

erea

URBANISME TRANSPORT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr



Place du Marché
17610 SAINT SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 00
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : h.audinet@t3a.com

PIECE N° **2.0**

&

PIECE N° **2.1**

PLAN LOCAL D'URBANISME

VILLE DE MONTENDRE



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PROJET DE PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 avril 2004

PROJET DE PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 06 juin 2005

VILLE DE MONTENDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



***Projet d'Aménagement et de Développement Durable
et
Document d'Orientations d'Aménagement***

Préambule

*Avec le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD), le législateur a voulu faire du Plan Local d'Urbanisme un outil au bénéfice d'une politique communale d'aménagement de développement cohérente, clairement affirmée. C'est la notion de Projet de territoire qui est mise en avant.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la "clef de voûte" du PLU.

La place du PADD dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Désormais, le PADD comprend deux volets distincts :

- Des orientations de politique générale, formant ce qu'il convient de toujours appeler le **PADD**, et qui doivent définir clairement la manière dont on envisage le développement de la ville dans les années à venir et les outils dont on souhaite se doter pour atteindre ces objectifs.*
- Des orientations d'aménagement, facultatives, qui s'intéressent en particulier à certains secteurs de la cité. Rassemblées au sein du **Document d'Orientations d'Aménagement**, elles détaillent cette fois des schémas d'aménagement d'un quartier ou d'une zone.*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Montendre est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, qui a fait un "état des lieux" de la commune et a mis en avant ses atouts et ses faiblesses. Fort de ce constat, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme, en tenant compte de ses réussites et de ses erreurs.

VILLE DE MONTENDRE



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Document 1

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : LES ORIENTATIONS DE POLITIQUE GENERALE

Cinq axes de travail guident les travaux de révision du PLU. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme.

- 1) L'accueil de nouvelles populations pour enrayer le déclin démographique**
- 2) Un « projet nature » pour la commune : la protection et valorisation du territoire communal**
- 3) Le développement urbain : une localisation maîtrisée des extensions urbaines**
- 4) Un développement économique valorisant les atouts de la commune**
- 5) Améliorer la qualité des déplacements**

Les grandes options du P.A.D.D.

L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS POUR ENRAYER LE DÉCLIN DÉMOGRAPHIQUE

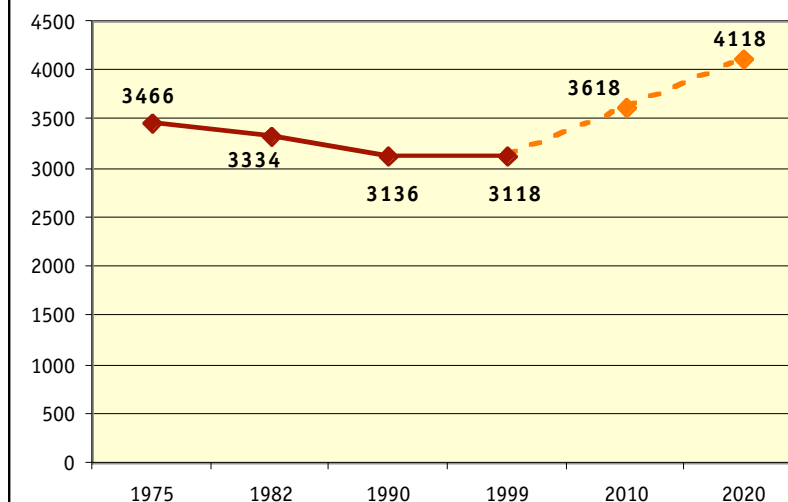
→ La commune entend profiter des bonnes liaisons de la commune avec l'agglomération bordelaise (autoroute, RN 10 et TER) pour **attirer une nouvelle population travaillant en ville, mais aspirant à ce cadre de vie rural pour sa résidence**

→ En termes chiffrés, la commune a arrêté un objectif : **300 familles (soit près de 1 000 personnes) dans les 15 prochaines années, soit un gain de 70 personnes par an.**

- *Volonté d'inverser les tendances passées et de **rajeunir la population** communale après une période de vieillissement sur place.*
- *La municipalité a décidé de mettre en place une politique volontariste pour, ni plus ni moins, enrayer le déclin.*



Évolutions démographiques passées et projections communales



Les grandes options du P.A.D.D.

■ UN « PROJET NATURE » POUR LA COMMUNE : LA PROTECTION ET VALORISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

- Valoriser le rôle de commune verte dont bénéficie Montendre grâce à la qualité et à la diversité de ses paysages et à l'intérêt de son milieu naturel
- Mais, ce cadre de vie est un atout à cultiver et non pas un patrimoine figé à conserver

→ **Protéger les espaces naturels les plus intéressants** (sites d'intérêt communautaire « Natura 2000 » non bâtis), grâce aux dispositions réglementaires mais aussi, le cas échéant, en s'en portant acquéreur

- *Enjeu particulier de la protection des **Landes de Grégoire** et des rives du **ruisseau de l'Etang**.*

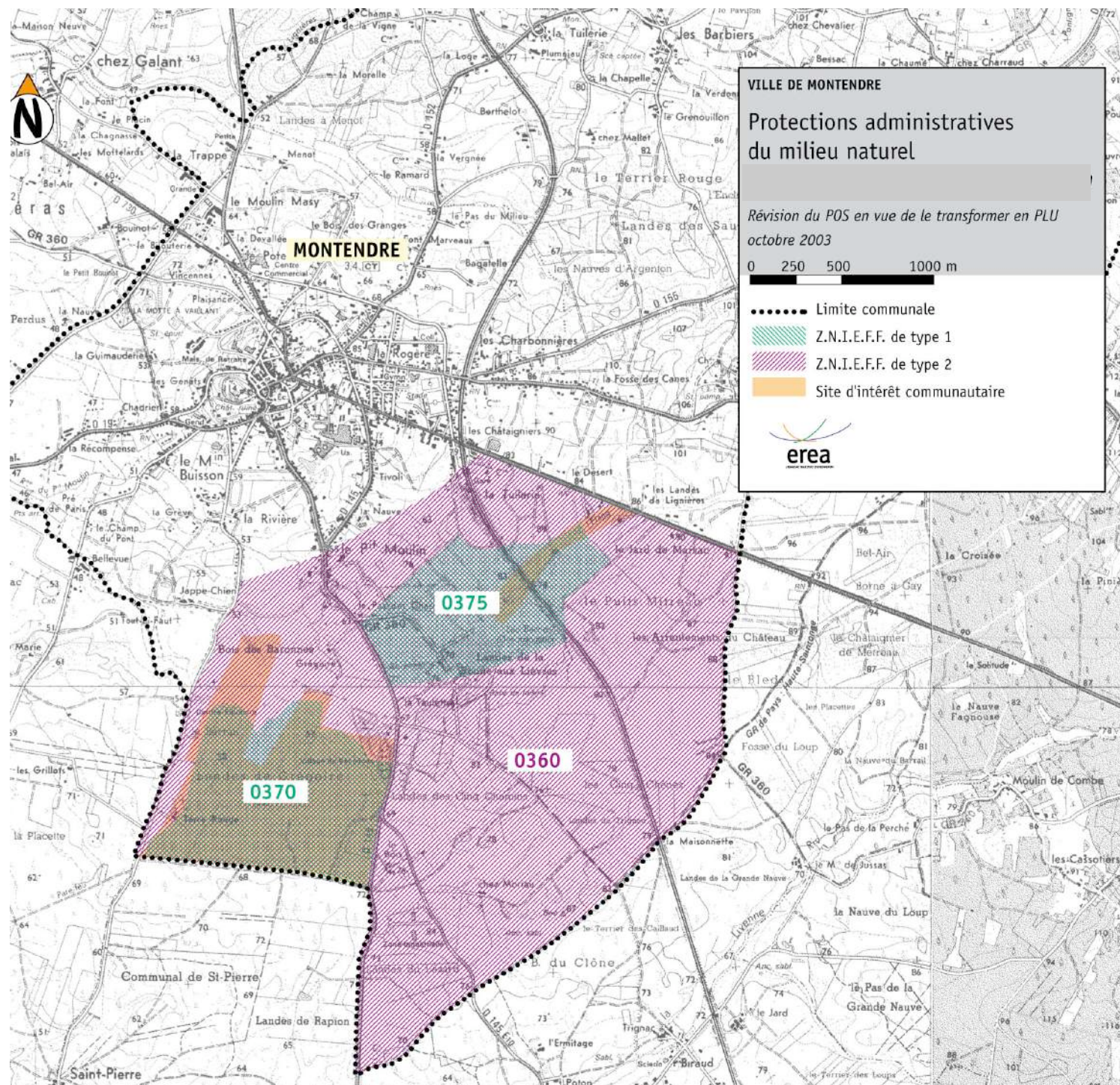
→ **Protéger les paysages les plus intéressants**, notamment au Nord de la commune

- *Le plan de zonage s'est livré à l'identification des boisements à protéger en **espaces boisés classés à conserver**.*

→ **Protéger et valoriser l'agriculture**, tout particulièrement les zones viticoles

- *Sur la base du travail d'identification, réalisé par la municipalité, **les terroirs de la viticulture** présentant la plus haute valeur patrimoniale ont été classés en zones agricoles A, qu'il faut préserver de toute urbanisation, sur le plan de zonage.*





Les grandes options du P.A.D.D.



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : UNE LOCALISATION MAÎTRISÉE DES EXTENSIONS URBAINES

→ Faire de Montendre une commune attractive, c'est aussi se donner les moyens d'accueillir une population nouvelle dans de bonnes conditions en créant **une "forme urbaine" attrayante et suffisamment diversifiée pour répondre à toutes les attentes**

- Dans l'esprit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la Loi Urbanisme et Habitat, la municipalité souhaite orienter son développement vers une urbanisation préservant au mieux les espaces naturels.
- De même, dans le respect de la loi, Le PLU assurera le maintien de la **diversité de l'habitat**, en prévoyant différents types de logements pour accueillir une population variée. L'urbanisation future devra s'imaginer dans une logique de mixité associant services, habitat individuel, habitat collectif et commerces de proximité tout en limitant l'étalement urbain.
- En particulier la commune entend **maîtriser les terrains et les infrastructures nécessaires, ainsi que la qualité et le rythme des opérations d'ensemble** (lotissements) afin que la population nouvelle puisse s'intégrer à la vie locale. Il est nécessaire de s'employer à libérer plus progressivement les zones d'urbanisation nouvelle, en préservant pour le plus long terme des réserves foncières. Ces dernières zones ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation qu'au travers de futures révisions du Plan Local d'Urbanisme.
- Bien entendu, les **équipements publics** s'adapteront à l'évolution de la population, même si, en première analyse, ceux-ci sont déjà largement dimensionnés pour répondre à ces évolutions.

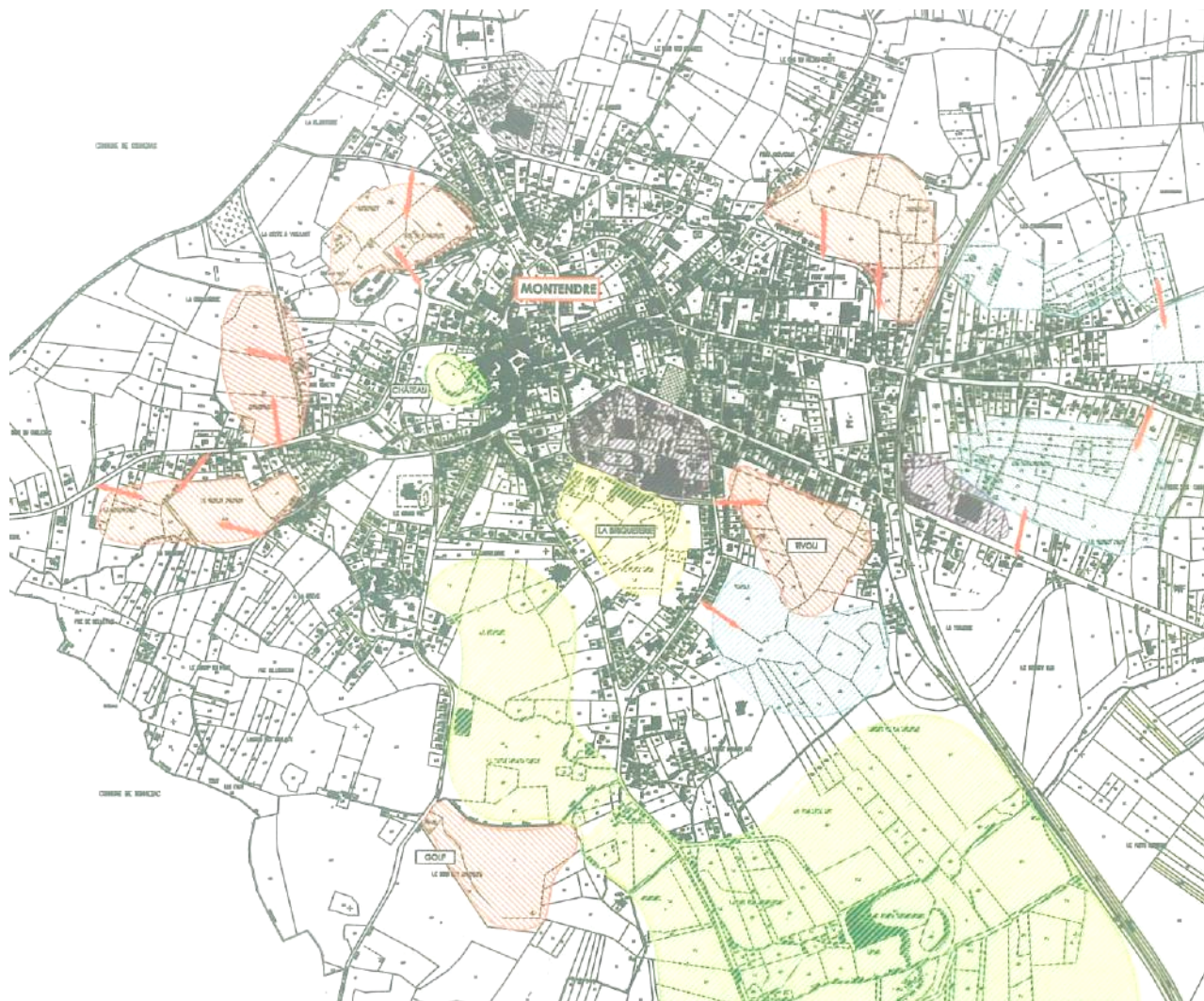


Les grandes options du P.A.D.D.

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

→ Pour promouvoir cette "forme urbaine" attrayante, la commune a résolu de conserver la zone agglomérée de Montendre dans son enveloppe globale

- 10 zones ont été sélectionnées, atteignant 57 ha, pour accueillir cette urbanisation nouvelle (en rouge sur le plan). Souvent enclavées entre des ensembles déjà largement construits.
- Une attention particulière a été ainsi accordée à leur articulation avec les quartiers riverains, notamment en termes d'organisation de voirie afin de permettre un bon maillage avec les voies existantes.



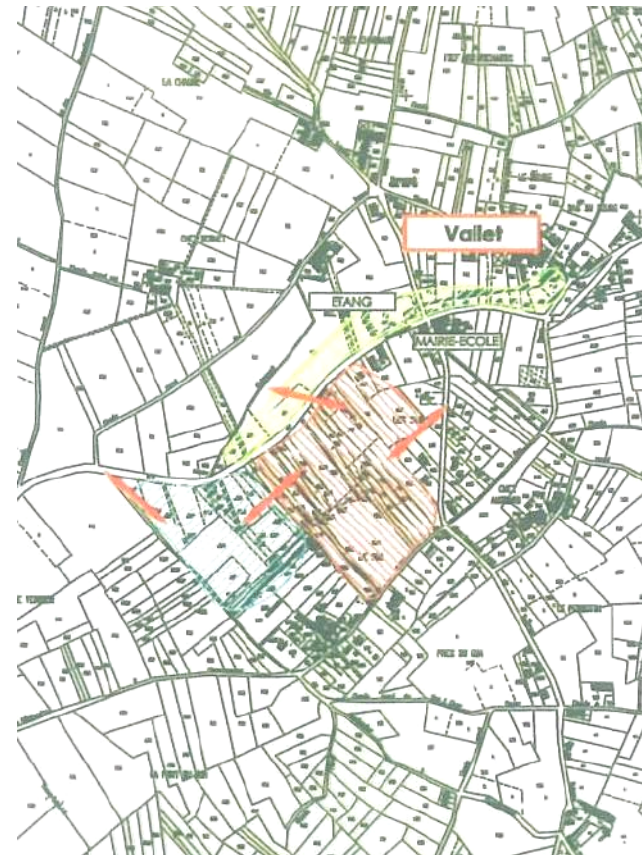
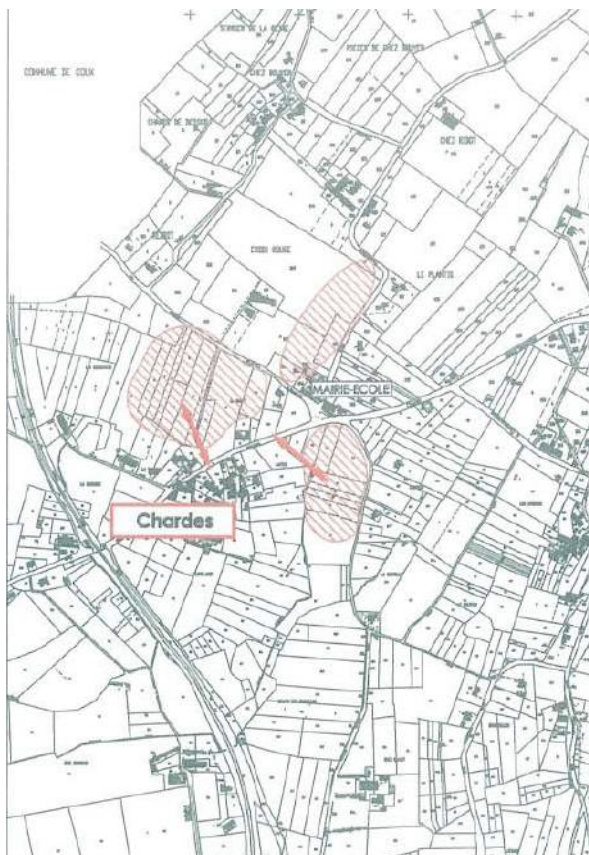
Les grandes options du P.A.D.D.



LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

→ Si la ville de Montendre sera le principal support de ce développement, les "communes associées" de Chardes et Vallet auront, bien sûr, leur rôle à jouer en développant une **urbanisation maîtrisée respectueuse de l'environnement naturel**

- À **Chardes**, afin de tenir compte d'une urbanisation très dispersée autour d'un centre-bourg embryonnaire, le choix a été de disposer plusieurs zones d'urbanisation futures autour de ce centre "en devenir", afin d'en renforcer à terme la visibilité, sans pour autant lui faire perdre son caractère rural.
- À **Vallet**, l'intérêt naturel et paysager du site au Nord de la RD 155 et la présence du terroir viticole, ont amené à ne retenir qu'une seule zone de développement.



Les grandes options du P.A.D.D.

UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VALORISANT LES ATOUTS DE LA COMMUNE

- Valoriser le rôle de commune verte dont bénéficie Montendre par un développement du **tourisme** et des **loisirs**

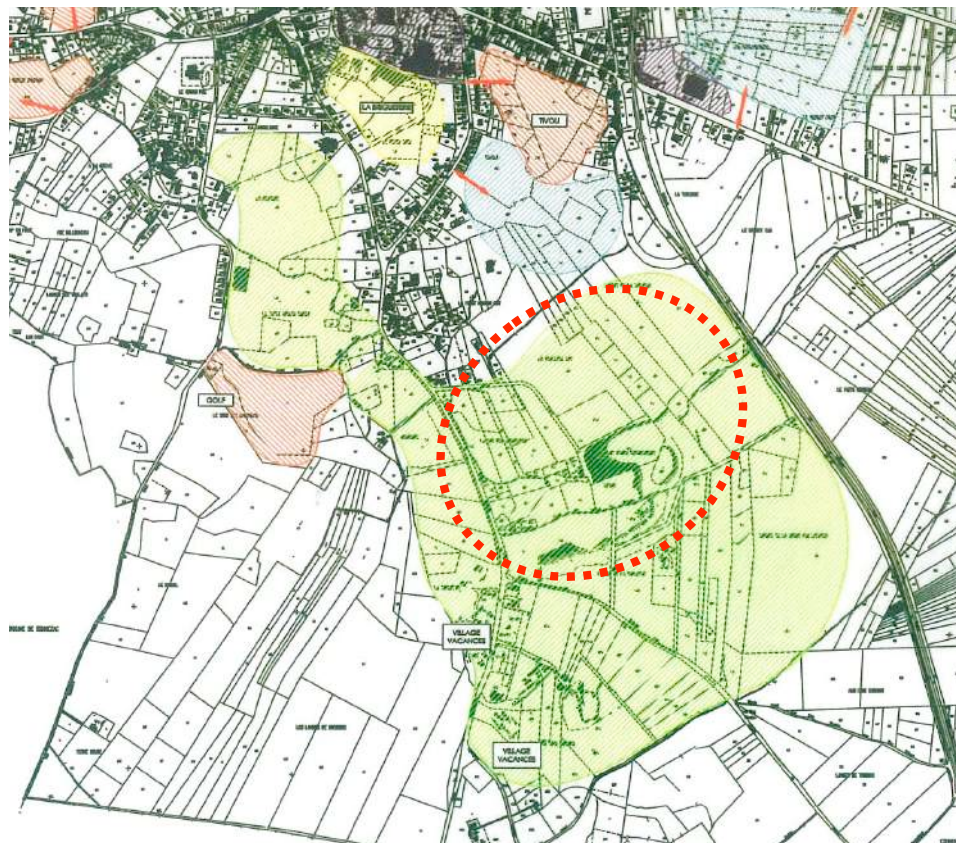
→ La commune dispose déjà d'**atouts réels** :

- *Le pôle du lac Baron Desqueyroux, le golf, les villages de vacances*

→ Il faut les renforcer en poursuivant leur aménagement.

→ Dans ce domaine, une place à part doit être réservée au **projet de Parc à thème**, en cours d'étude qui s'inscrira dans un réseau de quatre grands projets ludiques départementaux prévus à l'horizon 2006. Il s'étendra sur une superficie de l'ordre de **25 ha** autour du lac Baron Desqueyroux.

→ Au total, plus de **200 ha** seront affectés aux **activités touristiques** au Sud de la commune. Elles tiennent compte de la sensibilité de l'environnement naturel dont les ensembles les plus remarquables sont protégés.



Les grandes options du P.A.D.D.

UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE VALORISANT LES ATOUTS DE LA COMMUNE

→ Se donner les moyens de poursuivre le **développement des activités économiques** :

- *Au cœur du tissu urbain : volonté de conserver/renforcer la **diversité des commerces et services dans le centre-ville** par des actions d'embellissement des espaces publics.*
- *Au cœur du tissu urbain : profiter de l'opportunité des **friches MORGAN THERMIC** (une fois levées les contraintes de dépollution éventuelle) pour développer de nouvelles activités commerciales renforçant l'attractivité du centre-ville sur près de 5,2 ha.*
- *La municipalité entend également accorder une certaine place à l'activité industrielle sur son territoire, même si celle-ci n'est pas au cœur de son projet, en poursuivant l'aménagement de la **zone d'activité du Lézard** au Sud de la commune et permettre son développement futur. Elle devrait plus particulièrement accueillir les entrepôts et les installations de logistique, activités non polluantes mais ayant à la fois besoin d'espace et d'une desserte aisée. Le site ne présente pas de sensibilité écologique notable.*

Les grandes options du P.A.D.D.



AMELIORER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS

- L'analyse du réseau de voirie desservant le territoire communal a montré un certain nombre de déficiences ou de contraintes de nuisances et de sécurité.
- Le PLU devra **prendre en compte la dimension " déplacements " dans l'aménagement de la ville**, et redonner une cohérence aux réseaux routier et cyclable en essayant de " mailler ", de " hiérarchiser " les voies lorsque cela peut permettre de simplifier la circulation.
- Le réseau devra être complété à l'occasion des **opérations d'urbanisme** afin d'aboutir à une organisation (un "maillage") plus cohérente de ce réseau, notamment au Sud de la ville.
- Mais, le projet le plus important de la commune est la « **déviation Sud** » reliant les principales routes départementales traversant le centre-ville et permettant de le délivrer des nuisances occasionnées par un trafic (notamment poids lourds) de plus en plus important.
- Enfin, l'aménagement d'infrastructures destinées à ce que l'on a coutume d'appeler aujourd'hui les "modes doux" (deux-roues, piétons), qui en est encore qu'à ses débuts, sera développé.



Les grandes options du P.A.D.D.

AMELIORER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS

- Engager le projet de déviation Sud

→ Achever la ceinture de contournement routier de Montendre afin de désenclaver des secteurs de développement stratégiques et réduire le trafic dans le centre ville est un objectif important pour la municipalité. Même si, en l'absence d'études techniques, le projet peut être estimé de **long terme**, il impose la réservation d'emprises pour le tracé d'une déviation, permettant sa réalisation future

→ Le choix d'une **déviation Sud** : se donner les moyens d'accompagner le **développement urbain et économique et préservant le cadre de vie des habitants** :

- La nécessité de supprimer à terme le trafic Poids Lourds et le "transport des matières dangereuses" dans le tissu urbain.
- L'enjeu d'une meilleure desserte du **futur Parc du Conseil Général** et de la **zone d'activité du Lézard** agrandie (entrepôts et installations de logistique, ayant besoin d'une desserte aisée).
- Une volonté de préserver l'environnement.



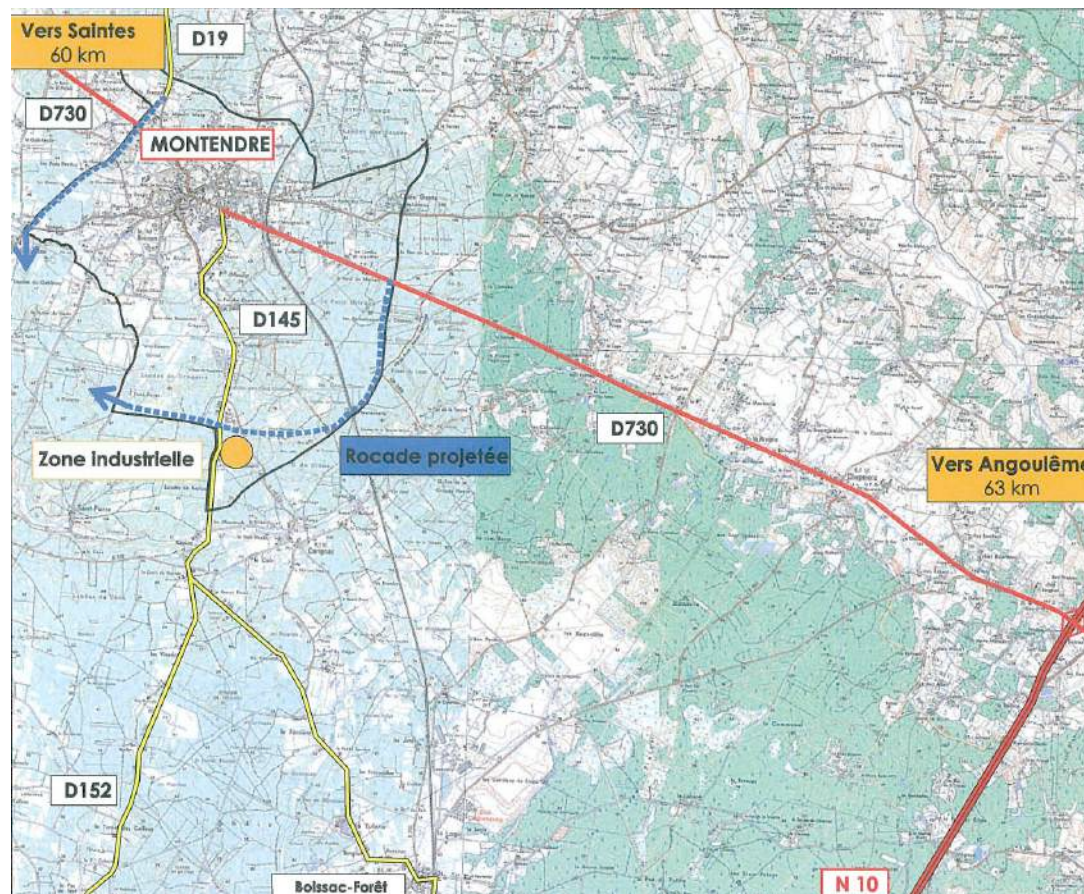
Les grandes options du P.A.D.D.

AMELIORER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS

Engager le projet de déviation Sud

→ L'insertion du projet

- Ce projet de déviation est d'une longueur total de 7 Km.
- Il traverse **différentes formations végétales d'intérêt écologique**, notamment les landes de Grégoire faisant partie d'un site d'intérêt communautaire (Natura 2000). **Celui-ci ne propose donc pas un "boudage" complet sur le territoire communal**, en raison des difficultés d'insertion dans un milieu naturel sensible sur la bordure Ouest de la commune. Il est donc conçu pour se poursuivre sur le département voisin de la Gironde.
- L'impact, à ce stade d'investigation, apparaît cependant acceptable car le tracé utilise largement des voies existantes et une grande partie des sites traversés a fait l'objet de coupes forestières, à la suite de la tempête de 1999, qui ont dégradé le milieu.
- Quoi qu'il en soit, des mesures réductrices d'impact et/ou compensatoires seront proposées dans l'étude d'impact et la notice d'incidence Natura 2000 nécessaires pour la réalisation du dossier d'autorisation.



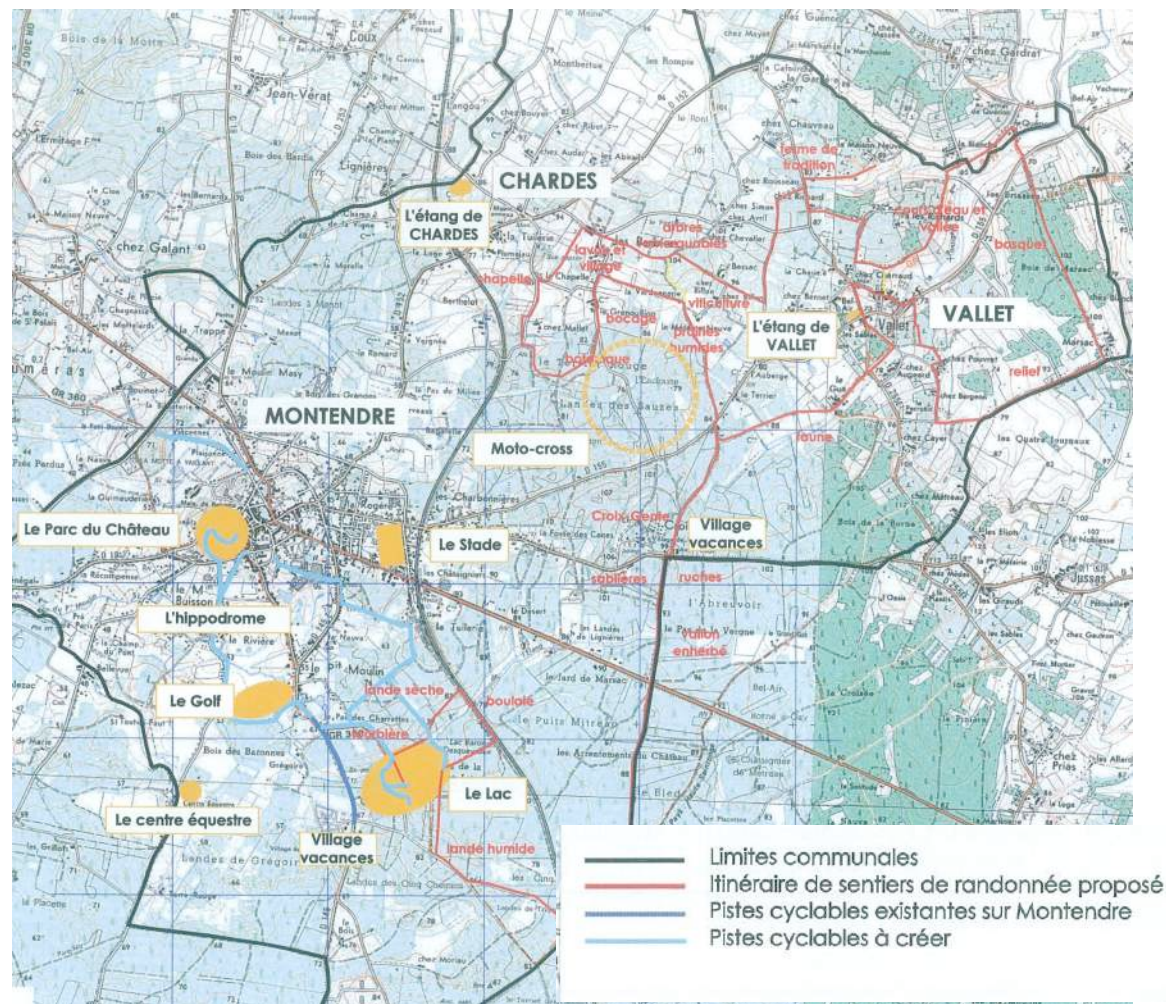
Les grandes options du P.A.D.D.

AMELIORER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS

→ La réorganisation de la voirie dans la zone urbaine : **une meilleure hiérarchisation**

- Améliorer l'organisation de la voirie au Sud de Montendre, à l'occasion de l'aménagement du quartier de Tivoli et de la zone commerciale sur les friches « Morgan Thermic » : **nouvel axe structurant** entre la gare et la place du Champ de Foire aux Bœufs.
- Conforter l'organisation de la voirie en couronnes concentriques
- L'aménagement des zones d'urbanisation future AU1 privilégiera l'organisation de voirie afin de permettre un bon maillage avec les voies existantes.
- La RD 730 (avenue de la République) reste un axe structurant





VILLE DE MONTENDRE



Document d'Orientations d'Aménagement

Document 2

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Sur la base des orientations politiques du PADD, le Document d'Orientation d'Aménagement va pouvoir décliner un certain nombre de propositions d'action, cohérentes avec le règlement et le zonage proposés dans le futur document d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement vont ainsi détailler ces principes d'aménagements, qui trouveront ainsi leur application au plan réglementaire et opérationnel.

Les actions du document d'orientations d'aménagement

• Scénarii d'aménagement de nouveaux quartiers : le projet communal de Tivoli

→ Le projet de Tivoli est conçu comme **un nouveau quartier à part entière** du centre-ville, profitant à la fois de la proximité de la gare et du futur centre commercial.

→ Par sa taille (près de 20 ha), c'est **l'ensemble le plus important** du dispositif communal.

→ Une première tranche, réalisée sur des terrains communaux, devrait voir le jour à brève échéance. **La municipalité entend lui faire jouer un rôle moteur dans le développement de l'agglomération.**

- Son aménagement privilégiera une mixité des formes bâties (densité, hauteurs, ...) et de l'offre de logements (marché privé, locatif social, intermédiaire, accession aidée), tout en conservant un caractère assez peu dense conservant des espaces verts

- Une attention particulière a été accordée à la bonne articulation de sa voirie avec les voies existantes (avenue de la République, rue de Tivoli) et les quartiers riverains : la rue centrale sera le tronçon principal d'une voie reliant la gare à la place du Champ de Foire aux Bœufs.



Les actions du document d'orientations d'aménagement

• Scénarii d'aménagement de nouveaux quartiers : le projet communal du Bois des Baronnes

→ Une volonté de diversification de l'offre de logements

→ Le bois des Baronnes : propose un ensemble résidentiel bien relié au centre-ville, mais mettant en valeur un environnement naturel et la proximité du golf municipal :

- *Nécessité de conserver le végétal et des "espaces de respiration" au sein du projet..*
- *Privilégier de grands lots et des espaces verts à caractère naturel : une vingtaine de lots.*



Les actions du document d'orientations d'aménagement

- Scénarii d'aménagement de nouveaux quartiers : les orientations de localisation de voirie dans les principales zones d'urbanisation futures (AU1)

→ En dehors des projets directement maîtrisés par la collectivité, **6 zones** d'urbanisations futures sur des terrains privés, ont plus particulièrement été étudiées autour de Montendre.

→ Souvent enclavées entre des ensembles déjà largement construits, elles ont fait l'objet d'une réflexion sur leur organisation interne qui guidera les futurs opérateurs.

- Les documents graphiques proposent les principes du schéma de voirie interne avec lesquels les projets devront être compatibles.

- Ils précisent également les « points d'entrée » à partir des voies existantes qui devront être respectés lorsqu'ils sont inscrits sur le plan de zonage.



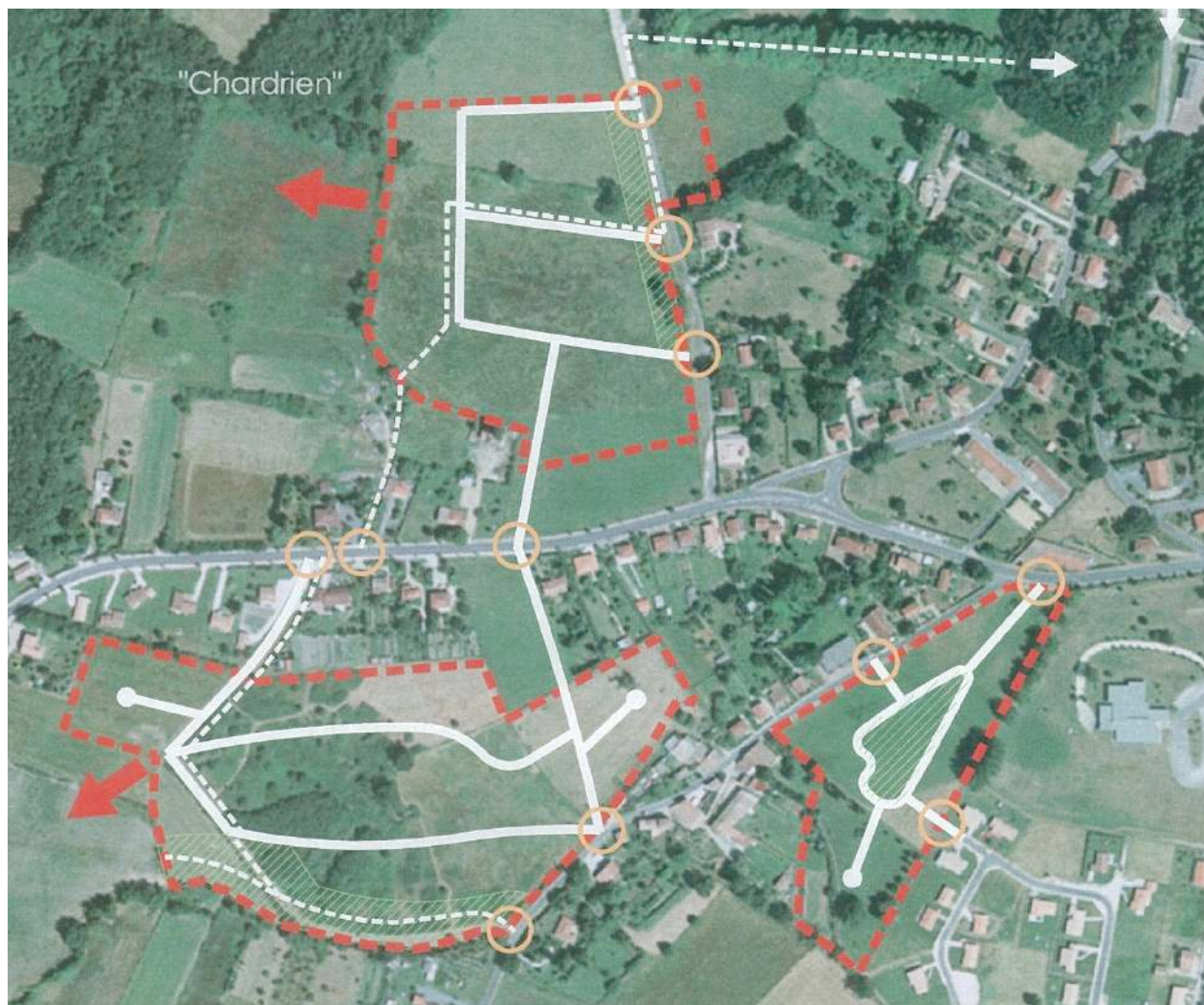
Zone AU1 du Pré de l'Hospice



Les actions du document d'orientations d'aménagement

- Scénarii d'aménagement de nouveaux quartiers : les orientations de localisation de voirie dans les principales zones d'urbanisation futures (AU1)

Zones AU1 de Chardrien, du Moulin Buisson et du Grand Pré



Les actions du document d'orientations d'aménagement

- Scénarii d'aménagement de nouveaux quartiers : les orientations de localisation de voirie dans les principales zones d'urbanisation futures (AU1)

Zones AU1 de la Fond Marvaux
et du Boulevard de Saintonge



Les actions du document d'orientations d'aménagement

• Scénarii d'aménagement : Chardes

→ Afin de tenir compte d'une urbanisation très dispersée autour d'un centre-bourg embryonnaire, le choix a été de disposer plusieurs zones d'urbanisation futures autour de centre "en devenir", afin d'en renforcer à terme la visibilité, sans pour autant lui faire perdre son caractère rural.

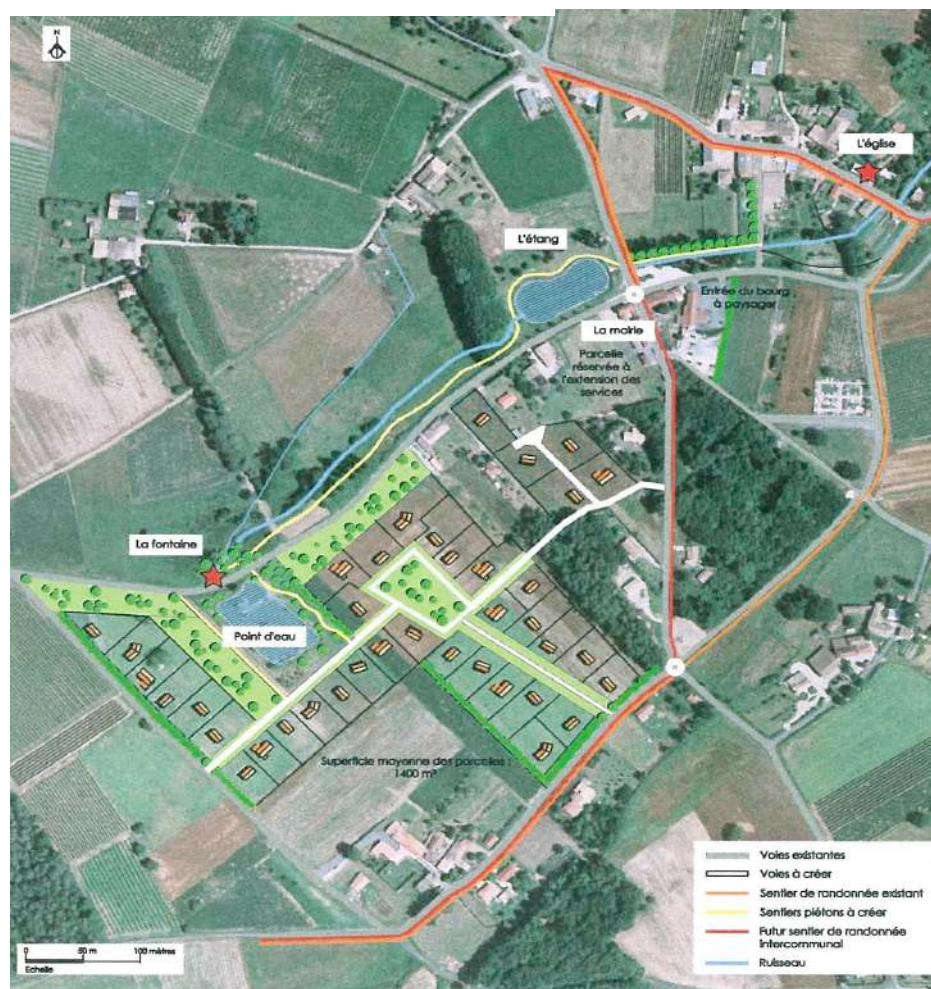
- 4 zones ont été retenues, atteignant 8,2 ha, pour accueillir cette urbanisation nouvelle.
- La zone de Lafont, au Sud de la RD 152, reçoit un traitement particulier afin de maintenir ses qualités paysagères (secteur AU1a imposant une plus faible densité de construction)



Les actions du document d'orientations d'aménagement

• Scénarii d'aménagement : Vallet

- L'objectif du projet est de renforcer site de la mairie.
- Toutefois, la topographie, l'intérêt naturel et paysager du site au Nord de la RD 155 et la présence du terroir viticole, ont amené à ne retenir qu'une seule zone AU1 de développement futur (8,5 ha).
 - Une urbanisation ordonnée entre les hameaux des Sables et du Gua.
 - Pas de nouveau débouché sur la RD 155, pour des raisons de sécurité.
 - Privilégier les espaces verts collectifs, en articulation avec le site de l'étang de Vallet.



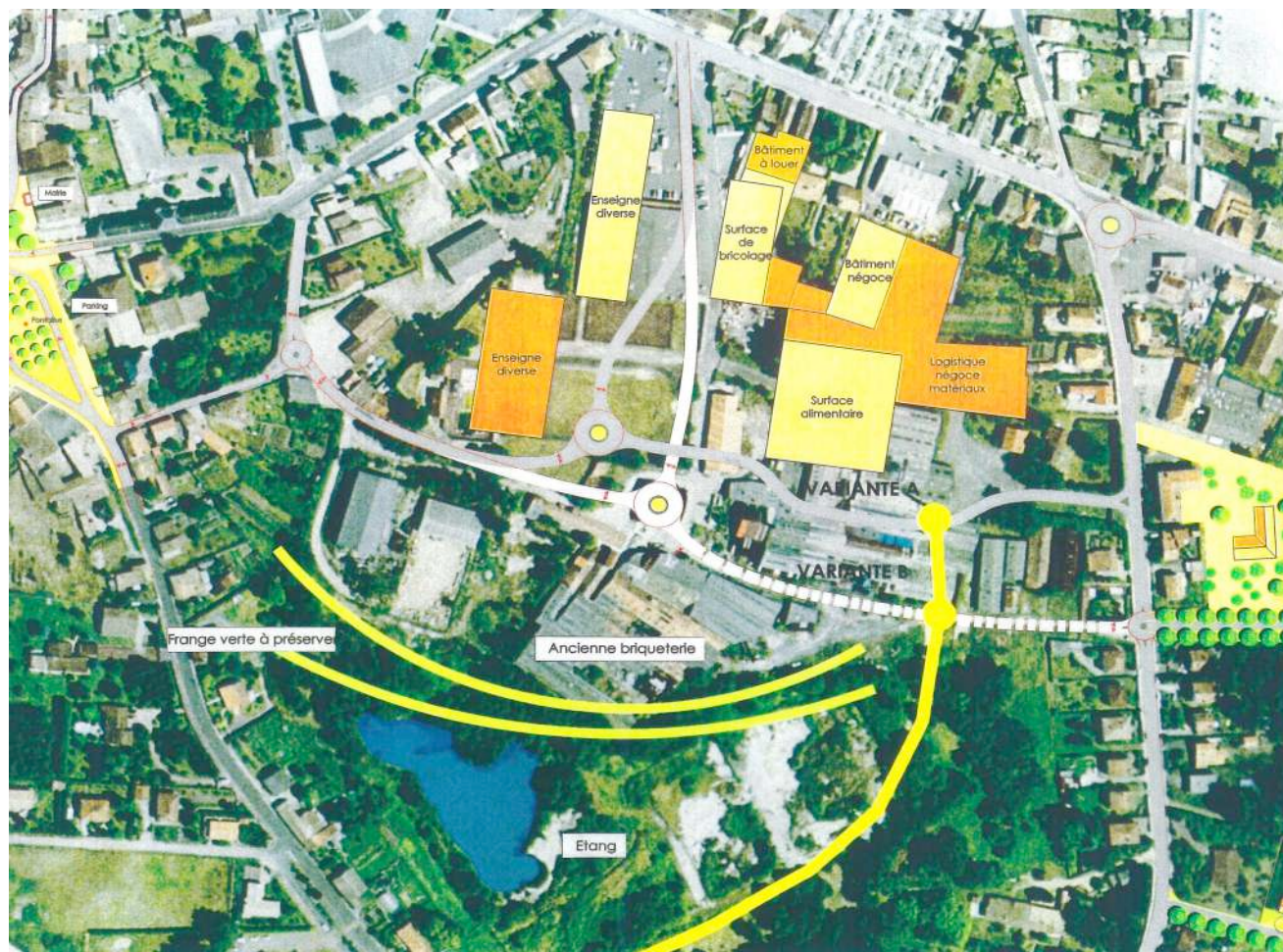
Les actions du document d'orientations d'aménagement

• La future zone commerciale du centre-ville

→ En complément des actions d'embellissement du centre-ville profitant à ses commerces, la commune entend permettre le développement d'un centre commercial autour de l'actuel supermarché CHAMPION.

- Cette implantation, au cœur de la zone bâtie, autorise de réelles synergies avec l'offre commerciale centrale.
- Les emprises du projet portent, au total sur près de 5,2 ha.
- Le projet autorise la reconversion du site Morgan Thermic, dont la pollution des sols permet les activités (notamment commerciale), mais pas l'habitat.

- L'aménagement s'articule autour de voies qui améliorent les liaisons entre quartiers



Les actions du document d'orientations d'aménagement

- **Aménagement paysager des places du centre-ville**

→ La commune s'est attachée à poursuivre l'aménagement du réseau de places qui ponctuent le centre-ville. Elle réalisera progressivement la requalification de ces espaces qui renforceront l'identité et l'agrément du centre-ville.

1 Place des Droits de l'Homme

2 Place de la Paix

3 Place du Calvaire

4 Place des Brouillauds

5 Place du Temple

6 Place du Champ de Foire aux Boeufs

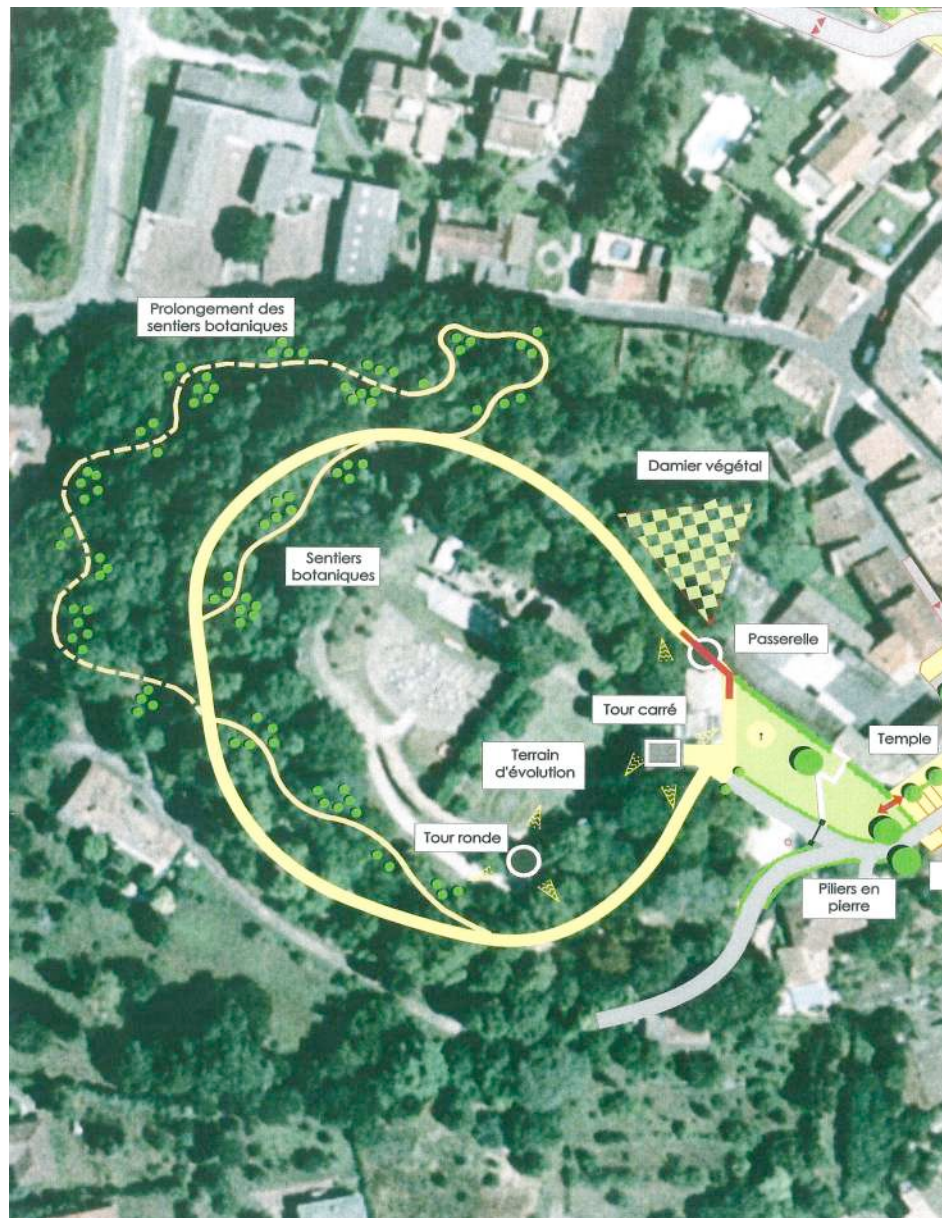


Les actions du document d'orientations d'aménagement

• Le Château et son parc arboré

→ La municipalité entend permettre à la population locale et aux touristes de se réapproprier cet « espace emblématique » de Montendre

- *Matérialisation d'une porte d'accès au site*
- *Mise en lumière des remparts et des tours*
- *Création d'un parcours botanique à flanc de coteau*
- *Proposition d'un jardin ornemental et d'un terrain d'évolution à destination pédagogique et ludique*



Les actions du document d'orientations d'aménagement

• La gare et son évolution fonctionnelle

- Une attention particulière a également été accordée à l'aménagement des abords de la gare SNCF, venant en complément à la réhabilitation du bâtiment voyageurs entreprise par la Région.
- L'objectif est, bien sûr, de mettre en valeur cette "porte d'entrée" dans Montendre par les transports collectifs.

- 1** Création de nombreux stationnements ombragés
- 2** Stationnements poids-lourds
- 3** Stationnement temporaire des bus et taxis
- 4** Connexions aux quartiers résidentiels
- 5** Intervention paysagère pour l'embellissement de l'avenue de la gare

