

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTRÉAL



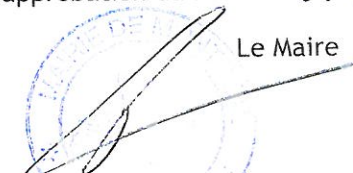
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIÈRE



03 AOUT 2012

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLU du 31.07.2012


Le Maire

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Montréal.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Les orientations générales

La commune de Montréal, qui comptait 529 habitants environ en 2008, est en constante progression. La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 170 habitants afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 700 habitants à l'horizon 2023 (soit dans 11 ans).

La municipalité souhaite cependant que les zones urbanisables qui seront définies puissent permettre l'accueil de résidents permanents et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable soit adapté au contexte de vieillissement de la population.

1 - LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les enjeux environnementaux et paysagers étant forts et la politique de l'habitat tournée vers le «non développement» d'une urbanisation linéaire le long des voiries, les objectifs de consommation de l'espace doivent être mesurés. Il s'agit notamment de limiter la consommation de terrains naturels et agricoles et de ne plus permettre un «mitage de l'urbanisation».

La commune de Montréal souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur deux leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La diminution de la superficie moyenne des terrains accueillant des maisons individuelles.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 15 ans à partir de 2008 (soit à l'horizon 2023) sur un taux annuel de croissance de 1,9 % (Taux moyen constaté entre 1975 et 2008).

Cette projection aboutit à une population de 700 habitants environ en 2023.

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 2 habitants supplémentaires par nouveau logement. On obtient ainsi un besoin de 85 nouveaux logements. En terme de superficie constructible, la commune souhaite diminuer la consommation de terrain par nouveau logement et fixe comme objectif que 75 % des terrains devront être inférieurs ou égaux à 1000 m².

Les besoins en terrains à bâtir ont ainsi été fixés à 9 hectares environ. Cette superficie doit tenir compte du «remplissage» des zones résidentielles résiduelles déjà équipées.

Ce parti d'aménagement nécessite ainsi la définition d'orientations d'aménagement et de programmation précises afin de mieux organiser le développement résidentiel des zones à urbaniser, notamment celle située au niveau du Mas Gauthier.

Rappel 1 : Le taux d'occupation de 2 habitants par nouveau logement est plus faible que la moyenne départementale (2,3) mais s'explique par la forte pression d'habitat secondaire qui s'exerce à Montréal. Entre 1975 et 2008, on a pu relever un taux d'occupation de seulement 1,05 habitant par logement créé.

Rappel n°2 : Les données du dernier recensement font état d'une population de 552 habitants en 2009 (chiffre applicable au 01.01.2012) ce qui confirme qu'une projection moyenne annuelle de croissance de 1,9 % est crédible.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - JUILLET 2012 -

2 - URBANISATION ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectif : L'accueil de 170 habitants supplémentaires à l'horizon 2023.

Comment ?

- En encourageant le développement du marché locatif dans le village.
- En stoppant l'urbanisation linéaire le long des voiries.
- En développant l'habitat individuel de manière maîtrisée sur les secteurs déjà équipés.

Où ?

- En favorisant le renouvellement urbain du village et en assurant sa protection (fronts bâtis, espace public...)
- En fixant des limites de développement au niveau des Plantades et en réservant un petit espace de centralité. L'objectif est de permettre une extension sous forme de «quartier» et non sous forme linéaire.
- En définissant un nouveau quartier sur le secteur du Mas Gauthier tout en préservant une zone tampon de protection autour du hameau traditionnel. Des orientations d'aménagement précises devront ainsi être définies.
- En autorisant un «remplissage» des parcelles résiduelles (dents creuses) dans les secteurs résidentiels existants sous réserve de la capacité des réseaux et sous réserve de ne pas accentuer l'urbanisation linéaire dite «de tuyau».

La mixité de l'habitat :

Rappel des enjeux du diagnostic :

Le plan local d'urbanisme doit être l'occasion de définir une politique de l'habitat permettant l'accueil de jeunes ménages sur son territoire. Cet enjeu est d'autant plus important que la commune est concernée par un vieillissement progressif de sa population.

Ainsi, même si la commune souhaite garder une vocation résidentielle, il sera nécessaire de réfléchir à l'accueil de jeunes ménages et aux besoins en logements des personnes âgées. Le «renouvellement urbain» du village pourrait en parti répondre à cet objectif même si aujourd'hui on ne recense quasiment aucun logement vacant sur la commune (4).

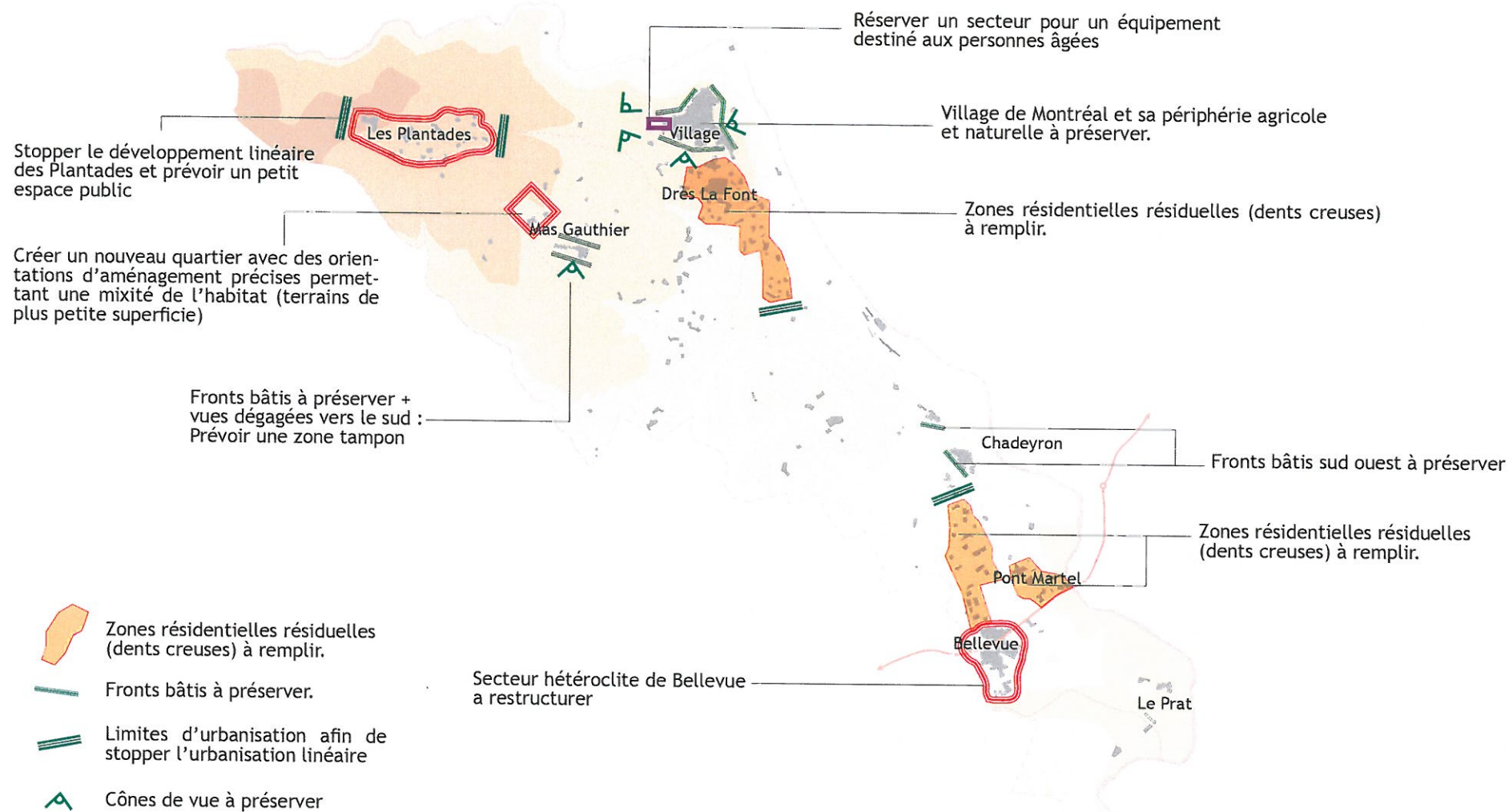
Objectif :

La seule zone, au regard des caractéristiques du territoire communal, permettant de diversifier l'offre en logement est la zone 1AU du Mas Gauthier. L'orientation d'aménagement et de programmation devra alors permettre une meilleure rentabilisation du foncier laissant ainsi la possibilité à de jeunes ménages de s'installer sur la commune (acquisition de terrains de petite superficie). Cette zone devra fonctionner comme un véritable quartier avec la création d'un espace commun de rencontre.

Enfin, afin d'anticiper une accélération du vieillissement de la population, un emplacement réservé adapté pour l'accueil et le logement de personnes âgées sera défini à l'ouest du village. La proximité immédiate du village étant une condition indispensable pour la localisation de cet emplacement réservé.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - JUILLET 2012 -

Croquis de synthèse :



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - JUILLET 2012 -

3 - POLITIQUE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES A LA POPULATION

Objectif : S'adapter aux besoins de la population actuelle et future

Comment ?

- En anticipant le futur vieillissement de la population et en réservant des terrains pour un usage adapté à cette problématique dans le village (résidences services pour personnes âgées par exemple).
- En encourageant les services à domicile.
- En facilitant l'amélioration des communications électroniques (Internet Haut-débit) qui permettront de pouvoir faire du télé-travail ce qui évidemment réduira les déplacements domicile-travail.

4 - LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Objectif : Prévoir une restructuration à long terme du secteur de Bellevue
Pérenniser les structures d'accueil touristique existantes

Comment ?

- En s'inscrivant dans une logique intercommunale concernant le développement des zones d'activités qui sera «guidé» par les futurs projets de déviation de la RD 104 au niveau «de Bellevue».
- En développant le télé-travail.
- En pérennisant les activités économiques touristiques et les structures d'accueil existantes de la commune.

5 - LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Objectif : Diminuer les obligations de déplacements

Comment ?

- Les enjeux du PLU seront évidemment adaptés au contexte local et à la taille de la commune. Ainsi, les transports en commun ne sont que très peu développés en dehors de quelques liaisons vers les pôles urbains proches (Axe Aubenas / Alès).

En terme de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «regrouper» l'urbanisation autour des pôles urbanisés existants (les «dents creuses») engendre un «non-développement» de l'urbanisation diffuse qui est très génératrice de déplacements.

Par ailleurs l'objectif de développement du marché locatif sur le village et la réalisation d'une maison de santé / résidence services pour personnes âgées (à terme) devrait permettre de créer du logement non générateur de déplacements motorisés.

La réponse à cet objectif de diminution des obligations de déplacement passe donc par la politique de l'habitat mise en place sur la commune de Montréal.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - JUILLET 2012 -

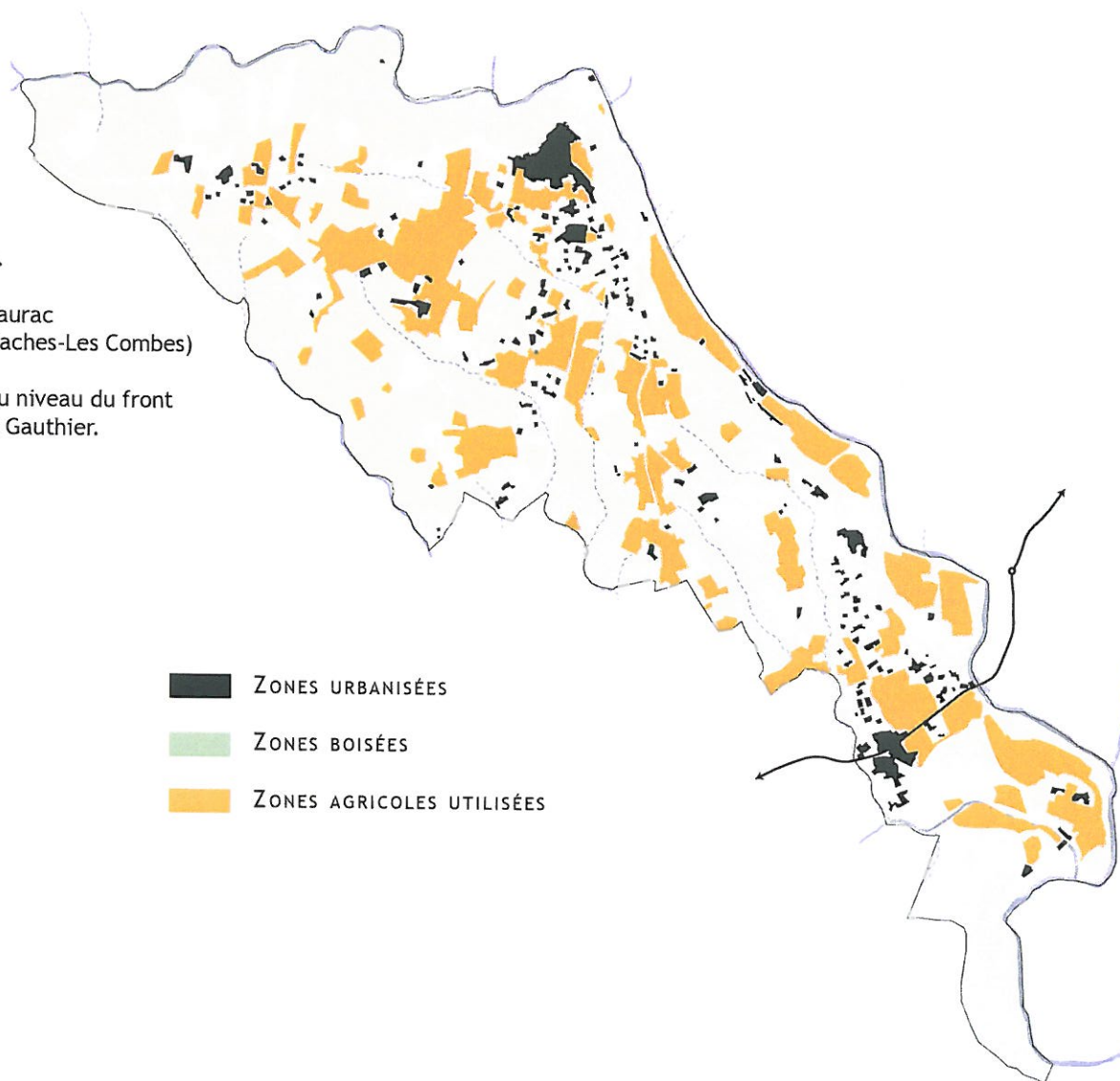
6 - L'AGRICULTURE

Objectif : Conserver des zones agricoles homogènes

Comment ?

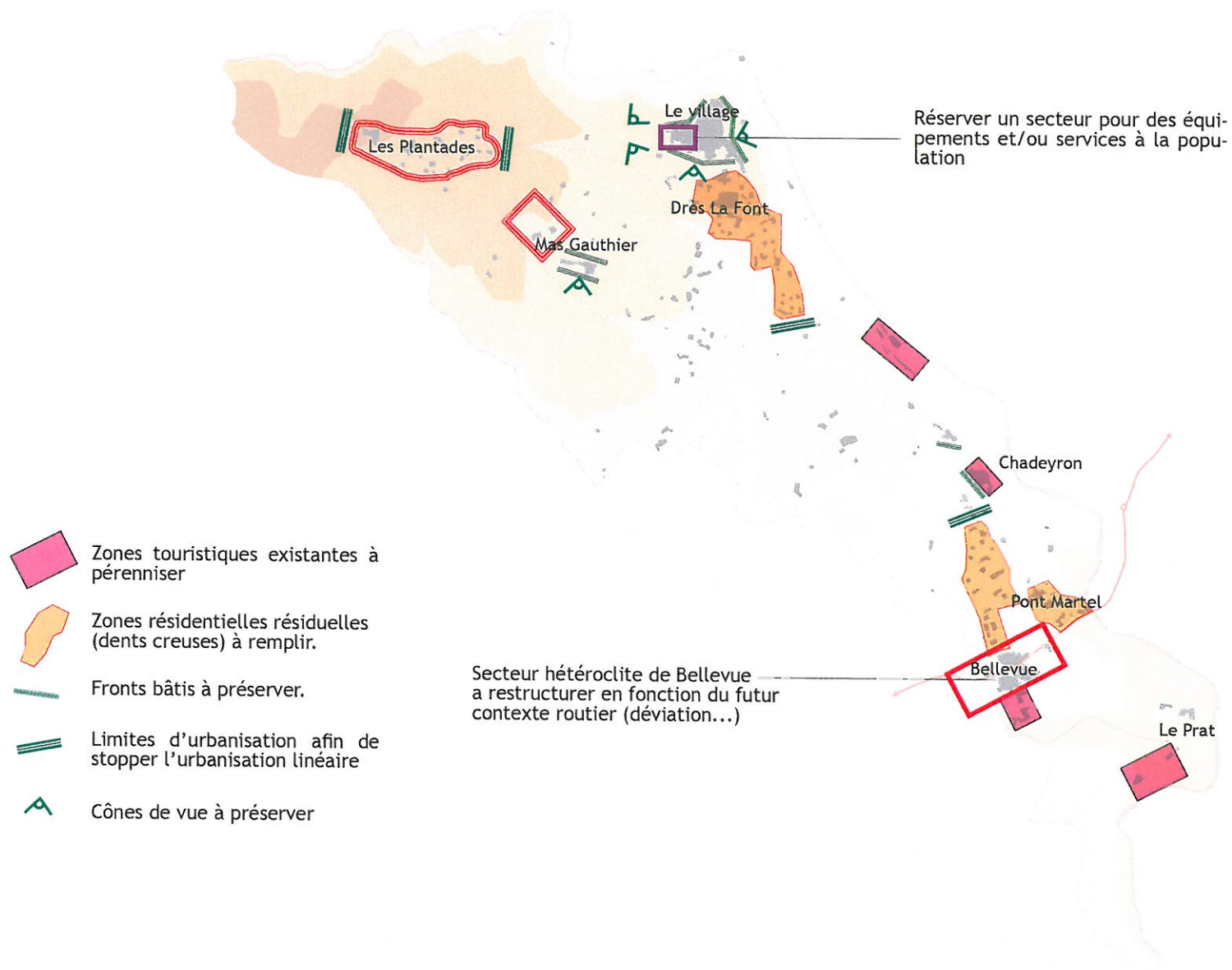
- En conservant des zones à vocation agricole :

- En bordure de la Ligne.
- Sur la partie sud-ouest de la colline de Montredon.
- En bordure de la RD 104
- Sur la zone de côteaux située entre le Village et Laurac (Charliac-Farnaire-Le Monteil-Champ Figère-Les Blaches-Les Combes)
- En prévoyant des zones agricoles protégées (Ap) au niveau du front bâti sud du village et aux abords sud et est du Mas Gauthier.



- ZONES URBANISÉES
- ZONES BOISÉES
- ZONES AGRICOLES UTILISÉES

Croquis de synthèse :



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE - JUILLET 2012 -

7 - ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE / PAYSAGE / RISQUES NATURELS

Objectif : Protection forte du village et du hameau du Mas Gauthier
Préservation de l'environnement et des paysages de Montréal

Comment ?

- En conservant l'équilibre actuel du village (interface fronts bâtis/zones naturelles et agricoles - espace public central ...).
- En assurant une meilleure réglementation des aspects extérieurs des constructions et des réhabilitations.
- En prévoyant une zone «tampon» naturelle et agricole autour du hameau dense du Mas Gauthier.
- En limitant le développement de l'urbanisation linéaire le long des voiries.
- En conservant les cônes de vue majeurs de la commune notamment le long de la ligne de crête à l'ouest du village.
- En protégeant la Côte des Fayssards depuis le Village jusqu'au hameau de Chadeyron (effets de crêtes depuis la vallée de la Ligne).
- En mettant en valeur la colline de Montredon et ses abords naturels et agricoles (par des espaces boisés classés notamment...).
- En respectant les prescriptions réglementaires édictées par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, SDAGE...).
- En respectant les objectifs du programme Natura 2000 et en classant des espaces boisés le long de la Ligne notamment.
- En préservant le plateau des Gras comme un espace naturel.
- En réservant le versant nord de la commune (sous le village) comme un large corridor naturel (trame verte).
- En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies.
- En appliquant les dispositions réglementaires liées aux études hydrauliques sur le risque d'inondation.
- En appliquant les dispositions du plan de prévention des risques miniers (PPRM).
- En luttant contre la fermeture des paysages et la colonisation des terres par le pin maritime.

8 - LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Objectif : Préservation des continuités écologique

Comment ?

- En classant en zone naturelle sensible (Ns) le corridor naturel au nord de la commune (vallon du Pezenas et du Roubreau).
- En classant en zone naturelle sensible (Ns) le plateau des Gras qui forme un corridor naturel entre la Ligne et le plateau des Gras de Laurac en Vivarais.
- En préservant la ripisylve de la Ligne le long de la limite communale est.

Croquis de synthèse :

