

COMMUNE DE MONTIERAMEY

DEPARTEMENT DE
L'AUBE

**Pièce n°2: Projet d'aménagement
et de développement durables**

Plan Local d'Urbanisme



Arrêté par délibération en date du

Approuvé par délibération en date du

Le Maire,

SOMMAIRE

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES	5
1. ART. L151-2	5
2. ART. L151-5	5
B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE	6
C. OBJECTIFS COMMUNAUX	7
D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT	8
1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	8
2. CONFIRMER LA PLACE DE MONTIERAMEY DANS LE TISSU ECONOMIQUE INTERCOMMUNAL	9
3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	11
4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE	13
E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES L'ESPACE	14
F. ACCOMPAGNEMENT GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD	15

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. ART. L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

2. ART. L151-5

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURBALES DE LA COMMUNE

Le PADD est la pièce du Plan local d'urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable au tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler leurs attentes avant de les traduire règlementairement.

Montiéramey connaît une évolution démographique irrégulière qu'il s'agit aujourd'hui de renforcer afin de revenir à une dynamique connue entre 1990 et 2009. La commune est à proximité de nombreux services à la personne avec la présence de Lusigny-sur-Barse à quelques kilomètres. L'accès rapide à Troyes ouvre des possibilités supplémentaires en termes d'emplois, de services, de commerces,...

Le cadre de vie est aussi un atout pour la commune qui occupe un site privilégié, alliant relief ondulé, cônes de vue, sites naturels sensibles et potentiel de promenade et de loisir. L'urbanisation se construit au sein de paysages de qualité à préserver.

L'économie est relativement variée pour une commune de la taille de Montiéramey et il s'agit de permettre le maintien de cette caractéristique, en alliant commerces et économie de proximité, structures économiques plus importantes, tourisme,...

Le projet urbain de Montiéramey doit donc croiser ces thématiques entre elles et avec d'autres afin de permettre au territoire de se développer (accompagner l'ouverture de classes d'école par exemple).

C. OBJECTIFS COMMUNAUX

Plusieurs objectifs ont été fixés par les élus dans le cadre de l'élaboration. Certains administratifs, comme la mise en compatibilité du document avec les nouvelles normes (Loi Grenelle, Loi ALUR, nouvelle codification du code de l'urbanisme,...) tandis que d'autres découlent du diagnostic et des premières réflexions et études menées dans le cadre de la procédure.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui pour Montiéramey de répondre à plusieurs enjeux communaux en s'inscrivant dans son cadre intercommunal, ainsi que dans le fonctionnement du PNRFO.

- Préservation des principaux éléments végétaux épars sur le territoire ainsi que de l'enveloppe végétale du village et des espaces de respiration intra urbains.
- Porter l'évolution démographique à travers un projet volontariste de développement urbain,
- Définir des espaces de développement à proximité de l'existant et suffisamment proportionnés pour poursuivre l'accueil de pavillons. Cela après avoir pris en compte les possibilités de renouvellement et de densification
- Respecter le patrimoine architectural et permettre les évolutions règlementaires nécessaires aux futures zones à bâtir.
- Travailler dans le respect d'un cadre environnemental sensible.
- Maintenir les potentialités économiques du territoire.
- Prise en compte des risques locaux (rupture de barrage, transport de matières dangereuses,...)

D. GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

- ❖ Permettre le développement progressif de la population en se dotant des espaces suffisants pour redresser la dynamique démographique.

La commune affiche une augmentation du nombre d'habitants depuis 1990, mais subit en parallèle une perte sur la dernière période intercensitaire. Cela vient à la suite du rejet de plusieurs projets d'aménagement du fait de l'impossibilité pour la commune et les communes limitrophes d'assurer l'adaptation des équipements.

L'objectif est de permettre la construction de nouveaux logements adaptés à la demande actuelle en termes de superficies habitables, d'espaces libres de terrain, de morphologies architecturales, de mixité... en prenant en compte de plus le projet d'agrandissement de l'école.

- ❖ Définir un projet urbain permettant la mise en œuvre de l'orientation précédente tout en garantissant la prise en compte des projets économiques, touristiques, environnementaux et agricoles.

Il s'agit pour mettre en place ce projet communal de définir des superficies suffisantes mais aussi des espaces cohérents, adaptés en termes de localisation et de morphologie pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement et l'installation de pavillons au coup par coup.

La commune souhaite s'attacher à l'ouverture de terrains localisés en continuité immédiate du maillage actuel afin de garantir au mieux l'intégration et de limiter l'impact sur les terres agricoles et naturelles. L'intérêt étant double puisque cela permet de préserver au mieux la qualité du cadre de vie du village (vergers, franges urbaines, paysages...).

Le projet a de plus pour objectif de créer une enveloppe urbaine reliant le Mesnilot au centre de Montiéramey.

- ❖ Garantir la préservation du patrimoine architectural traditionnel

La présence de nombreuses bâtisses aux caractéristiques morphologiques et aux matériaux traditionnels historiques est un atout pour la commune. Elles s'imposent dans le paysage urbain et s'inscrivent comme patrimoine à l'échelle du Parc. A cela s'ajoute la présence de Monuments historiques (Eglise et ensemble architectural de l'abbaye).

Le PLU est un outil permettant le maintien des matériaux et des couleurs entre autre, au moins pour les constructions existantes et d'intérêt. La définition d'une zone spécifique au centre bourg permettra de garantir le maintien d'une cohérence urbaine en maîtrisant l'utilisation de plusieurs caractéristiques architecturales en parallèle du regard et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- ❖ Maintenir des coupures d'urbanisation en cohérence avec la loi Littoral et une logique de prise en compte du paysage.

Trois entités se détachent aujourd'hui : la verrerie, le bourg composé de Montiéramey et du Mesnilot, et le hameau de la Métairie.

Les coupures d'urbanisation identifiées dans le respect la Loi Littoral ont vocation à être maintenues par le classement des secteurs concernés en zones « Naturelle » ou « Agricole ».

De plus le diagnostic a permis d'identifier plusieurs cônes de vue dont certains ont été retenus pour leur qualité et leur importance particulière, au sein desquels l'implantation de constructions doit être maîtrisée.

2. CONFIRMER LA PLACE DE MONTIERAMEY DANS LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

- ❖ Encourager le développement de l'activité économique de proximité.

La commune est équipée de plusieurs commerces, équipements touristiques ou encore structures économiques de type artisanal.

Ces structures sont aujourd'hui réparties à travers le village et sont de taille mesurée. Le développement économique se poursuit sur ce modèle par la possibilité d'établir des activités économiques sur la plupart des secteurs urbanisés et à urbaniser.

- ❖ Permettre à minima le maintien des bâtiments d'activité existants à l'écart de la trame bâtie et dont l'installation dans le village pourrait être source de nuisances.

La commune accueille la verrerie qu'il est important de soutenir en lui permettant de se développer si besoin est.

Le secteur sur lequel est implantée l'activité est localisé entre une route à grande circulation, sur laquelle les nouvelles sorties sont déconseillées, et la bande des 100 mètres définie par la Loi Littoral dans laquelle les constructions sont interdites.

Si l'accueil de nouvelles entreprises est donc rendu compliqué par ce contexte, il ne faut pas pour autant ôter toute possibilité de se développer à l'activité présente et à venir.

- ❖ Activité économique importante, les exploitations agricoles doivent pouvoir assurer leur développement (exploitation, extensions, constructions neuves, diversification...)

Les exploitations sont présentes sur le territoire et réparties au sein du tissu résidentiel. Au regard du diagnostic territorial les conflits d'usages sont faibles (notamment la question des déplacements). Il existe cependant des élevages générant des périmètres spéciaux grevant certains secteurs urbains.

Le développement de ces structures agricoles est nécessaire à proximité de l'existant ainsi qu'à travers le finage. Les zones permettant l'installation de nouveaux bâtiments agricoles devront être suffisamment proportionnées notamment pour permettre l'implantation de bâtiments générant des périmètres spéciaux imposant un éloignement minimal par rapport aux habitations.

Le règlement devra permettre le maintien des exploitations mais aussi la construction de nouveaux bâtiments, en parallèle de la préservation des zones naturelles sensibles et des paysages.

3. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS

- ❖ En cas d'opérations d'aménagement urbain nouvelles, les voiries devront prendre en compte l'accessibilité de tous aux différents espaces et anticiper les liaisons avec les extensions potentielles

La trame viaire à Montiéramey se limite parfois trop à un espace de déplacement dédié aux voitures. Cette logique met de côté les moyens de déplacement alternatifs en donnant une priorité absolue à la chaussée. Le projet communal doit rompre avec cette pratique.

Les aménagements d'ensemble doivent penser le développement de la trame douce soit par séparation des espaces ou au contraire par partage total (voirie partagée par exemple).

De plus, les opérations d'aménagement pourront anticiper les extensions potentielles en garantissant les possibilités de liaisons (motorisées ou douces) entre quartiers.

- ❖ Le cheminement doux sur le territoire

En plus des espaces de circulation douce intra urbain accompagnant la voirie, la commune souhaite mettre en valeur les circuits de promenade présents sur le reste du territoire.

Elle compte un ensemble de chemins agricoles ou de sentes que la commune souhaite mettre en valeur grâce à l'implantation de mobilier et d'une signalétique pédagogique.

En parallèle la commune souhaite identifier certains cheminements ainsi que les circuits pédestres de randonnées (parfois superposés), toujours dans une logique de loisir et touristique portée par la commune et le Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient.

- ❖ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement. En effet, bien que la commune compte plusieurs parkings, le stationnement peut poser certains problèmes le long d'axes non équipés (Le Mesnilot par exemple).

De plus, la commune prévoit l'installation d'une borne de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides.

- ❖ Conforter les espaces publics de loisirs et pédagogiques existants, engager le développement de l'offre sur de nouveaux secteurs

La commune dispose d'un terrain de foot et de vergers qu'elle souhaite mettre en valeur. Ce processus de mise en valeur peut passer par la mise en place d'un zonage spécifique, ainsi que par l'identification des principaux secteurs accueillant des arbres fruitiers.

Le projet d'arrêté de protection de biotope sur le principal secteur de vergers sera pris en compte à travers le zonage. Il sera ainsi préservé de toute construction.

Afin de développer les espaces de loisirs, la commune a cherché à identifier des secteurs spécifiques. Un en particulier permet de créer une offre à proximité du cœur de village et dans un cadre de qualité.

❖ Permettre l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication.

Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi et surtout au développement de la quasi-totalité des activités économiques. C'est pourquoi le travail à domicile et la création de petites entreprises imposent aux communes de s'adapter.

Les opérations d'aménagement devront assurer l'équipement des parties communes des secteurs concernés en NTIC, selon les normes en vigueur.

❖ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins

Les énergies vertes et renouvelables se développent toujours plus dans les projets urbains et les projets économiques. Le PLU doit permettre la mise en place de structures de création d'énergies vertes et renouvelables ou de mobilier urbain fonctionnant de manière autonome.

4. PRESERVER LES QUALITES ET SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE COMMUNAL EN PARALLELE DU PAYSAGE

❖ Identifier les milieux les plus sensibles écologiquement afin d'assurer leur préservation

La commune accueille plusieurs Znieff et une zone Natura 2000, cette dernière couvrant l'intégralité du territoire. Il s'agit de préserver ces espaces par un zonage adapté, en prenant en compte cependant les nécessités agricoles.

Les zones humides accompagnant la Barse sont elles aussi concernées par un souhait de préservation de la part des élus.

❖ Considérer les principaux éléments végétaux comme composantes écologiques et paysagères

Les nombreux vergers ainsi que les alignements et certains arbres isolés constituent des repères et construisent le paysage de Montiéramey par leur localisation. Ils s'inscrivent dans le relief et accompagnent parfois l'urbanisation. De plus ils participent à la construction de la trame verte.

La commune se veut être un acteur de la mise en valeur de principaux éléments de son patrimoine végétal.

De nombreux éléments ont été identifiés sur le terrain afin d'être préservés par la mise en place de règles spécifiques quant à leur entretien, coupe,...

Secteur clef de cette trame verte, aussi bien d'intérêt écologique que paysager, la côte aux chats est concernée par un projet d'arrêté de protection de biotope développé par le Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient et la commune de Montiéramey. Le PLU confortera l'existence de cet espace spécifique par un zonage le préservant.

❖ Dans le prolongement de cette préservation, la commune souhaite encourager le développement de cette trame écologique et paysagère, au moins aux abords du village.

Cette orientation repose sur un principe de valorisation des fronts urbains des futures extensions ainsi que des entrées de ville.

❖ Considérer la Loi Littoral dans son ensemble à travers un zonage adapté

Limitrophe d'un plan d'eau de plus de 1000 ha, la commune est concernée par la Loi Littoral. De ce fait des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables et des espaces limitrophes du rivage sont à préserver par un zonage interdisant les constructions diverses selon les secteurs.

E. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les prévisions d'évolution démographique jusqu'en 2030 nécessitent la mise à disposition d'environ 40 logements. Ceci prend en compte l'effet démographique projeté ainsi que le desserrement. En effet le nombre de personnes par ménage diminue depuis plusieurs décennies et cette tendance devrait se poursuivre à l'instar des autres territoires ruraux (la moyenne nationale est de 2,3 personnes par ménage). Le projet démographique se base donc sur 2,30 personnes par ménage à Montiéramey en 2030 (2,5 en 1999 et 2,4 en 2012).

Afin de maîtriser et de diminuer au mieux la consommation d'espaces, trois outils sont mis en place :

- Prise en compte des espaces interstitiels non bâtis, en considérant la rétention.
- Prise en compte des logements vacants existants.
- Diminution de la surface artificialisée par ménage dans les zones à urbaniser.

Le diagnostic a permis d'identifier 3,37 ha de « dents creuses », répartis entre des espaces de jardins, des petites parcelles, des prairies,... Une rétention de 70% est appliquée. Nombre de ces terrains non construits durant l'existence du POS constituent un potentiel limité.

En termes de logements vacants, l'objectif est de réduire leur part au sein de parc à l'horizon 2030.

Puis il est prévu la mise en place d'une densité minimale pour les opérations à venir de 10 logements par hectare, ce qui permet de descendre à 1000m² par ménage la superficie artificialisée.

Ces objectifs de limitation de consommation d'espace permettent de n'ouvrir à la consommation nouvelle que 3,82ha. 2,15 hectares sont localisés en zone UC et sont soumis à une rétention foncière de 50%, tandis que 1,67 ha concerne un terrain communal pour lequel aucune rétention n'est appliquée.

Sans le travail de densification, la consommation nécessaire à l'accueil de 40 logements aurait été de 6,4 ha environ ha en se basant sur la densité moyenne actuelle de l'enveloppe bâtie.

En effet, l'enveloppe bâtie (excluant les bâtiments agricoles et d'activité localisés hors tissu urbain) couvre 36,2ha pour 219 logements, soit une densité de 6,25 logements par hectare.

F. ACCOMPAGNEMENT GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



