

# Plan Local d'Urbanisme



Commune de  
**LAMONTJOIE**  
Élaboration

Projet d'Aménagement  
et de  
Développement Durables

Date du PLU arrêté le 22 05 2019

Date du PLU approuvé le 26 12 2019

2

## **SOMMAIRE**

<b>A • Préambule</b>	<b>p 3</b>
<b>B • Les orientations thématiques</b>	<b>p 5</b>
<b>C • Le axes du projet</b>	<b>p 6</b>

## **A - PRÉAMBULE**

Le code de l'urbanisme et notamment les articles L101-1 et L101-2, décrivent les objectifs attendus lors de la réalisation des PLU et en particulier les conditions permettant de respecter les objectifs du développement durable.

### **Article L101-1**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### **Article L101-2**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durables), qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L101-1 et L 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et la Communauté de communes « Albret Communauté », notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité des paysages de l'architecture et de l'environnement.

**L'élaboration du PADD est l'aboutissement d'une série d'ateliers thématiques avec les différents partenaires.**

Le but était d'engager le débat et la réflexion autour des thèmes essentiels pour appréhender l'avenir du territoire.

Les ateliers sont la base de l'élaboration du PADD. Ils ont été des moments d'échanges et de débats, ils ont permis de se prononcer sur les questions d'avenir du territoire.

Les élections municipales de mars 2014, ont mis en place une nouvelle équipe, ce qui n'a pas généré un nouveau PADD.

Des réunions de présentation et d'information ont été organisées à ces fins.

## **B - LES OBJECTIFS DU PROJET DE TERRITOIRE**

La commune de Lamontjoie s'inscrit dans une réflexion plus globale, celle du SCoT de l'Albret. Celui-ci est en cours de réalisation et n'est pas encore opposable.

Les objectifs en termes d'augmentation de population sont définis par rapport à un bassin de vie plus large celui du SCoT. C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui ne mettent pas en danger l'équilibre qui existe aujourd'hui.

Une demande pour venir habiter sur le territoire de la commune existe. Il convient d'y répondre et de créer les conditions les plus appropriées pour, à la fois, respecter les contraintes hydrologiques, les éléments paysagers, les terres agricoles, l'équilibre des équipements publics, créer un habitat de qualité et anticiper les effets de cette urbanisation.

Pour cela le projet de territoire de Lamontjoie se décline en trois thématiques.

## **C - Les axes du projet**

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, aménités ...).

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

## Constat :

Les communes de Lamontjoie et Saint-Vincent de Lamontjoie s'inscrivent dans une même entité paysagère celle des coteaux de l'Albret. Elles sont liées par le paysage. Un paysage de grande qualité aux entités paysagères marquées (vallon, plateau, ligne de crête, plan d'eau de qualité aux abords fragiles). Le relief et l'implantation des deux bourgs l'un par rapport à l'autre crée une relation très forte entre les deux sites.

Les covisibilités sont très fortes. Un travail en commun sur le développement des deux communes est salutaire pour l'attractivité de l'une et de l'autre.

Les bois existants sur les communes sont peu nombreux, même si certains en limite de commune bénéficient visuellement aux communes. Le maillage de haies est faible.

L'ensemble des deux lacs lie encore plus fortement le destin des deux communes. 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 alors que la commune de Saint Vincent de Lamontjoie conserve dans son organisation une dimension plus rurale (centralité en construction).

L'ensemble de la bastide et des hameaux constitue un patrimoine qu'il faudra reconquérir surtout pour Lamontjoie. La bastide de Lamontjoie constitue un patrimoine reconnu dont le potentiel économique est porteur pour les deux communes.

## Enjeux :

Préserver les éléments qui fondent l'attractivité de Lamontjoie.

## Projet :

1-1 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.

1-2 Rédiger un règlement qui garantisse le respect du patrimoine historique que représentent le bourg de Lamontjoie et les hameaux de Daubèze et le lieu-dit de Laplagne... sans interdire pour autant les évolutions, en édictant des prescriptions architecturales strictes et claires pour tous.

1-3 Identifier le petit patrimoine bâti (pigeonniers, croix, puits ...) et les éléments constitutifs des trames vertes et bleues (ruisseaux, haies, bosquets et bois) à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ou, pour les espaces boisés, à classer au titre des articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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.

## **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 :**

Les communes de Lamontjoie et Saint-Vincent de Lamontjoie constituent un bassin rural qui procure, aujourd'hui à leurs 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 (production d'herbes aromatiques, agriculture biologique, production de semences, vente à la ferme...), un dense tissu artisanal, un potentiel touristique (chemin de Saint-Jacques, lacs, espace rural...) dont la valorisation pourrait être plus affirmée.

La maison de retraite de Lamontjoie (75 lits, unité Alzheimer), ouverte depuis septembre 2016, représente également un important gisement d'environ 43 emplois et de nouveaux habitants (résidents, emplois directs, emplois induits).

### **Enjeux :**

Faire vivre le commerce, les services à la population et le milieu associatif.

Développer et diversifier l'agriculture.

Favoriser l'implantation de l'artisanat sur le territoire et lui permettre d'évoluer.

Développer l'activité touristique.

### **Projet :**

2-1 Mettre en place les conditions nécessaires pour assurer une croissance démographique maîtrisée, en permettant d'accueillir en moyenne 3 à 4 ménages supplémentaires par an.

2-2 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 0,85 pour Lamontjoie.

2-3 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...).

2-4 Définir des règlements graphique et écrit qui permettent l'exercice d'activités professionnelles à domicile, dans le respect des normes sanitaires et environnementales et des relations de bon voisinage.

2-5 Création d'une zone d'activité au lieu-dit « Lacablanque » permettant d'accueillir les entreprises artisanales.

2-6 Maintenir le potentiel de développement du projet d'aménagement des lacs et de leurs abords qui participe à la vie des villages, conforte le caractère préservé du territoire et renforce son économie.

2-7 Prendre en compte le schéma départemental de développement des communications électroniques.

### **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 :**

Si la construction neuve s'est développée au cours des dernières années sur le territoire des deux communes, elle a principalement produit des maisons individuelles de type pavillonnaire, en accession à la propriété. L'offre locative reste modérée, les logements de petite taille relativement rares, il n'y a quasiment plus de logements vacants dans le centre bourg de Lamontjoie.

La bastide de Lamontjoie possède une place centrale occupée à ce jour par du stationnement, laquelle est traversée par différentes rues et ruelles. Le tour de ville est ponctué par un espace arboré en forme de foirail à la périphérie de la bastide. Il constitue également un espace public majeur. S'ils représentent des éléments indéniables du cadre de vie, leur usage et leur forme ne sont pas en adéquation avec leur potentiel tant en termes de qualité que du confort d'usage.

Les déplacements sont dans la majorité des cas liés à la voiture. Les déplacements piétonniers dans la bastide de Lamontjoie sont perturbés par les nombreuses voitures qui font parfois obstacle aux piétons.

Les équipements publics participent au cadre de vie et notamment la salle des fêtes, les équipements sportifs 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.

Proposer des alternatives au déplacement automobile.

Aménager 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 :**

3 -1 Développer et diversifier le parc de logements en :

3-1-1 - incitant à la remobilisation du parc vacant et au confortement du secteur locatif.

3-1-2 - permettant la réhabilitation de bâtiments dégradés dès l'instant qu'ils sont desservis par les réseaux, et le changement de destination 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.



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)

3-2 Concevoir au cœur du bourg, du hameau de Lacablanque et 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.

3-3 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.

3-4 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 de 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...)

3-5 Créer un chemin piétonnier entre le stade et le centre de la bastide via l'EHPAD. Sur ce parcours, seront créées des placettes recevant des équipements sportifs intergénérationnels pour le bien-être des habitants (enfants, adolescents, adultes, seniors...). Un chemin piétonnier sera également créé entre l'EHPAD/stade et le quartier sud.

3-6 Créer un chemin piétonnier entre les parkings et les commerces (café restaurant, épicerie...)