

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MONFLANQUIN 1^{ème} Révision

PADD

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

2

SOMMAIRE

A • Preamble	3
B • Les objectifs	4
C • Les orientations thématiques	4
1 • Accueillir une nouvelle population	
2 • Maintenir une lecture claire du paysage	5
3 • Prendre en compte l'économie.	8
4 • Intégrer les déplacements dans la vie de la commune	
5 • Mettre en adéquation les services et la démographie.	9
6 • Associer les habitants.	

A • Préambule

Dans son article premier (L121-1) la loi SRU rappelle que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;

2 – La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3 – Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des gardes des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) défini par l'article R 123-3 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1 (voir encadré), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

B • Les objectifs

La commune de Monflanquin, n'a pas, à ce jour, à respecter un document supra-communal. Les objectifs en termes d'augmentation de population ne sont pas définis par rapport à un bassin de vie plus large.

Il s'agit de faire croître la population de façon significative afin de maintenir les services publics, développer le commerces et l'emploi.

Une demande pour habiter la commune de Monflanquin 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. Le nombre de permis autorisés entre 5 et 10 par an (sans compter les permis de Pierre et vacances) aujourd'hui doit être la base minimale de l'objectif quantitatif

C • Les orientations thématiques

A partir du diagnostic territorial, les enjeux en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, de paysages nous permettent de décliner les 5 thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années.

- 1** • Accueillir une nouvelle population
- 2** • Maintenir une lecture claire du paysage
- 3** • Prendre en compte l'économie.
- 4** • Intégrer les déplacements dans la vie de la commune
- 5** • Mettre en adéquation les services et la démographie.
- 6** • Associer les habitants.

1 – Accueillir une nouvelle population

Le développement de Monflanquin pour les prochaines années n'est pas assorti d'un d'objectif précis en terme de population. Toutefois la progression constatée lors du dernier recensement (2004) correspond à une progression proche du projet des élus. Le nouveau document de planification doit s'inscrire dans la continuité de cette dynamique.

Afin de respecter l'article L121-1, le projet de développement de la ville mettra en scène la diversité des fonctions urbaines, c'est-à-dire l'habitat, l'activité (services, commerces, artisanat), et les équipements publics.

En effet, comme le dit la loi le projet doit respecter «l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, **le développement de l'espace rural**, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, ».

Au regard de la superficie totale de la commune(plus de 6000 hectares), du nombre important de chapelles (8), le développement de l'espace rural doit existé et prendre la mesure à la fois de la demande sociale et de l'équilibre voulu par le législateur.

Une des raisons de la révision du P.O.S. est de remédier à la pénurie de terrains constructibles. En effet, la commune souhaite accueillir de nouveaux ménages, et or la demande porte très souvent sur une maison à la campagne, d'où ce travail d'inventaire et de critères à mettre en place.

La réalisation de cet objectif suppose une série de mesures suivantes

- A - Densifier la bastide et les faubourgs
- B - Créer de nouveaux quartiers selon une organisation pré-établie
- C - Renforcer et densifier les hameaux existants.
- D - Conforter certaines fermes dans le respect du paysage et réhabiliter certains bâtiments en ruine

A - Densifier la bastide, et les faubourgs.

La bastide et ses faubourgs doivent pouvoir accueillir des extensions de l'urbanisation. Le défi est de créer les conditions d'un projet qui prenne en compte l'existant (le parcellaire, le tracé urbain, les espaces publics, l'architecture) tout en répondant aux attentes des habitants (garage et jardin).

Identifier la vacance et s'efforcer d'y faire face s'est aussi une réponse pour créer les conditions d'un apport de population. La commune de Monflanquin a mené dans les années 80 une politique volontariste pour enrayer le déclin de l'habitat au cœur de la bastide. Vingt ans après l'opération est une réussite, si quelques maisons sont encore vacantes le pourcentage reste dans la moyenne admissible. La municipalité aide le particulier qui réhabilite la façade de son immeuble.

L'aménagement de l'espace public est une action d'accompagnement majeur pour la vie du cœur de la bastide. Dans le cadre d'une opération urbaine collective la réhabilitation de la place des arcades, des rues Sainte-Marie et Saint-Pierre et du tour de ville avec la création d'un parking de 200 places sont des actions qui participent au maintien des commerces et de l'habitat dans le centre ancien.

B – Créer de nouveaux quartiers selon une organisation pré-établie.

- A proximité de la bastide,

Dans le prolongement de quartiers d'habitations existants aux lieux dit « Plaine de Guillaume », « Piques », « Carrefour de fer », « Las farguettes », « Ratie », « Lelle » et

- Dans la campagne au lieu dit « Bennet ».

Les prescriptions à prendre en compte seront liées :

Au maillage du réseau viaire

A l'implantation des maisons par rapport aux limites de l'espace public (effet de quartier urbain plus ou moins dense)

Aux distances des maisons par rapport aux limites séparatives (effet de rue plus ou moins dense)

C – Renforcer et densifier les hameaux existants.

La commune est caractérisée par la présence de plusieurs hameaux Corconat, Labarthe, pour les plus importants et ceux en devenir tel que « Roquefert », « Lamothe Fey », « Cote de Mary », « Secretary » « Mérigaux », « Laurent », « Bennet », « Piquemil-sud », « Labanie », « Al Faxille »

Tous ces hameaux desservis par les réseaux sont en mesure d'accueillir de nouvelle population dans le respect de l'environnement.

D- Conforter certaines fermes dans le respect du paysage et réhabiliter certains bâtiments en ruine

L'histoire du développement de la commune est basée sur un habitat dispersé composé de fermes avec leurs dépendances. Cette situation correspond à celle de la campagne habitée qui depuis des siècles contribue à faire vivre les campagnes. Si la situation économique de ces territoires a évolué, il n'en demeure pas moins que la demande d'habiter cette campagne existe. Ceci prend une dimension non négligeable au regard de la taille de la commune.

Cette demande doit s'inscrire dans le projet de mettre en valeur le paysage, source économique à travers le tourisme. C'est pourquoi la mise en place des critères suivants permet à la fois de proposer le confortement des implantations bâties existantes et la protection du paysage. Pour conforter ces hameaux et quartiers, il faudra créer les conditions d'une densification équilibrée et permettre la « greffe » de quelques maisons supplémentaires. Ces extensions devront s'harmoniser à la fois avec le bâti existant et avec le paysage.

Chaque site est analysé. L'implantation est définie par rapport au relief et plus généralement au site pour minimiser l'impact paysager. La surface constructible correspondra à la constructibilité de une à deux maisons uniquement.

La commune possède sur son territoire des exploitations agricoles dont les bâtiments ne sont plus occupés et tombent parfois en ruine. Leur réhabilitation permettrait de mettre en valeur un patrimoine (même transformé) et d'accueillir de nouveaux habitants.

2 – Maintenir une lecture claire du paysage

Les déambulations sur les routes de la commune mettent en évidence ce paysage agricole encadré par ses haies et ponctué par la bastide et ses hameaux. La clarté de cette lecture devra perdurer dans le projet communal.

1- Protéger le site de la bastide

L'urbanisation qui s'est étendue au pied de la butte représente un risque pour la perception de la forme urbaine de la bastide. Il sera important de contenir cette extension et surtout d'imposer une densité qui puisse être en harmonie avec le front bâti de la bastide.

Les entrées de ville ne sont plus très lisibles aujourd'hui car certaines constructions perturbent la perception qu'on peut en avoir. Le projet consiste à rétablir l'équilibre entre le bâti et le non-bâti

Les entrées de ville doivent être clairement identifiables, notamment par un changement du profil en travers des plates-formes routières : chaussée réduite (quand cela est possible) , trottoirs ou accotements soignés, plantations éventuellement.

L'architecture de la bastide sera prise en compte par une attention particulière portée aux réhabilitations qui seront faites

2- Protéger les bois

Monflanquin possède un nombre important de bois qui étaient déjà classés en EBC dans le P.O.S. Il conviendra de poursuivre cette protection afin de maintenir le paysage singulier de la commune et l'intégration du bâti.

3- Protéger les ruisseaux, la Lède et leurs vallées

Les espaces naturels représentent la majorité de la surface de la commune. L'harmonie et l'équilibre du développement s'inscrivent dans une mise en valeur, une protection et un renouvellement de ces espaces.

La commune possède un nombre important de vallons et vallées dont la préservation est utile au maintien des biotopes qu'elles abritent. Les vallées de la Lède et de la Leyze comportent une Z.N.E.F.F. qu'il convient de prendre en compte. Le classement en zone naturelle inconstructible est prescrit.

3 - Prendre en compte l'économie.

A- Anticiper l'accueil d'activités économiques

Les deux zones d'activité de la commune devront être en adéquation avec les demandes.

La zone de « Vignes de la justice » sera agrandie. Sa vocation doit correspondre à celle des activités déjà existantes. Elle joue également un rôle d'entrée de ville. Sa restructuration permettra de qualifier cette entrée.

La zone située à l'est de la bastide « Fon de pommier » a une vocation artisanale. Sa capacité pourra être augmentée.

Par ailleurs, l'implantation dans les faubourgs des artisans dont l'activité est compatible avec l'habitat sera possible.

B- Développer l'économie touristique

Le tourisme vert se développe en même temps que la commune. Le nombre de gîtes peut encore être augmenté au regard du potentiel d'accueil. C'est dans cette perspective que le changement d'affectation est pertinent et sera permis.

Les édifices patrimoniaux jouant un rôle central dans le tourisme, un soin particulier doit leur être accordé. Les aménagements de la bastide qui viennent d'être réalisés vont dans le sens d'une meilleure visibilité de ce patrimoine.

Le site de Pierre et Vacances et les aménagements qui lui sont liés contribuent également à développer l'économie touristique de la commune. L'aménagement des abords du site participe à cette dynamique lequel est implanté en lieu et

place de l'ancien camping. Afin de multiplier les offres liées au tourisme il devient pertinent de trouver d'autres lieux. Plusieurs sites sont prévues à cet effet : « Martinez », « Bessou », et « Larouquette »

C - Préserver l'agriculture

Il s'agira de prendre en compte les projets futurs pour les extensions des exploitations et de les classer ainsi que les terres en zone agricoles. Plus globalement les terres agricoles pérennes seront classées en zone agricole.

4 - Intégrer les déplacements dans la vie de la commune.

- Les enjeux liés aux déplacements sont de:
 - différencier le traitement des voies selon leur fonction et les vitesses de circulation souhaitées ;
 - développer des liaisons douces, cyclables et piétonnes, entre quartier et centre, déconnectées de la voirie principale quand cela est possible.
 - conforter et développer les itinéraires de promenade
 - positionner les activités génératrices de trafic près des grands axes;
 - créer des stationnements pour donner une alternative « au tout voiture »

Dans le cadre des aménagements de la bastide, la création d'un parking de délestage à proximité du bourg s'inscrit dans cette logique de la prise en compte des déplacements autres que la voiture au cœur même de la bastide.

Penser le développement à partir de voies hiérarchisées

La création d'un nouveau quartier, d'une ville, ou d'un village n'a de cohérence que si les habitants peuvent faire le trajet d'un quartier à l'autre en ayant toujours l'impression d'être dans l'espace public. C'est pourquoi lors de l'aménagement d'un quartier, on crée en premier lieu la voie structurante qui se connecte aux voies existantes et à partir desquelles les rues sont innervées. Les impasses ne correspondent pas à ce principe.

Développer les liaisons entre quartiers et avec les équipements

Tout habitant d'un quartier qui a l'obligation de repasser par le centre pour se rendre dans un autre quartier peut de façon légitime poser la question des liaisons directes entre quartiers.

Tous les modes de déplacement peuvent être pratiqués.

Préserver les chemins de randonnée

Eléments importants du cadre de vie, les chemins de randonnée sont un moyen d'offrir des déplacements plus ludiques et demandés dans le cadre de l'économie touristique.

5 - Mettre en adéquation les services et la démographie

- Les équipements publics et leur équilibre

La prospective dans le domaine de l'équilibre des services et de la démographie se traduit dans le P.L.U. par la création d'emplacement réservés à la fois

- pour une nouvelle station d'épuration
- pour la création d'un collège
- pour la création d'une voie structurante reliant la RD 676 et la RD 124.

L'extension du centre d'enfouissement technique, correspond à une échelle qui dépasse celle de la commune, mais ce projet est aussi pour la commune le moyen de prendre en compte les effets induit de sa croissance.

6 – Associer les habitants

Si la concertation fait partie de l'obligation légale (art L300-2 du code de l'urbanisme) la municipalité a souhaité la mettre au cœur de son projet et :

- Permettre une concertation large et efficace
- Permettre un dialogue permanent à travers la création de réunions publiques.

Le projet de développement de la commune de Monflanquin est aussi le projet des habitants. Afin de s'inscrire dans une démarche d'étroite concertation, la commune s'est engagée à associer les habitants à l'action municipale.

Le projet de développement de la commune et sa concrétisation dans le Plan Local d'Urbanisme doivent être élaborés avec la participation des habitants.

Permettre une concertation large et efficace

Une concertation entre la mairie et la population pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme se décline de la façon suivante :

La présentation du projet communal

- l'exposé des projets
- panneaux d'exposition

L'écoute des projets

- Identification des besoins et les attentes des habitants
- des permanences
- des visites sur place.

L'organisation du débat

- la mise en places d'échanges et de débat à partir de plusieurs réunions publiques,
- des articles dans le bulletin municipaux,