation qui borde la rue Pascal et Edmond Castella. Une partie de la zone AU sera en deuxième rang derrière les parcelles occupées et une partie en limite de la rue.

Son potentiel important et les enjeux paysagers présents imposent une OAP. Celle-ci est justifiée par :

- la volonté de maîtriser les implantations des logements le long des courbes de niveaux,
- de créer une rue et ainsi rendre fluide les déplacements dans le nouveau quartier plus dense,
- l'accès à la zone permettra de répondre aux contraintes de la rue, de la sécurité. Au sud du secteur un emplacement réservé est prévu pour créer la nouvelle rue,
- l'aménagement paysager souhaité pour qualifier les lieux,
- la possibilité de réaliser au minimum 12 logements.

A titre d'exemple



A titre d'exemple, le schéma d'aménagement montre la possibilité de l'urbanisation.

Des haies séparatives ou des maisons mitoyennes sont possibles suivant la volonté des porteurs de projets.

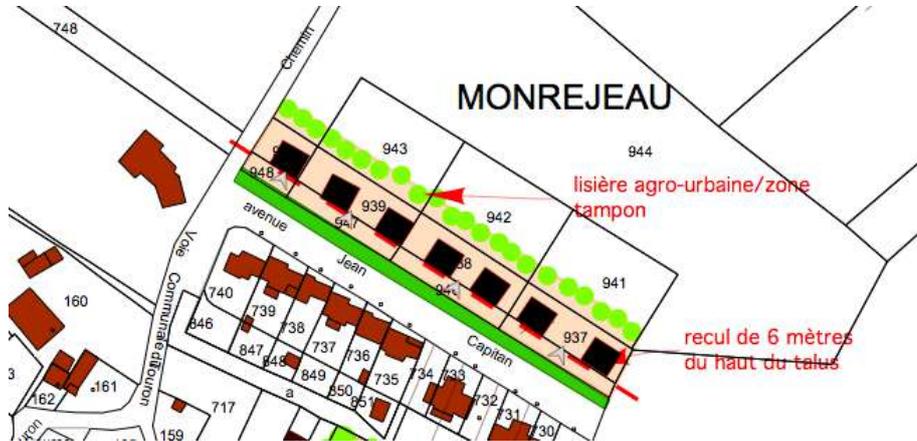
La troisième OAP qui est située dans le nord du village, caractérise le prolongement des faubourgs de Lamontjoie. Il s'agit de donner de l'épaisseur à la rue existante et ainsi amorcé un développement de la bastide vers le nord.

Sa particularité résulte de l'existence de la rue « avenue Jean Capitan » très large et qui a permis sur le côté sud de la rue l'urbanisation d'un quartier composé de 9 maisons. Ce quartier est un exemple en terme de densité.

Son potentiel important et les enjeux paysagers présents imposent une OAP. Celle-ci est justifiée par :

- la volonté de maîtriser les implantations près de la rue mais de préserver la haie existante,
- les accès sur les parcelles seront le pendant de l'autre coté de la rue,
- l'aménagement paysager souhaité pour qualifier les lieux,
- la possibilité de réaliser au minimum 7 logements.

A titre d'exemple



A titre d'exemple, le schéma d'aménagement montre la possibilité de l'urbanisation.

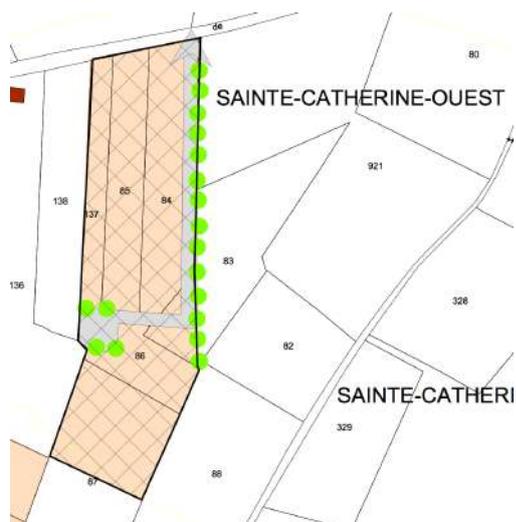
Des haies séparatives ou des maisons mitoyennes sont possibles suivant la volonté des porteurs de projets.

La quatrième OAP est située dans le prolongement du terrain de sport de Lamotjoie. Il s'agit de permettre la création d'un nouveau terrain avec les équipements qui en découlent.

Son potentiel et les enjeux paysagers présents imposent une OAP. Celle-ci est justifiée pour :

- aménager l'accès à la zone qui permettra de répondre aux contraintes de la sécurité.
- Réaliser un aménagement paysager souhaité pour qualifier les lieux.

A titre d'exemple



A titre d'exemple, le schéma d'aménagement montre la possibilité de l'urbanisation.

L'agrandissement des terrains ne se prête pas à l'illustration d'exemple.

La sixième OAP correspond au projet de camping au bord du lac.

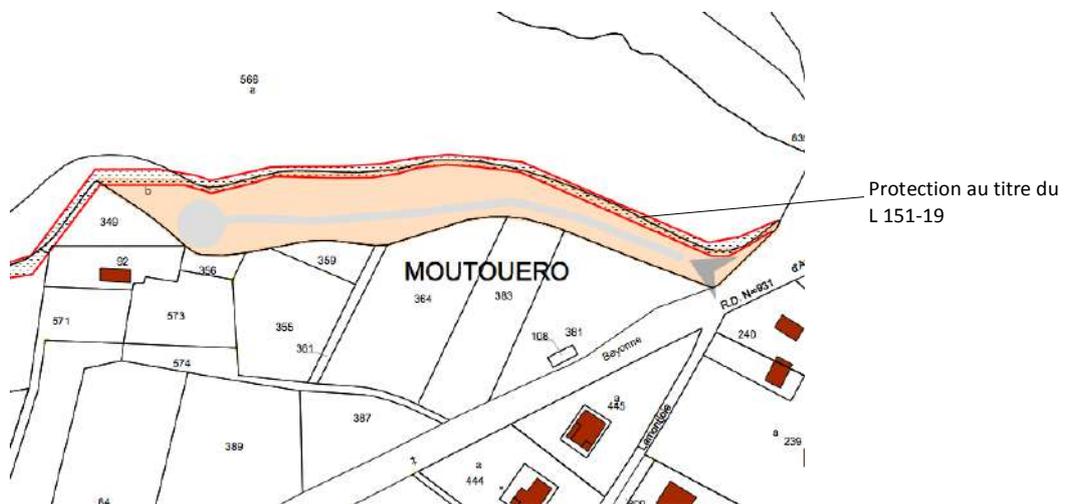
L'économie touristique, suivant son développement et son ampleur sera amenée à agrandir l'équipement touristique existant. Le site de la zone AUL est crée pour cela. Sa situation privilégié part rapport au lac à l'accès au bord de la RD lui confère les caractéristiques d'une bonne situation.

Sa particularité résulte de sa situation par les enjeux de co-visibilité avec la bastide qui en découlent et son accès par rapport à la route départementale.

Son potentiel important et les enjeux paysagers présents imposent une OAP. Celle-ci est justifiée par :

- la volonté de maîtriser les implantations des constructions en recul par rapport à la RD pour ne pas être visible depuis la RD. La préservation des haies et des arbres existant au bord du lac devra être intégré au projet.
- l'aménagement d'un tourne à gauche sur la RD. Les services du CD seront mobilisés,
- l'aménagement paysager souhaité pour qualifier les lieux.

A titre d'exemple



3 - SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

	Carte communale			PLU 2019			
	zone	surface ha	% / à la surface communale %	zone	surface ha	% / à la surface communale %	
ZONES POTENTIELLEMENT CONSTRUCTIBLES	SECTEUR U			HABITAT			
	zone urbaine dense			Ua	4,20	0,23	
	Centre ancien						
	Quartiers pavillonnaires			Ub	12,70	0,71	
	Quartier Hameau			Uc	3,30	0,18	
	Equipement			UE	1,3	0,07	
	Activités			sous Total	21,50	1,20	
	Sport Loisirs			UX	1,80	0,10	
				UL	1,45	0,08	
	ZONE CONSTRUCTIBLE	ZC	39,8	2,22	sous Total	3,25	0,18
	ZONE CONSTRUCTIBLE A LONG TERME	ZC	12,6	0,70			
	Total	52,40	2,92	Total	24,75	1,38	
	SECTEUR AU URBANISATION FUTURE			Habitat			
				AU	4,80	0,27	
	Total			Total	4,80	0,27	
			AUL	2,50	0,14		
Activité et Loisirs			AUX	1,20	0,07		
			2AUX	2,40	0,13		
			Total	6,10	0,34		
ZONE NATURELLE AGRICOLE DÉJÀ BÂTIE							
Stecal Artisanal			A1	0,3	0,02		
Total			Total	0,30	0,02		
ZONE NATURELLE et AGRICOLE NON BÂTIE et BÂTIE							
Protection liée au point de vue			Np	3	0,17		
Protection liée au ruisseau			Nr	81,8	4,56		
Secteur de boisement			N	151	8,42		
Secteur de loisirs			NL	0,94	0,05		
Total			Total	236,74	13,20		
ZONE AGRICOLE			A				
Zone agricole	A	1741,60	97,08	A	1521,31	84,80	
Total	1794,00	100,00	Total	1794,00	100,00		

Zones urbanisées ou à urbaniser	52,40	2,92	35,95	2,00
Zones naturelles ou agricoles dont EBC 55,8 hectares	1741,60	97,08	1758,05	98,00
			55,80	3,11

4 - Synthèse

La totalité des zones construites dites U, A1 et à construire dans les zones AU, 2AU représentent 35,95 hectares soit 2% de la superficie totale de la commune. Les zones agricoles A, et les zones naturelles ont une superficie de 1758 hectares soit 98% de la superficie de la commune.

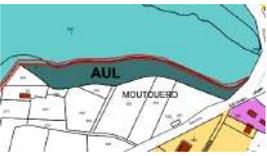
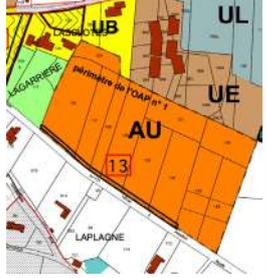
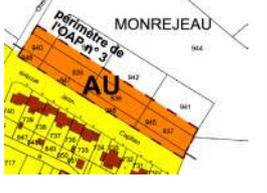
Ces données attestent du caractère très rural et naturel de la commune de Lamontjoie.

Si l'on compare l'évolution du zonage entre le PLU et la carte communale en termes de typologie et d'usage, la commune reste très largement à dominante agricole et naturelle.

Dans le PLU 98% de la commune (1758 hectares) sont classés en zone agricole ou naturelle alors que dans la carte communale 1741,6 hectares, soit 97,08 % était en zone agricole.

Le PLU 2019 est une organisation du zonage pour une stabilité des zones constructibles.

Complémentarité entre les OAP et le règlement

Les orientations du PADD	Déclinaison dans le règlement graphique	Déclinaison dans les OAP	Déclinaison dans le règlement écrit	
<p>1 - Préserver l'attractivité du territoire en protégeant ses paysages, ses points de vue, son patrimoine bâti et environnemental</p>				
<p>1-4 Concevoir l'aménagement des deux lacs et de leurs abords afin d'en favoriser la valorisation touristique et de loisirs tout en préservant le patrimoine paysager et environnemental qu'ils représentent.</p>	<p>L'OAP n° 6 est dédié à ce projet.</p>		 <p>Les enjeux de protection de la haie, justifie l'utilisation du L 151-19 et 23. L'OAP est en cohérence avec le PADD. La volonté de prendre en compte un développement du site du camping en zone AUL.</p>	<p>Le règlement écrit est cohérent avec l'OAP tant par les règles concernant les accès, l'implantation des constructions. .</p>
<p>2 - Pérenniser les activités économiques (commerces et services, agriculture, tourisme, artisanat) et socioculturelles et en favoriser le développement, en particulier en attirant une population nouvelle.</p>				
<p>2-5 Création d'une zone d'activité au lieu-dit « Lacablanque » permettant d'accueillir les entreprises artisanales.</p>	<p>L'OAP n° 5 est dédié à ce projet.</p>	 <p>Les enjeux d'entrée de ville, justifie l'EBC et le recul des implantations de bâtiments.</p>	<p>L'OAP est en cohérence avec le PADD. La volonté de prendre en compte une demande à cours terme est traduite par la zone AUX. Le projet à l'échelle intercommunale à plus long terme justifie la création d'une zone bloquée 2AUX. L'OAP prend en compte les deux échelles de temps en programmant des liaisons de voie compatibles à cours et long terme.</p>	<p>Le règlement écrit est cohérence avec l'OAP tant par les règles concernant les accès, l'implantation et la création d'un EBC à créer. Les distances d'implantation par rapport à la préservation des vues sur Lamontjoie.</p>
<p>3 - Proposer aux nouveaux habitants un accueil résidentiel diversifié et un cadre de vie de qualité (espaces publics, organisation des déplacements et du stationnement, équipements publics, aménités...)</p>				
<p>3-1-3 - proposant des terrains constructibles de superficies variées, en particulier en fonction de leurs conditions de traitement des eaux usées (assainissement collectif ou individuel)</p>	<p>L'OAP n° 1 est dédié à ce projet.</p>		 <p>Dans le cadre de l'accueil de population les aménageurs devront dans l'OPA n° 1 respecter les courbes de niveaux en étant parallèles à celle-ci. A terme deux accès déboucheront sur la RD. L'accès central existe pour l'opérationnalité de l'urbanisation. Un emplacement réservé est cre pour permettre un cheminement doux et récupérer les eaux pluviales.</p>	<p>L'OAP est en cohérence avec le PADD au regard de la création de rues qui s'harmonisent avec le paysage et s'intègre dans la pente. La densification possible et les règles mises en place dans le règlement écrit qui favorise la densité (20 à 30 lots minimum) par une implantation non consommatrice d'espace : la distance avec la limite séparative est limité 4 mètres maximum. La récupération d'eaux pluviales maîtrisée.</p>
<p>L'OAP n° 2 est dédié à ce projet.</p>	<p>L'OAP n° 2 est dédié à ce projet.</p>		 <p>La densité minimale permet d'accueillir 2 à 3 lots</p>	<p>L'OAP est en cohérence avec le PADD au regard de la création d'une rue qui s'harmonisent avec le paysage et permettra un développe futur. La densification possible et les règles mises en place dans le règlement écrit qui favorise la densité (entre et 2 et 3 lots minimum) par une implantation non consommatrice d'espace : la distance avec la limite séparative est limité 4 mètres maximum. La récupération d'eaux pluviales maîtrisée.</p>
<p>L'OAP n° 3 est dédié à ce projet.</p>	<p>L'OAP n° 3 est dédié à ce projet.</p>		 <p>La densité minimale permet d'accueillir 4 à 7 lots. Une haie sera créée comme interface avec l'espace agricole. L'aménagement permettra de respecter l'alignement existant et la desserte par lot, de façon identique à l'autre côté de la rue.</p>	<p>L'OAP est en cohérence avec le PADD au regard de l'aménagement de la rue existante. La densification possible et les règles mise en place dans le règlement écrit qui favorise la densité par une implantation non consommatrice d'espace : la distance avec la limite séparative est limité 4 mètres maximum.</p>
<p>3-4 Conforter si besoin les équipements publics, en particulier sportifs, culturels et de loisirs, en adéquation avec la croissance démographique.</p>	<p>L'OAP n° 4 est dédié à ce projet.</p>		 <p>L'OAP n° 4 permet de desservir l'extension du stade de football. Il s'agit de longer les limites parcellaires pour joindre d'un maximum de surface libre. Une haie éparative avec l'espace agricole sera créée.</p>	<p>L'OAP est en cohérence avec le PADD au regard de la création d'un aménagement pour renforcer l'équipement existant. Les règles d'implantation gardent une certaine souplesse au regard du programme. La distance des éventuels bâtiment sera à deux mètres minimum des limites.</p>

5 - PROSPECTIVE : SIMULATION ET COHERENCE AVEC LE SCOT

Le projet de la commune dans le SCoT

La commune de Lamontjoie est définie dans le SCoT comme pôle relai. Située dans le secteur Est qui comprend 12 communes dont Lamontjoie et Saint Vincent de Lamontjoie qui ont mené concomitamment l'élaboration de leur PADD.

La prescription N° 4 (P4) définit pour le secteur Est du SCoT 40 à 50 hectares. Si l'on répartit de façon égale le 40 à 50 ha par rapport aux 12 communes, cela fait entre 3,3 ha et 4,1 ha par commune.

Le travail mené de concert avec Saint-Vincent-de-Lamontjoie a permis de déterminer un rôle différent entre ces deux communes qui se traduit par un potentiel constructible différent. En effet, Lamontjoie est un pôle relai au regard de son dynamisme et de la présence de services, commerces en nombre important au regard de sa population. Le potentiel constructible de la commune de Saint Vincent de Lamontjoie étant environ de 2 hectares, nous prendrons pour l'hypothèse **de 5 hectares pour Lamontjoie.**

Les besoins en terme de foncier lié à l'habitat.

La prescription P10 définit une densité de 15 à 20 logements à l'hectare pour Lamontjoie en tant que pôle relai.

Le PLU est élaboré pour la période de 2018 à 2030 soit 12 ans.

Le nombre de logements nécessaires pour le projet est de $4 \times 12 = 48$ logements

Les besoins en terme de foncier seront :

- la parcelle de la construction dont la surface est en moyenne d'environ 700 m² (en accord avec la prescription P10 du SCOT). Surface estimée à 3,36 hectares (700 m²x48)
- les espaces publics nécessaires à sa réalisation (rue, chemins, placette, VRD...) estimés à 30 % de la surface totale soit 1 hectare.

Le total de la surface de foncier qui sera consommée entre 2019 et 2030 pour l'habitat est de **4,4 hectares** pour 12 ans, *soit 3,75 hectares en 10 ans.*

En terme d'activité, la création du secteur artisanal de 3,6 hectares décomposée en une zone AUX de 1,2 hectare pour le cours terme et une zone bloquée 2AUX d'une surface de 2,4 hectares, correspond à la volonté dans cette zone géographique de la communauté de communes d'implanter des artisans. Les besoins recensés pour les artisans du bassin de vie seront ainsi possibles. Soit 3,3 pour 10 ans.

L'offre du foncier dans le PLU

Prospective d'évolution démographique dans les zones urbanisées actuelles :

Les capacités des zones U (Ua, Ub et Uc) sont de 0,85 hectare avant rétention.

Dans la mesure où aujourd'hui la plupart de ces terrains sont occupés par un jardin, la probabilité qu'ils se construisent rapidement est faible un taux de rétention de 0,5 hectare est appliqué soit une surface comptabilisé de 0,42 hectare.

Le sous-total pris en compte dans le potentiel des zones Ua, Ub et Uc **de 0,42 hectare.**

Les capacités des zones à urbaniser AU représentent 4,4 hectares.

Soit un total de potentiel constructible pris en compte dans le calcul de l'offre de 4,82 hectares.

Soit un potentiel réaliste constructible sur la commune de 4,02 hectares pour 10 ans.

Maitrise de la consommation des sols

La consommation passée en termes d'habitat, entre 2007 et 2017 est de 6,8 hectares (cf p30 du RdP).

La commune atteint une diminution de la consommation des sols par rapport aux 10 dernières années **en passant de 6,8 ha dédiés à l'habitat à 4,02, soit une diminution de 41%**.

En terme d'activités artisanales la surface proposée dans le projet de 3,6 hectares dont 1,2 en zone AUX et 2,4 en zone 2AUX (fermé pour l'instant) est supérieure à la consommation des dix dernières années qui était de 2,7 hectares. Cet écart est justifié par la dimension intercommunale de la ZAE, sa situation attractive le long de la RD 931, la dynamique du pôle d'emploi que constitue l'EHPAD dont les conséquences en terme de demande d'habitat se confirment avec pour corolaire une demande d'activité artisanale. Depuis Juillet 2018, un restaurant est ouvert dans le village, celui-ci constituera un élément d'attractivité pour les emplois présents et futurs de la commune.

Ramené à 10 ans la surface à comparer est de 3,2 hectares.

Concernant la zone AUL le potentiel de la consommation des espaces agricoles donc de leur imperméabilisation est faible dans la mesure où l'usage des sols dans le camping sera imperméabilisé de façon minimum. Pour ces raisons la superficie n'est pas prise en compte dans le calcul de la modération.

Au total pour les différents usages du sol.

La commune atteint une diminution de la consommation des sols par rapport aux 10 dernières années. En passant de 9,5 hectares (6,8 dédiés à l'habitat et 2,7 à l'activité) à 7,32 hectares (4,02 dédiés à l'habitat et 3,3 à l'activité). Soit une diminution de 23%.

Le PLU offre aujourd'hui une superficie potentielle à bâtir correspondant aux objectifs de la commune de Lamontjoie et compatible avec le SCOT et qui affiche une modération de la consommation des sols.

6 - Description du caractère des zones et de l'évolution du règlement

Le règlement comprend 16 articles dont deux sont obligatoires. Leur rôle est de pouvoir maîtriser les projets dans chaque zone créée.

Les articles 1 et 2 correspondent à la définition des projets possibles dans chaque zone

Les articles 3, 4 sont dédiés à la mise en place des réseaux

Les articles 5, 6, 7, 8, 9 ciblent l'implantation des constructions sur la parcelle

Les articles 10, 11 concernent la construction

Les articles 12, 13 concernent les abords des constructions et le stationnement

L'article 14 a été supprimé par la loi Alur

L'article 15 correspond aux communications numériques

L'article 16 correspond à la possibilité d'imposer des énergies renouvelables.

Dans toutes les zones du PLU, les articles suivants, ne sont pas réglementés :

- L'article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles. Le code de l'urbanisme ne permet de réglementer cet article uniquement pour des raisons liées à l'assainissement et pour des raisons patrimoniales. Ces deux critères ne sont pas présents sur la commune, c'est pourquoi l'article n'est pas renseigné.

- L'article 8 n'est pas réglementé hormis dans la zone A – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. La distance entre chaque construction d'une même parcelle n'est pas réglementée, afin de permettre une souplesse d'implantation pour promouvoir « l'esprit de la densité » recherché par le contexte législatif.

- L'article 9 – L'emprise au sol des constructions. Elle n'est pas réglementée afin de permettre une souplesse dans les projets et pour promouvoir « l'esprit de la densité » sauf pour les bâtiments artisanaux en zone Ua , Ub et Uc.

- L'article 14 – Coefficient d'occupation des sols. Depuis la loi Alur de Mars 2014 le COS n'existe plus. C'est pourquoi le coefficient d'occupation des sols n'est pas renseigné.

- L'article 15 – exprime la volonté de fixer des règles liées à la maîtrise de l'énergie et de l'environnement. Les règles édictées indiquent l'existence de la réglementation thermique 2012 et l'obligation de s'y tenir d'où l'absence de réglementation plus spécifique.

Les zones urbaines (Ua, Ub et Uc)

Les zones Ua, Ub, Uc sont dédiées principalement aux logements et aux activités compatibles avec l'habitat. Elles sont justifiées par les articles communs suivants :

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée. La compatibilité étant liée aux limites acceptables des nuisances pour les habitants, pour les usages situés dans un village à savoir les services, les commerces...

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2 et notamment les installations classées qui doivent s'implanter en zone U.

Le permis de démolir est instauré afin de maîtriser l'évolution du village.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et s'inscrit dans les prescriptions du code de l'urbanisme : accès soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 10 :

La hauteur des constructions est mesurée entre le sol et l'égout du toit, car cela correspond à la meilleure perception de l'utilisateur depuis l'espace public de la rue. En effet il est très rare de devoir apprécier la hauteur du faitage depuis la rue, en revanche le nombre de niveau, qui structure le rythme des façades est depuis l'espace public, perceptible par tous les usagers.

Pour cela, les constructions devront s'intégrer de façon harmonieuse et correspondre à ce qui existe aujourd'hui, une hauteur maximale sera de deux niveaux. Réglementer les niveaux, permet de prendre en compte les hauteurs sous plafond et ainsi avoir un peu plus de souplesse.

L'article 11 :

La commune a engagé des prescriptions architecturales qui devront respecter l'environnement et le caractère des lieux. Des prescriptions architecturales devront respecter l'esprit des constructions du village : la pente des toitures, la forme des tuiles, les enduits, les menuiseries, les clôtures. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles sont limitées à une hauteur de 1,4 mètre. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible dans le respect du site.

L'article 12 n'est pas réglementé en Ua afin de ne pas mettre en danger les constructions anciennes qui ne peuvent avoir de stationnement sur leur terrain.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter notamment les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone Ua est justifiée par :

Le diagnostic montre la délimitation de la bastide dans les implantations à l'alignement de l'espace public et en mitoyenneté.

L'article 6 :

Dans la mesure où les possibilités en zone Ua sont limités, la forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose une implantation en limite de l'espace public.

L'article 7 :

Dans la mesure où les possibilités en zone Ua sont limitées, la forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à l'alignement. Exceptionnellement à une distance inférieure à 4 mètres pour des raisons de parcellaire ou techniques.

La zone Ub est justifiée par :

L'article 6 :

La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose une implantation comprise entre 0 et 7 mètres de l'espace public ou d'un emplacement réservé.

L'article 7 :

La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres.

La zone Uc est justifiée par :

L'article 6 :

La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose une implantation comprise entre 0 et 9 mètres de l'espace public ou d'un emplacement réservé.

L'article 7 :

La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée par un dérèglement. C'est pourquoi il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres.

La zone urbaine UL

Le sous-secteur UL dédié à la construction de bâtiments liés au tourisme et aux loisirs est justifié par :

L'article 1 - interdit toute construction dont la compatibilité avec les usages de loisirs et sportive n'est pas avérée à savoir tout ce qui concerne les activités artisanales et industrielles et à l'habitat. L'habitat est interdit hormis s'il est lié à la fonction de gardiennage de la zone.

L'article 3 - définit les accès aux parcelles qui sont soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 - impose le raccordement aux réseaux publics quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 et 7 - Par rapport à l'espace public il est préconisé de s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Distance mesurée à partir d'un point de la construction.

La distance par rapport à la limite séparative sera au minimum à 2 mètres. Cette implantation permet de respecter l'esprit des destinations de la zone de loisir.

L'article 10 - la hauteur maximale des constructions devra s'intégrer de façon harmonieuse et pour cela leur hauteur ne sera jamais supérieure à 7 mètres (distance entre le sol et l'égout du toit). C'est la hauteur maximale constatée aujourd'hui dans les apports des zones de loisirs.

L'article 11 - les prescriptions architecturales décrivent une recherche d'harmonie pour la zone de loisirs, tant dans les façades, que les clôtures. En effet, sa situation stratégique au bord de la RD et sa co-visibilité imposent une qualité qui induit une règle pour les abords et l'aspect architectural. A des fins de sécurité la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

L'article 12 reprend la rédaction du code de l'urbanisme. En effet, la problématique du stationnement est complexe. Chaque opération peut apporter ses solutions. C'est pourquoi, il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public et qu'il corresponde aux besoins de la zone.

L'article 13 - exprime la volonté de la prise en compte des abords des constructions pour chaque opération. Les vues sur la zone et les relations avec les points de vue invite à créer des plantations pour masquer les éventuelles gênes liées à l'activité, d'où cette volonté de planter des haies.

L'article 16

Dans la mesure où la procédure d'urbanisation le permettra, l'anticipation sera requise et un fourreau sera posé dans l'attente de la pose du réseau numérique.

La zone urbaine UE

Le sous-secteur UE dédié à la construction de bâtiments liés à des besoins d'équipement de service est justifié par :

L'article 1 interdit toute construction dont l'usage d'équipement n'est pas avéré.

L'article 3 définit les accès aux parcelles qui sont soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et respecter la loi sur l'eau.

L'article 10 : la hauteur maximale des constructions devra s'intégrer de façon harmonieuse et pour cela leur hauteur ne sera jamais supérieure à 7 mètres (distance entre le sol et l'égout du toit).

L'article 11 : les prescriptions architecturales décrivent une recherche d'harmonie pour la zone. En effet, sa situation et sa co-visibilité imposent une qualité qui induit une règle pour les abords et l'aspect architectural. A des fins de sécurité la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. En effet, la problématique du stationnement est complexe. Chaque opération peut apporter ses solutions. C'est pourquoi, il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public et qu'il corresponde aux besoins de la zone.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte des abords des constructions pour chaque opération. Les vues sur la zone et les relations avec les points de vue invite à créer des plantations pour masquer les éventuelles gênes liées à l'activité, d'où cette volonté de planter des haies.

L'article 16 Dans la mesure où la procédure d'urbanisation le permettra, l'anticipation sera requise et un fourreau sera posé dans l'attente de la pose du réseau numérique.

La zone urbaine UX

Le sous-secteur UX dédié à la construction de bâtiments liés à l'activité agricole industrielle et de stockage est justifié par :

L'article 1 interdit toute construction dont la compatibilité avec les usages d'activité agricole industrielle et de stockage n'est pas avérée. L'habitat est interdit.

L'article 3 définit les accès aux parcelles qui sont soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 et 7 Par rapport à l'espace public il est préconisé de s'implanter à une distance minimale de 2 mètres. Distance mesurée à partir d'un point de la construction.

La distance par rapport à la limite séparative sera au minimum à 2 mètres. Cette implantation permet de respecter l'esprit des destinations de la zone de loisir.

L'article 10 - la hauteur maximale des constructions devra s'intégrer de façon harmonieuse et pour cela leur hauteur ne sera jamais supérieure aux silos présents sur le site en 2019.

L'article 11 : les prescriptions architecturales décrivent une recherche d'harmonie pour la zone de loisirs, tant dans les façades, que les clôtures. En effet, sa situation stratégique au bord de la RD et sa co-visibilité imposent une qualité qui induit une règle pour les abords et l'aspect architectural. A des fins de sécurité la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètres.

L'article 12 reprend la rédaction du code de l'urbanisme. En effet, la problématique du stationnement est complexe. Chaque opération peut apporter ses solutions. C'est pourquoi, il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public et qu'il corresponde aux besoins de la zone.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte des abords des constructions pour chaque opération. Les vues sur la zone et les relations avec les points de vue invite à créer des plantations pour masquer les éventuelles gênes liées à l'activité, d'où cette volonté de planter des haies.

L'article 16 Dans la mesure où la procédure d'urbanisation le permettra, l'anticipation sera requise et un fourreau sera posé dans l'attente de la pose du réseau numérique.

Les zones à urbanisation future AU

L'article 1 interdit toutes constructions dont la compatibilité avec le caractère urbain n'est pas avérée. La compatibilité étant liée aux limites acceptables des nuisances pour les habitants, pour les usages situés en ville.

L'article 2 autorise les constructions sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

La mixité urbaine et la diversité des modes d'habiter (garant entre autre du bon fonctionnement des équipements) nécessitent un projet d'ensemble qui mette en place les conditions de leur réussite. La réalisation des quartiers dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sera possible au fur et mesure de la réalisation des réseaux pour préserver une souplesse dans la mise en œuvre dans le cadre de zone AU dont la superficie est inférieure à 0,5 hectare.

La réalisation des quartiers dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation sera possible dans le cadre d'un projet d'ensemble pour préserver une cohérence et une harmonie dans la mise en œuvre de la zone AU dont la superficie est supérieure à 0,5 hectare.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et respecte la rédaction du RNU de ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 Les zones AU s'inscrivent dans la continuité des constructions existantes. La forme urbaine du village ne doit pas être dénaturée. Pour cela la règle prend en compte les distances existantes et impose un recul d'implantation qui devra être compris entre 0 et 7 mètres.

L'article 7 Il est demandé, sur au moins une des limites, de s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres. Cette règle permet une souplesse qui correspond à la culture de la commune sans interdire la mitoyenneté.

L'article 10 les hauteurs respecteront celles des constructions voisines des zones U pour l'expression d'une harmonie dont la hauteur est le plus souvent de deux niveaux. C'est pourquoi la hauteur maximale réglementée est de deux niveaux. Réglementer les niveaux, permet de prendre en compte les hauteurs sous plafond et ainsi avoir un peu plus de souplesse.

L'article 11 les prescriptions architecturales confirment le respect du caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits) tout en permettant une expression contemporaine. L'harmonie obtenue prévaudra lors de l'instruction des demandes de constructions. Les clôtures quand elles existent seront composées d'essence champêtre, pour cela elles sont limitées à 1,4 mètres. Une architecture contemporaine respectueuse de l'harmonie du lieu sera possible.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. Il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter notamment les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone urbaine AUL

La zone AUL est justifiée par :

L'article 1 interdit toutes constructions dont l'usage n'est pas lié aux loisirs et aux sports. L'aménagement du site peut générer le besoin d'autres équipements liés au camping.

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2 et notamment les installations classées qui doivent s'implanter en zone AU.

L'article 3 définit les accès aux parcelles qui sont soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 et 7 les implantations des constructions dans la zone AUL seront à une distance importante de l'espace public, d'où la règle d'une distance d'implantation minimale pour faire face à la difficulté de pouvoir situer une implantation définie.

L'article 10 La hauteur des constructions sera limitée pour être intégrée de façon harmonieuse avec les équipements existants. La hauteur maximale sera de 7 mètres.

L'article 11 Les prescriptions architecturales confirment le caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits).

Les terrassements seront minimisés pour respecter la pente des terrains : la construction prendra en compte la contrainte de la pente.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

La zone urbaine AUX

La zone AUx

Le sous-secteur AUx dédié à la construction de bâtiments d'activités est justifié par :

L'article 1 interdit toute construction dont la compatibilité avec les usages d'activités n'est pas avérée.

L'article 2 autorise sous conditions les constructions dont l'existence est interdite dans l'article 1 sous réserve de respecter les critères définis à l'article 2.

L'article 3 définit les accès aux parcelles qui sont soumis aux règles de sécurité et d'accessibilité.

L'article 4 impose le raccordement aux réseaux publics quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et respecter la loi sur l'eau. Il est incité d'utiliser les énergies renouvelables pour participer à la diminution des gaz à effet de serre.

L'article 6 et 7 : Par rapport à l'espace public il est préconisé de s'implanter à une distance comprise entre 0 et 9 mètres. Distance mesurée à partir d'un point de la construction, pour conserver la logique d'occupation des parcelles environnantes. La distance par rapport à la limite séparative sera soit à l'alignement soit au maximum à 4 mètres.

Cette implantation permet de respecter l'esprit de densité.

L'article 10 la hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres, à l'égout du toit, pour être en harmonie avec les constructions existantes à proximité.

L'article 11 : les prescriptions architecturales décrivent une recherche d'harmonie pour la zone d'activité, tant dans les façades, que les clôtures. En effet, sa situation stratégique au bord de la RD et sa co-visibilité avec le village, imposent une qualité qui induit une règle pour les abords et l'aspect architectural. A des fins de sécurité la hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre, et le muret plein de 0,5m.

L'article 12 reprend la rédaction de l'article du RNU. En effet, la problématique du stationnement est complexe. Chaque opération peut apporter ses solutions. C'est pourquoi, il est demandé de créer le stationnement lié aux besoins de la construction en dehors de l'espace public.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte des abords des constructions pour chaque opération. Les vues sur la zone et les relations avec les points de vue invitent à créer des plantations pour masquer les éventuelles gênes liées à l'activité, d'où cette volonté de planter des haies.

La zone 2AUx

Le sous-secteur 2AUx dédié à la construction de bâtiments d'activités est justifié par la volonté de prendre en compte le besoin en surface dédiée à l'artisanat sans pour autant connaître, aujourd'hui, les besoins en terme de foncier et d'aménagement. D'où la nécessité de bloquer ce secteur dans la continuité de la zone AUX.

Une révision ou une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Les règles d'aménagement et de circulation seront alors édictées.

Les zones agricoles A, et A1

Deux sous secteurs la détermine :

- La zone A strictement réservée aux constructions nécessaires à l'activité agricole et aux édifices pour les services publics.
- La zone A1 lieu dédié à l'extension ou la création de constructions liées à l'activité existante sur le site.

L'article 1 La zone A est uniquement dédiée à l'activité agricole. A ce titre, aucune construction autre que celle nécessaire à l'activité agricole ne sera possible dans le respect des règles d'implantation liée au paysage. Les constructions d'habitations existantes peuvent s'agrandir et construire des annexes à l'habitation (garage et piscine).

La demande de changement de destination de bâtiments agricoles pour de l'habitat, du commerce, du service et de l'artisanat compatibles avec l'habitat sera possible pour les bâtiments identifiés sur le règlement graphique. Ceci afin de permettre aux habitants de faire évoluer leur construction sans pour autant bouleverser l'existant et maintenir le caractère agricole des sites. Aucune nouvelles constructions n'est autorisée afin de ne pas faite de mitage.

Dans la zone A1 sont autorisées les nouvelles constructions nécessaires à l'activité présente sur le site.

L'article 2 En zone A, l'article régleme les conditions d'extension des logements existants et prend en compte la doctrine départementale.

En zone A les extensions des constructions existantes seront de :

- 60 m² d'emprise au sol pour les constructions
ou de
- 30% de l'emprise au sol de l'habitation principale à la date d'approbation du PLU.

La règle la plus favorable s'appliquera.

Cette possibilité ne permet pas d'accueillir de nouvelles familles mais uniquement une (ou deux) pièce(s) supplémentaire(s). Elles conserveront l'aspect extérieur des façades afin de préserver le caractère existant de la zone.

En zone A1, l'article indique l'obligation du permis de démolir pour une meilleure maîtrise de

l'évolution du bâti.

L'article 3 définit les accès aux parcelles et reprend la rédaction du RNU pour ne pas compromettre la sécurité.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau.

L'article 6 -7 Dans la zone A, l'implantation préconisée des constructions est d'être par principe proche du bâti existant pour maîtriser la consommation des sols. En effet, dans l'espace agricole l'objectif sera de s'insérer dans l'existant et pour cela être proche des constructions existantes (cf article 8). Néanmoins la distance d'implantation sera de 2 mètres minimum par rapport aux espaces publics pour les nouvelles exploitations agricoles ou bien sur une des limites séparative.

La présence d'un ruisseau impliquera un recul de 20 mètres minimum des bords de celui-ci pour ne pas impacter de façon irrémédiable le biotope et la biodiversité.

Dans les zones A1, les constructions seront implantées dans la zone prévue à cet effet.

La création de ce secteur (STECAL) constitue une simple possibilité de prendre en compte l'évolution des activités sans pour autant pouvoir construire un nouveau logement.

L'article 10 Dans la zone A, les règles de hauteurs s'inscrivent dans une logique d'harmonisation avec les constructions voisines mais adaptées aux besoins et usages de l'espace agricole. C'est pourquoi, la hauteur maximale des constructions liées à l'activité agricole sera de 9 mètres pour être en accord avec l'utilisation d'engins de gros volume qui nécessite une hauteur minimale. Celle-ci ne prend pas en compte les éléments techniques. Les unités de stockage (silo) peuvent déroger à cette règle.

L'article 11 : reprend la rédaction du code de l'urbanisme et s'inscrit dans la logique du contexte de la prise en compte de l'aspect des constructions voisines. Les prescriptions architecturales confirment le caractère traditionnel des constructions (pentes, tuiles, enduits). Néanmoins, les programmes des bâtiments agricoles peuvent être l'expression d'une utilisation de matériaux contemporains.

Les terrassements seront minimisés pour respecter la pente des terrains : la construction prendra en compte la contrainte de la pente.

L'article 12 Dans les zones A1 le stationnement devra être prévu dans l'espace privé.

L'article 13 exprime la volonté de la prise en compte du contexte pour chaque opération avec la prise en compte des arbres existants et la volonté d'agrémenter, notamment, les aires de stationnement.

L'article 16 exprime la volonté d'anticiper l'arrivée de la fibre optique et impose la pose d'un fourreau lors des aménagements afin de pouvoir raccorder au réseau numérique les nouvelles constructions.

Les zones naturelles (N, NL, Nr et Np)

Quatre sous-secteurs les déterminent :

- La zone N délimite le périmètre des secteurs dédiés à l'espace naturel, bois, ripisylve, bosquet, haies et à leur protection éventuelle.
- La zone NL identifie une zone de naturelle de loisirs en l'occurrence de l'hébergement dans les arbres.
- la zone Nr, est un secteur lié à la protection environnementale des ruisseaux, la constructibilité est dédiée exclusivement aux édifices liés au pompage.
- La zone Np délimite le secteur de préservation du foncier à tout type de construction.

L'article 1 - Les zones Np et Nr comprennent l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages, de la biodiversité et de la maîtrise du foncier.

Dans les zones Np aucune construction n'est autorisée pour des raisons de protection de la silhouette du bourg à l'ouest et de la co-visibilité avec le château pour son parc.

Dans la zone NL seuls les hébergements de plein air démontables sont autorisés

L'article 2 En zone N, Nr, tout est interdit à l'exception des édicules nécessaires au système d'arrosage de l'agriculture.

L'article 3 commun à tous les sous secteurs. Il définit les accès aux parcelles.

L'article 4 commun à tous les sous secteurs, il impose le raccordement aux réseaux publics obligatoires et aux autres réseaux quand ils existent (eaux usées, eau pluviale, réseaux divers) afin de maîtriser les risques en termes de pollution et de respecter la loi sur l'eau. Dans les zones Np et Nr il n'est pas réglementé car la constructibilité est nulle.

L'article 6 et 7 Dans les zones N et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'implantation préconisée à 2 mètres minimum de l'espace public. Dans les zones NL les hébergements de plein air démontables sont autorisés, d'où l'implantation préconisée à 2 mètres minimum de l'espace public.

L'article 10 Dans les zones N et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'absence de réglementation. Dans les zones NL la hauteur n'est pas réglementée.

L'article 11 Dans les zones N et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées. L'article concerne le revêtement des façades extérieures. Dans la zone il s'agit de prendre le contexte et d'être en harmonie avec les abords du site.

L'article 12 Dans les zones N et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisées, d'où l'absence de réglementation. Dans la zone NL il s'agit de prendre le contexte et d'autoriser le stationnement en dehors des voies publiques.

L'article 13 Le fait que l'on ne puisse pas construire dans les zones Np et Nr, induit l'absence de réglementation. Dans la zone N et NL il s'agit de prendre le contexte et de le respecter.

L'article 16 Dans les zones N et Nr seules les constructions liées au pompage et aux services publics sont autorisés, d'où l'absence de réglementation. Dans la zone NL il s'agit de d'hébergement de plein air et à ce titre l'article n'est pas réglementé.

7 - Les emplacements réservés

Le projet de la commune de Lamontjoie a défini 13 emplacements réservés pour les raisons suivantes :

La prise en compte de l'évolution des équipements de la commune qui nécessitent une extension ont fait l'objet d'un emplacement réservé.

Le 1 pour les terrains de sports

Le 3 pour un équipement de santé

Le 4 pour l'extension du cimetière

Le besoin de stationnement pour libérer la place de la bastide se traduit par un emplacement réservé les 5a et 5b.

La volonté de mettre des cheminements piétonniers a été spatialisée par les emplacements réservés n°2 et 10

Une placette dans le quartier de Guiron d'Arnaud est projetée (emplacement réservé n°6)

Les liaisons entre et dans les quartiers sont indispensables pour la qualité des déplacements d'où la création des emplacements réservés n° 7, 8 et 9

L'élargissement des voies et l'aménagement des bas côtés nécessitent l'augmentation de l'emprise publique d'où les emplacements réservés n° 11, 12 et 13.

Les secteurs de préemption

La commune a prévu de mettre en place un droit de préemption dans les zones U et AU du PLU (dans le cadre réglementaire du code de l'urbanisme).

5 éme partie : Indicateur d'évaluation du PLU

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur, de proposer une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Le Code de l'Urbanisme, article L153-27, impose un suivi des effets du PLU tous les 9 ans au plus.

Les principes édictés par les lois Grenelle et ALUR, ont modifié le regard porté sur les documents d'urbanisme et notamment dans le rapport entre les actions (le projet) et leurs conséquences sur un état initial du territoire décrit dans les phases d'étude.

Tant dans le domaine de l'accueil de population (est ce que le projet est bien réalisé ?) que par rapport à son impact sur l'état initial de l'environnement, les conditions de la réalisation du projet sont elles vertueuses par rapport aux textes en vigueur.

Le législateur ayant anticipé le principe d'une évaluation par l'obligation de réaliser une évaluation (L 153-27) 9 ans après l'approbation, il est opportun de mettre en place des indicateurs afin de réaliser au mieux l'évaluation.

Un dispositif de suivi et d'évaluation doit donc être intégré au PLU, afin d'en évaluer les effets sur l'environnement au fur et à mesure de sa mise en application.

1 - Indicateurs liés à l'impact sur l'état initial de l'environnement

On peut rappeler ici la difficulté à construire des indicateurs qui soient à la fois :

- pertinents au regard des enjeux environnementaux du territoire et des effets attendus du PLU
- suffisamment significatifs pour être compréhensibles du plus grand nombre,
- facilement renseignables afin de les rendre possibles.

Les indicateurs définis devront, dans la mesure du possible, être renseignés en fonction d'une année et d'une situation de référence.

Pour le thème de la biodiversité :

- Mesurer l'évolution de la superficie des EBC, des parties boisées en zone N, des linéaires de haies,
- Réaliser les inventaires des habitats et espèces d'intérêt communautaire et les comparer à ceux présentés dans l'état initial de l'environnement.

Pour le thème de la gestion de l'eau :

- Comparer les données de l'agence de l'eau concernant les masses d'eau superficielles,
- Comparer les volumes d'eau prélevés,
- Comparer la qualité des eaux distribuées,
- Pour l'eau pluviale, quantifier le nombre de système de rétention mis en place,
- Pour l'Assainissement non Collectif, dénombrer et analyser le nombre et le type de filières différentes d'assainissement accordées à chaque permis,
- Pour l'ANC, analyser le nombre d'installation conforme et leur évolution,
- Pour l'Assainissement Collectif, analyser les charges entrantes et les capacités de traitement.

Pour le thème de la gestion des déchets

- Quantifier le tonnage des déchets d'une façon globale et par type de tri possible sur la commune.

2 - Indicateurs liés à la réalisation du programme d'accueil des habitants et de constructions :

Pour cela plusieurs indicateurs seront mis en place lors des dépôts de permis de construire, de déclaration préalable et de permis d'aménager.

Il s'agira de relever :

- Le nombre de maisons par an pour en connaître la somme annuelle soit en réhabilitation soit en extension (neuf) issue d'un permis isolé ou d'un permis d'aménager,
- Le nombre de personnes par maison pour estimer le nombre de personnes qui arrivent sur la commune,
- La surface des maisons construites pour ainsi connaître la surface totale consommée par l'habitat,
- La surface des annexes et des extensions,
- La vacance sera comptabilisée dans le centre du bourg par la mairie,
- La même procédure sera effectuée pour les activités économiques,
- La surface consommée sera alors connue et comparée aux estimations décrites dans le PLU pour agir éventuellement conformément à la loi.

6ème partie : Résumé Non Technique

Préambule

C'est le 25 septembre 2009 que la commune de Lamontjoie a prescrit son PLU. L'ordre de service pour commencer l'étude du PLU est 15 Novembre 2010. La particularité de cet délibération est quelle a été commune avec la commune de Saint-Vincent de Lamontjoie.

L'étude a été commune jusqu'au PADD débattu une première fois en 2012 et une seconde fois le 28 Juin 2017.

Ceci a pour conséquence la demande d'une évaluation au cas par cas qui résulte de la présence de la Garonne à 12 kilomètres.

La commune doit respecter le SCOT approuvé le 15 11 2019.

Situation

La commune de Lamontjoie (département de Lot-et-Garonne), 517 habitants en 2015, 613 en 2017 s'étend sur un territoire de 1794 hectares situé à mi-chemin entre Agen, chef-lieu de département, et Condom, sous-préfecture du département du Gers, et desservi par la RD931 Agen-Pau.

Elle appartient à la communauté de communes Albret Communauté qui regroupe 33 communes et compte 26 834 habitants

Le Projet

La commune bénéficie d'une situation privilégiée. Situé à proximité d'un axe structurant entre Agen et Condom. Elle possède un cadre de vie champêtre dont le paysage est un atout de son attractivité avec les points de vue sur l'espace agricole. Sa bastide et son histoire, ses commerces, son EPHAD, son restaurant, son terrain de sport, le SDIS, le lac et son camping en fond un bourg qui voit sa population augmentée ainsi que les demandes pour y habiter.

Son projet de créer les conditions d'un accueil de population pour répondre à la demande et ainsi conforter les services présents est patent. Les zones constructibles seront limitrophes au bourg et dans les dents creuses de celui-ci, afin de préserver la consommation des sols et les caractéristiques patrimoniale de Lamontjoie.

La demande d'installation d'artisans induit la volonté de créer un secteur artisanal pour compléter l'économie agricole qui domine sur la commune. UN soin particulier sera porter sur celui-ci pour ne pas porte atteinte au paysage.

Etat initial de l'environnement

L'état initial s'appuie sur le SRCE, prend en compte les trames vertes et bleues.

Les thématiques du relief, de l'hydrographique et du végétal montre la présence d'un patrimoine naturel ordinaire qui permet d'offrir une qualité des paysages et des espèces faunistiques et floristiques dans le cadre d'une pratique agricole des sols.

L'impact sur la Garonne au regard de la distance qui la sépare avec le bourg est existant.

L'impact sur l'Etat initial de l'environnement

L'équilibre entre les zones construites et les zones naturelles et agricoles est maintenu, le PLU marque une réelle volonté de préserver la qualité paysagère et son cadre de vie.

En effet 98 % de la commune est en zone naturelle ou agricole et 2 % en zone urbaine.

L'évolution entre le PLU et la carte communale ne se mesure pas uniquement en terme quantitatif.

Le projet de développement de la commune de Lamontjoie s'inscrit dans une volonté de cohérence entre une extension à proximité du bourg et la prise en compte d'un habitat à réhabiliter pour respecter l'équilibre entre le renouvellement urbain et l'extension.

Pour autant, dans les années à venir, les demandes engendrées par les constructions potentielles seront absorbées par les structures existantes ou prévues dans le PLU.

Les nouveaux habitants vont générer une transformation de l'environnement qu'il convient de prendre en compte à l'échelle de la commune.

Les principales transformations de l'environnement résultent des nouvelles constructions tant dans leur implantation que dans l'impact sur l'évolution

- des paysages,
- de la faune et de la flore
- de la gestion de l'eau,
- de l'assainissement
- des déchets,
- des déplacements

Les effets de la consommation du sol

La commune atteint une diminution de la consommation des sols par rapport aux 10 dernières années. En passant de 9,5 hectares (6,8 dédiés à l'habitat et 2,7 à l'activité) à 7,32 hectares (4,02 dédiés à l'habitat et 3,3 à l'activité). Soit une diminution de 23%.

Les effets de l'urbanisation sur le paysage

Le projet de paysage est de marquer les limites de l'urbanisation de façon franche, de conserver l'effet d'entrée de village, de préserver les points de vue, de pérenniser l'agriculture en se préservant d'un mitage de la construction. Le PLU a inscrit :

- la préservation des bois en espaces boisés classés hormis les surfaces supérieures à 4 hectares protéger car par le code forestier.
- la protection par le zonage Np des secteurs de paysage caractérisés (point de vue, corridor écologique) et des classements L 151-19 du code de l'urbanisme.
- le marquage des limites à l'urbanisation de façon franche et contenue par une organisation à partir des OAP.
- la rationalisation de l'occupation de l'espace à court, moyen et long terme par un règlement prospectif par rapport à l'implantation de la maison dans la parcelle.

Il est à noter que les terrains constructibles près du bourg sont en pentes. Les prescriptions des orientations d'aménagement préconisent une densification pour reproduire l'effet de silhouette et un accompagnement de haies qui permet une continuité avec l'existant et des implantations parallèles aux courbes de niveau.

Les effets sur la faune et la flore.

Afin de prévenir la qualité des eaux, une bande de terrain non constructible de 20 mètres est créée aux abords des cours d'eau afin de préserver les terres agricoles et les éventuels traces de produits non désirables.

La flore existante ne sera pas touchée ou très peu, dans la mesure où le PLU préserve les biotopes en les rendant inconstructibles A et Nr et en créant des espaces boisés classés. Les secteurs déjà construits sont très ténus et maîtrisés.

Les nouveaux terrains constructibles sont près du bourg et entrent les constructions existantes et issues de terres agricoles (herbes et céréales) sur lesquelles la faune et la flore sont moins présentes.

La faune terrestre ne voit pas son biotope modifié, toutes les constructions futures prévues dans le PLU sont situées dans des secteurs déjà construits ou à proximité du bâti existant. Les Espaces Boisés sont préservés et classés en EBC (protection forte du code de l'urbanisme) de telle sorte que les habitats de la faune terrestre demeurent.

L'incidence environnementale

La commune de Lamontjoie est concernée par la présence d'un site Natura 2000, la Garonne.

La distance qui sépare le site, vol d'oiseau, de la commune de Lamontjoie est de 12 kilomètres. De plus les écoulements potentiellement pollués ne sont pas liés par un bassin versant. Il est impossible qu'il rejoigne la Garonne. Les incidences ne portent pas atteintes aux objectifs de conservation du site Natura 2000.

Les protections créées, dans le PLU, (Nr, Np, L 151-19) concernant les zones humides, principaux habitats des espèces concernées sont la garantie dans le PLU de leur maintien.

L'incidence du PLU de Lamontjoie sur ce site doit donc être analysée au regard des perturbations que pourraient engendrer ses dispositions par rapport aux impacts susceptibles d'affecter la qualité des eaux.

Ces impacts, qu'ils concernent les rejets en eaux usées ou eaux pluviales, seront extrêmement limités, à la fois parce que le gain de population attendu à Lamontjoie en 10 ans (environ 96 habitants).

Pour ces raisons, les trois espèces protégées par la zone natura 2000, ne sont pas impactées par le projet du PLU.

Les déplacements

Le maillage des routes sur l'ensemble de la commune peut accueillir une augmentation du trafic dans la mesure où l'extension de la construction se fait seulement autour du bourg.

Les liaisons douces seront envisagées dans chaque opération, non pas systématiquement en site propre, mais en partage de l'espace soit par des bas cotés plus larges (OAP). Un projet de cheminement doux entre la bastide et l'EPHAD est en cours.

Dans chaque zone AU, les déplacements seront pensés sans impasse, des emplacements réservés sont prévus pour désenclaver les parcelles situées à l'arrière des voies de circulation. (Aménagement de l'espace public, emprise nécessaire pour les déplacements doux) A l'échelle de la commune, les circuits de randonnées identifiés et répertoriés au comité départemental du tourisme sont très empruntés. La commune les maintient en état de façon assidue.

L'alimentation en eau potable

La commune de Lamontjoie a transféré ses compétences relatives à l'alimentation en eau potable au Syndicat : Eaux 47.

Le projet de la commune sera assuré en adduction.

La défense incendie

La commune possède, à ce jour, les bornes incendie nécessaire à sa sécurité.

Néanmoins, pour faire face aux risques d'incendie, la commune s'engage à créer les équipements nécessaires à la constructibilité de ces terrains qui aujourd'hui ne sont pas desservie en sécurité de défense incendie.

L'assainissement des eaux usées

La commune de Lamontjoie a transféré ses compétences relatives à l'assainissement collectif et non collectif au Syndicat des eaux d'eau 47.

• Collectif

La commune de Lamontjoie à une station d'épuration en commun avec la commune de Saint Vincent de Lamontjoie à proximité du Lac construite récemment.

• Non collectif

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en œuvre par le Syndicat Eau 47, prévoit la réalisation d'une étude de sol à l'occasion des dépôts de permis de construire.

L'assainissement des eaux pluviales

La commune de Lamontjoie ne possède pas d'assainissement pluvial collectif. Les fossés assurent la collecte des eaux de pluie.

Les déchets

A l'échelle de la communauté de communes, le ramassage des déchets engendrés par la population est assuré par des agents de la communauté de communes qui en assurent la collecte.

Il existe une déchetterie à proximité de Lamontjoie qui permet aux particuliers de déposer les encombrants, les ferrailles, les plastiques, les déchets verts, le bois, les gros cartons.

Il existe également un point d'apports volontaires sur la commune.

Conclusion

L'analyse des thématiques sur l'ensemble de la commune atteste que celle-ci est en mesure de prendre en compte les impacts du projet de PLU sur l'environnement.

Il est à noté que le projet à appliquer la méthode d'évitement et de réduction en limitant au plus strict besoin et en modifier la pratique des années passés. Aucun des hameaux présents sur la commune ne pourra accueillir de nouvelles constructions (malgré les demandes).

Les OAP prennent en compte ce principe en prévoyant la création de plantations et de noues, raccordement au réseau collectif obligatoire.

AU regard des impacts très faibles voire résiduel aucune mesure compensatoire n'est prévue.

ANNEXES

Repérage au titre de l'article L151-11.

Le projet du PLU de Lamontjoie s'appuie également sur son potentiel de granges et permet ainsi une offre de logements diversifiée tout en créant les conditions de préservation de son patrimoine vernaculaire. Ceci dans le cadre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

*Article L151-11 : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
..... 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

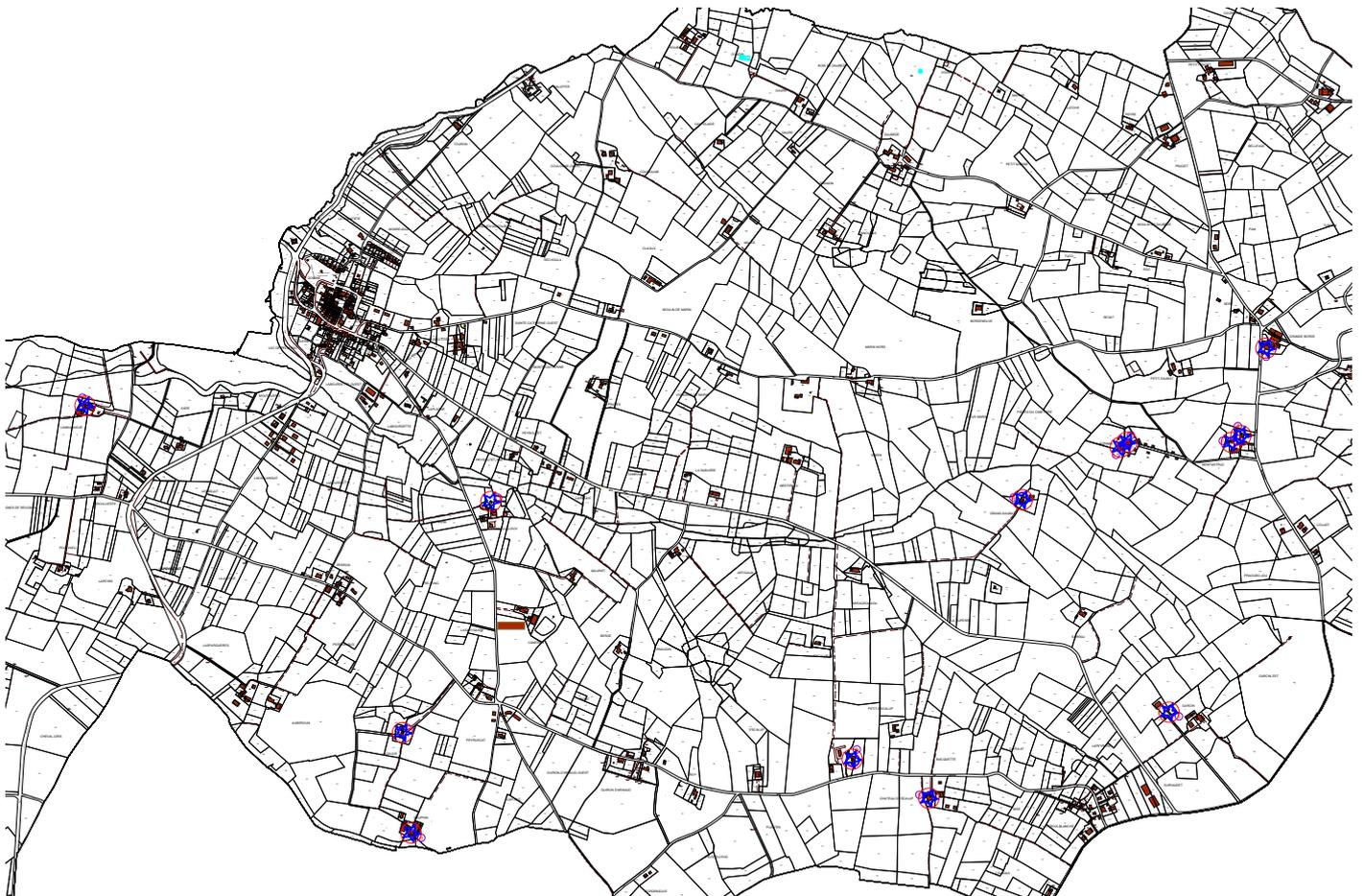
Les 13 granges identifiées s'inscrivent dans le respect de l'article L151-11.

La situation de ces granges, implantées depuis des décennies font partie intégrante du paysage de la commune. Les conditions de leur changement de destination décrit dans l'article 11 du règlement sont telles que l'aspect architectural doit être respecté et que les transformations doivent s'inscrire dans l'enveloppe de l'édifice.

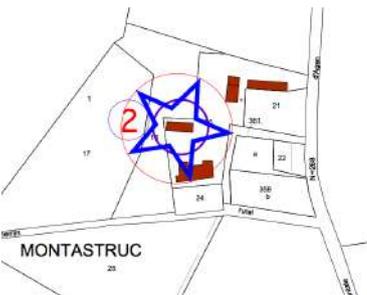
Ainsi la qualité paysagère du site ne sera pas atteinte. De plus le caractère patrimonial de l'architecture est démontrée dans les pages ci-dessous.

Les granges sont soit hors des exploitations mais intégrées à un ensemble bâti, soit intégrées à une exploitation. Dans le premier cas l'activité agricole n'est pas compromise car non impactante, dans le deuxième cas non plus partant du principe que l'agriculteur, maître d'ouvrage, ne va plus impacter sa propre activité.

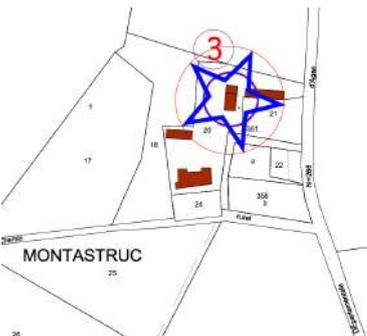
Cette proposition fait partie intégrante du projet de la commune, qui devra être validée à chaque permis de construire par la CDPENAF.



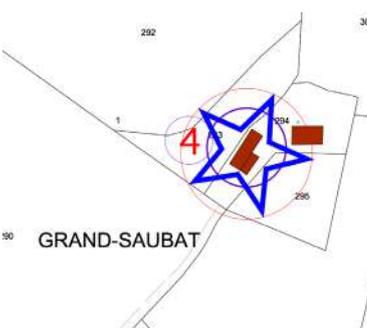
Grange au volume imposant, avec des murs en pierre. Sa toiture à deux pentes avec une croupe, les percements liés aux fonctionnalités de stockage, caractérisent son usage agricole. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..



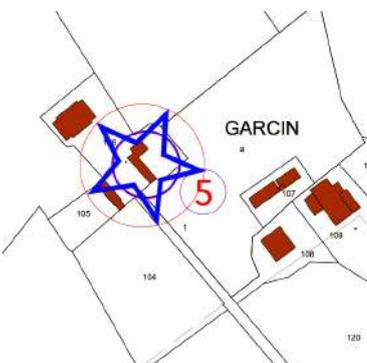
Grange en extension avec des murs en pierre et une toiture à deux pentes. La porte en bois caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..



Grange en extension de l'habitation, caractérisée par son volume tout en longueur, avec un pigeonnier atenant. Les percements limités aux ouvertures, témoignent de l'usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

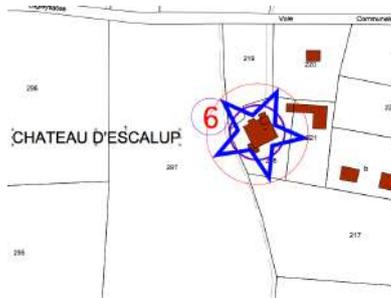


Grange au volume simple et harmonieux tout en pierre. Sa toiture à deux pentes, est prolongé par un couvert sur poteau bois. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11.



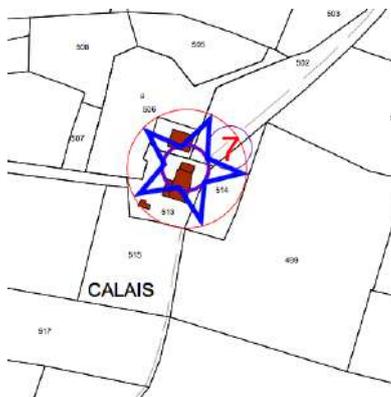
Grange en extension de l'habitation, avec des murs en pierre enduits. Sa toiture à deux pentes, et ses portes caractérisent son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

6



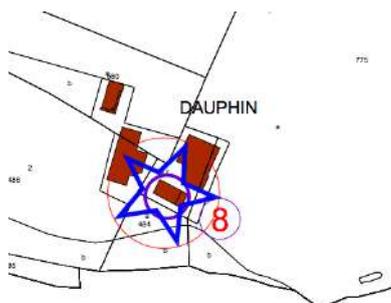
Grange au volume imposant caractéristique du stockage à l'étage et de l'étable en rez de chaussée et une toiture à deux pentes, avec croupe. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

7



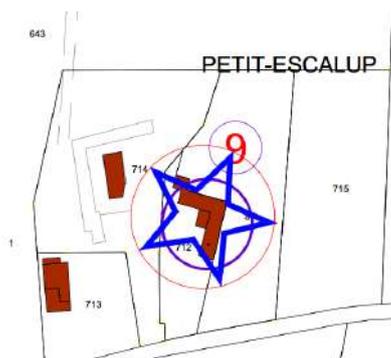
Grange attenante à la maison avec un prolongement pierre, bois d'une facture intéressante. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

8



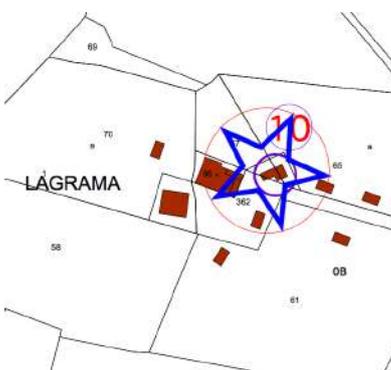
Grange attenante au piegonnier. Toiture à une pente. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

9



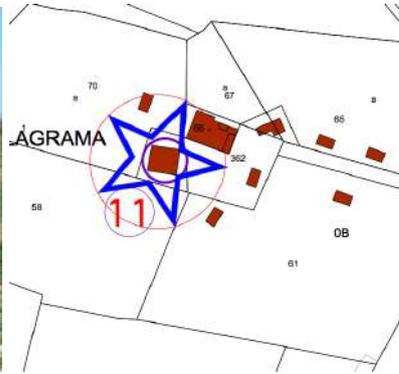
Volume aux murs de pierres avec génoises, avec une toiture à deux pentes et une ouverture en plein cintre. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

10



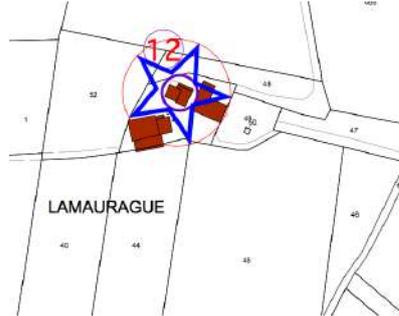
Corps de bâtiment en pierre avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

11



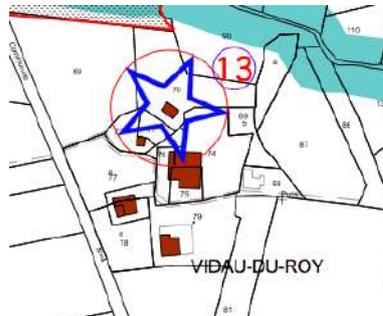
Bâtiment en pierre avec une toiture à deux pentes, prolongée par un apenti . Un étage avec un bardage bois, caractérise son usage de stockage. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U..

12



Grange en pierre avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U du C.U..

13

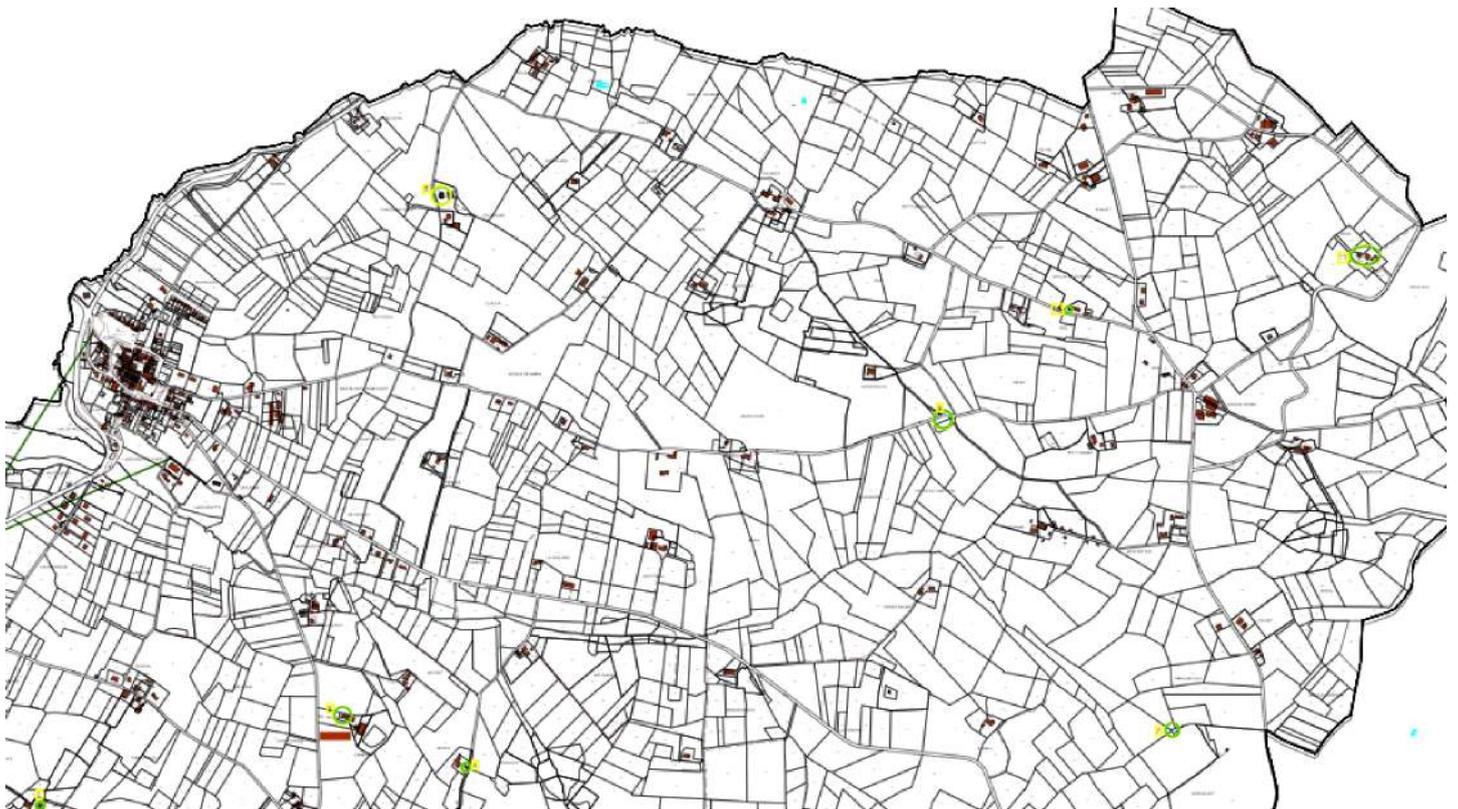


Grange en pierre avec une toiture à deux pentes. Au regard de sa situation, le changement de destination respecte l'article L 151-11 du C.U du C.U..

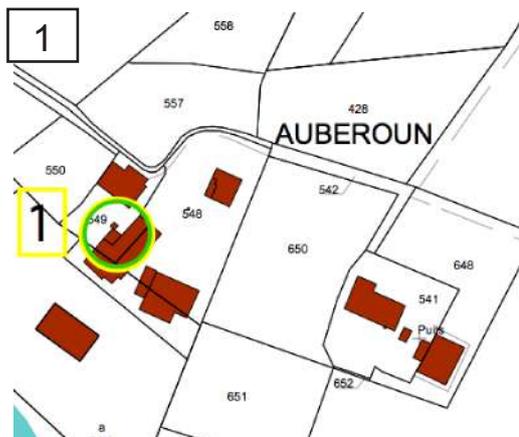
Repérage au titre de l'article L151-19.

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme les petits édifices patrimoniaux éléments de patrimoine architectural ou végétales sont repérées sur l'ensemble du territoire communal.

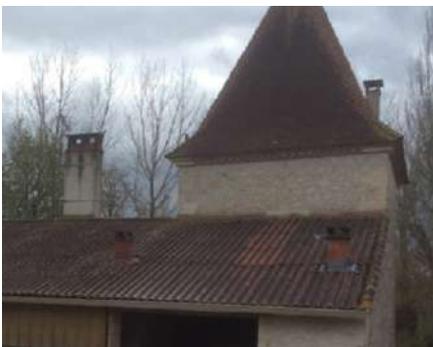
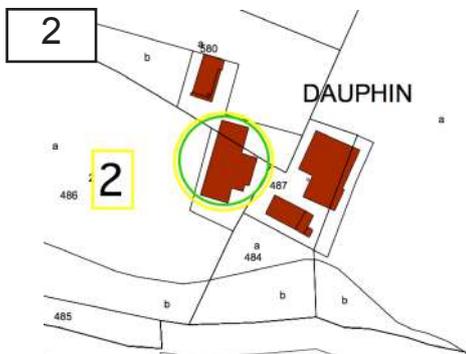
Article L151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.



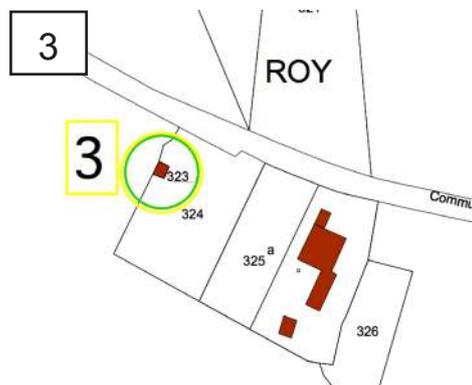
Repérage au titre de l'article L151-19 pour les édifices architecturaux.



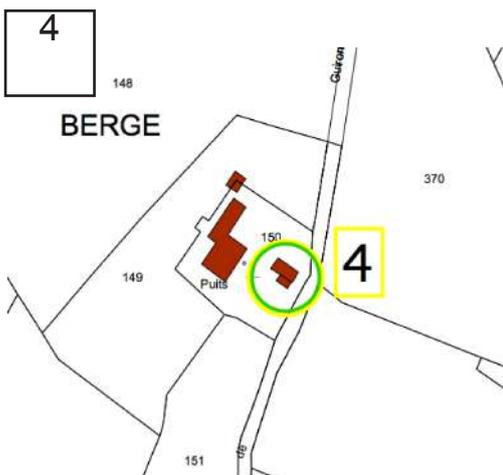
Au lieu-dit «Auberoun» se trouve un pigeonnier. Son architecture de pierre, sa volumétrie simple avec étage et sa toiture à quatre pentes, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.



Au lieu-dit «Dauphin» se trouve une maison de maître. Son architecture de pierre, sa volumétrie simple avec étage et son pigeonnier, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.

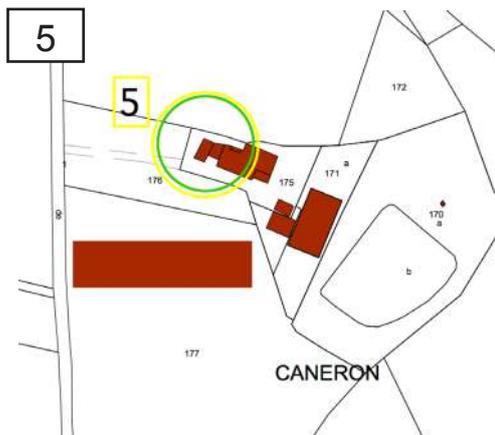


Au lieu-dit «Roy» se trouve un pigeonnier. Son architecture de pierre, sa volumétrie simple avec étage, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.



Au lieu-dit «Berge» se trouve un pigeonnier. Son architecture de pierre, sa volumétrie simple avec étage, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.

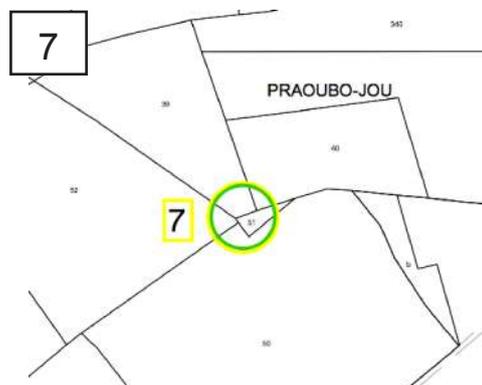
Repérage au titre de l'article L151-19 pour les édifices architecturaux.



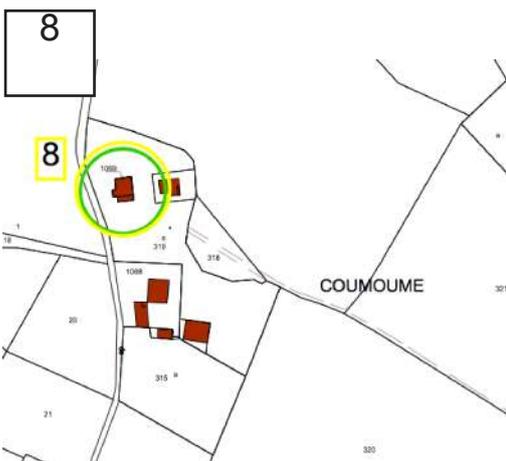
Au lieu-dit «Caneron» se trouve un pigeonnier. Son architecture de pierre, sa volumétrie en «*piet de mulet*», justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.



Au lieu-dit «Petit-Escalup» se trouve un château. Son architecture de pierre, sa volumétrie avec étage, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.

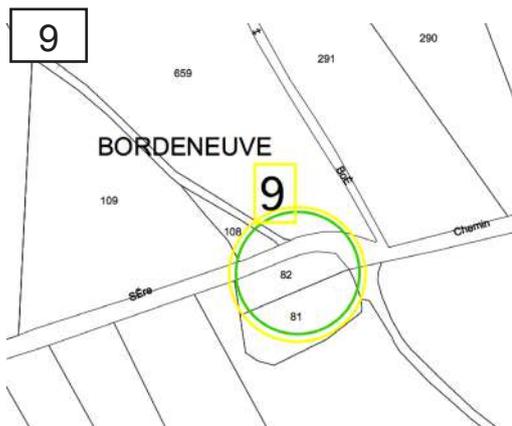


Au lieu-dit «Praoubo-jou» se trouve un caveau. Témoignage de la présence d'une personne reconnue «Marie Poiré» qui a peuvé pour la commune. Son architecture de pierre, son fronton justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.

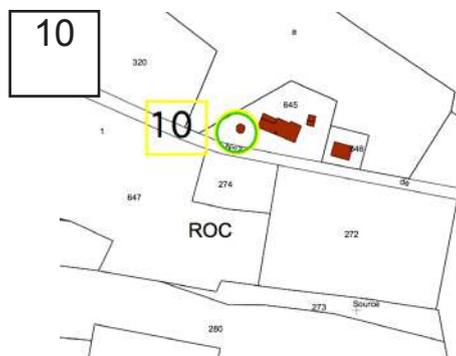


Au lieu-dit «Couloumé» se trouve une grange en pierre de moellons. Sa volumétrie imposante, sa toiture à deux pentes justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.

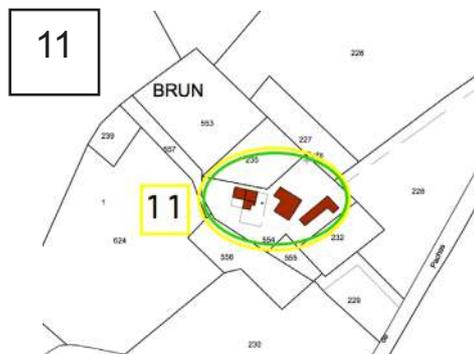
Repérage au titre de l'article L151-19 pour les édifices architecturaux.



Au lieu-dit «Bordeneuve» se trouve un cimetière. Son mur de pierre constitue sa singularité ainsi que son organisation, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.



Au lieu-dit «Roc» se trouve un Moulin. Son existence, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19



Au lieu-dit «Brun» se trouve une maison de maître. Son architecture de pierre, sa volumétrie simple avec étage, ces percements et son pigeonnier, justifie la protection patrimoniale et le repérage au titre de l'article L 151-19.