

Plan Local d'Urbanisme de MONTEBOURG

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

COMMUNE DE MONTEBOURG





SOMMAIRE

Avant-propos

p.4

Les enjeux de MONTEBOURG

p.5

1. **Maîtriser l'urbanisation**

p.6

2. **Conforter le cadre de vie**

p.8

3. **Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole**

p.10



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de MONTEBOURG sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



LES ENJEUX DE MONTEBOURG

Le diagnostic socio-économique et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de MONTEBOURG ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Entre 2006 et 2012, MONTEBOURG a connu une hausse de population sensible, due à un solde migratoire largement excédentaire : il y a beaucoup plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter. **Comment conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?**

HABITAT

À MONTEBOURG, un pic de construction est observé dans les années 1980 (plus de 200 logements construits). Entre 1990 et 2006, ce rythme de construction est retombé à environ 5 logements par an, avant de s'élever à nouveau à un rythme soutenu.

Par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

MONTEBOURG dispose d'un très bon niveau d'équipements. La commune est dotée de nombreux équipements scolaires (écoles, collège et lycée), mais également culturels et sportifs, regroupés dans ou à proximité du centre-bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ?

Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

MONTEBOURG dispose d'un tissu commercial et artisanal très développé. De nombreux commerces de proximité sont présents au sein de la commune, qui constituent par ailleurs un vivier d'emplois important. Le secteur agricole est très peu représenté sur la commune.

Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

La commune de MONTEBOURG possède des éléments patrimoniaux remarquables (l'église Saint-Jacques, la statue Jeanne d'Arc, l'Abbaye, le camp romain du Mont Castre).

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

MONTEBOURG dispose d'espaces naturels de qualité (les trois monts, le ruisseau de la Durance, le bassin de la Sinope...). Ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?

1. Maîtriser l'urbanisation

Entre 2006 et 2011, la situation démographique de MONTEBOURG (+0,8%) et de la Communauté de Communes de la Région de Montebourg (+0,9%) a connu une croissance élevée.

Concernant MONTEBOURG, après une faible mais constante diminution de sa population depuis 1990 (-2% entre 1990 et 2006), celle-ci tend à croître (+0,8% de croissance annuelle depuis 2006) pour atteindre environ 2 083 habitants en 2012.

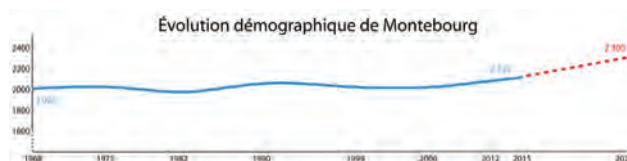
Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient l'âge et les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le centre-bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de la ville de MONTEBOURG.

Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 0,8% afin d'atteindre une population d'environ 2 300 habitants en 2025. 8 à 9 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de MONTEBOURG ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les secteurs bénéficiant d'orientations d'aménagement et de programmation, alors que lors de la décennie 2000-2010, la densité était comprise entre 10 et 12 logements par hectare.

Le bourg de MONTEBOURG est construit dans une plaine encadrée par le Mont Castre (au nord), le ruisseau de la Durance (à l'est) et la RN 13 (au sud). L'extension urbaine est limitée physiquement et règlementairement par des espaces naturels de qualité, une marge de recul par rapport à la RN 13, des périmètres sanitaires autour d'exploitations agricoles...

Du fait de ces contraintes, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et autour

du bourg. Aucun hameau ne sera susceptible d'accueillir de nouvelles constructions.

Ainsi l'urbanisation future de MONTEBOURG s'effectuera :

- en favorisant la densification et le remplissage des « dents creuses » du bourg.
- en extension limitée du bourg en direction du nord-ouest et du sud-est. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.

Afin d'accueillir au mieux ces nouveaux arrivants, une nouvelle station d'épuration a été réalisée.

Préserver le caractère des hameaux

MONTEBOURG possède très peu de hameaux. Le parti d'aménagement est avant tout de les préserver en urbanisant principalement le secteur aggloméré du bourg.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, non liées à l'activité agricole, sont donc interdites dans les espaces naturels et agricoles, et ce afin d'assurer leur préservation pour les années à venir. En revanche, les changements de destination pour les bâtiments de qualité ainsi que les extensions limitées restent possibles.



Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de MONTEBOURG, et plus particulièrement ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité :

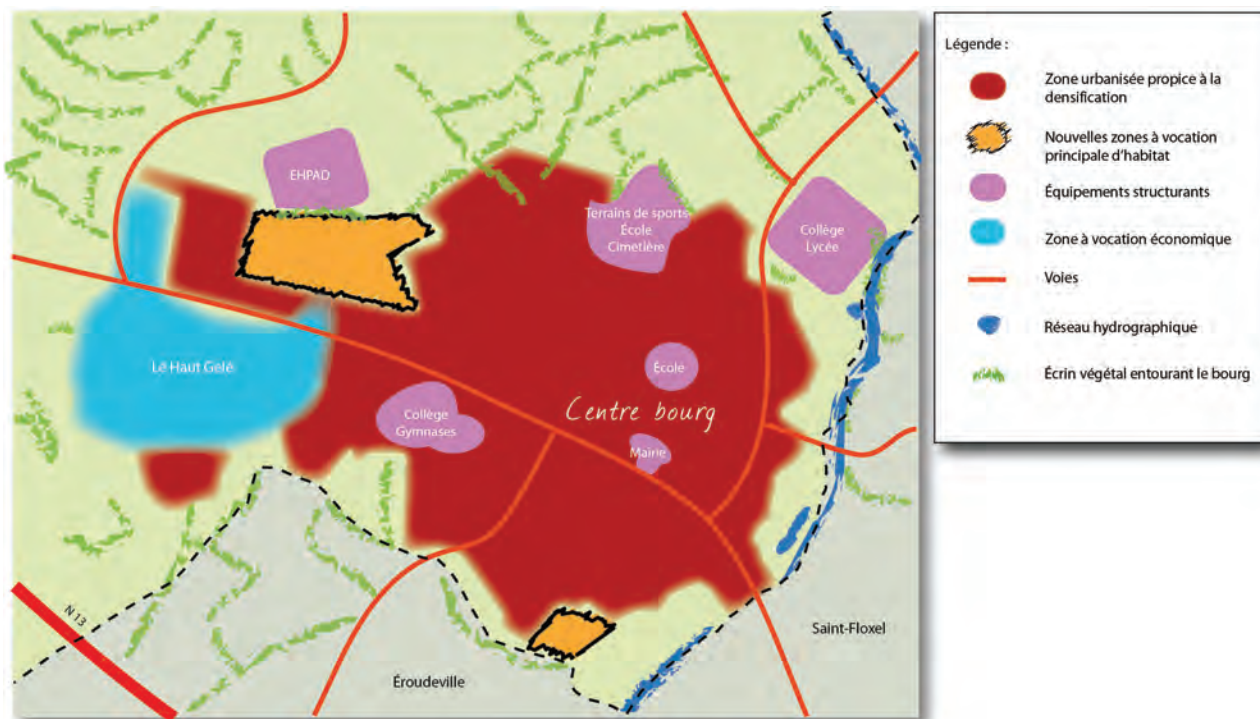
- des types d'habitat.
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales.

Prévenir le risque d'inondation

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords du ruisseau de la Durance.



Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

2. Conforter le cadre de vie

La commune de MONTEBOURG est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs. Les élus souhaitent également améliorer l'accessibilité de ces équipements.

Quelques séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment indiquées. L'objectif est de mettre en valeur et compléter les circulations douces existantes.

Enfin, près de 82% du territoire communal sont des espaces naturels, dont l'intégralité en espace agricoles. Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, MONTEBOURG se doit de porter une attention toute particulière aux espaces naturels.

Conforter et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans ou à proximité du centre-bourg (salle des sports, salle des fêtes, terrain de foot, courts de tennis...).



De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements scolaires et sportifs et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Dans cette perspective, le PLU prévoit un secteur d'extension attenant au terrain de football et à la Résidence de l'étoile afin d'accueillir un pôle petite enfance.

Par ailleurs, le « Musée du Lait », la maison de retraite et l'ancien haras feront l'objet d'études spécifiques à leur réhabilitation.



Développer les modes de circulation douce

Afin de renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de développement des cheminements doux.

Les cheminements entre le bourg et les espaces naturels

et agricoles seront préservés et aménagés. Ils permettront aux habitants de profiter d'espaces de promenade et de loisirs (Mont Castre).

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Prévenir les nuisances sonores

L'automobile, source de nuisances sonores, reste prépondérante dans le quotidien des Montebourgeois. Plus de 75% d'entre eux possèdent un véhicule.

La commune est également traversée par la RN 13. Cette 2x2 voies au trafic journalier approchant les 16.000 véhicules est classée parmi les infrastructures bruyantes.

Ainsi, dans le but de maintenir un cadre de vie des plus agréables, les élus de MONTEBOURG ont souhaité :

- proscrire les constructions à usage d'habitation à proximité de la RN 13.
- réduire l'usage de l'automobile en construisant au plus près du centre-bourg, en favorisant l'usage des transports doux (vélo, marche) et en créant de nouveaux cheminements pour les piétons.
- porter une attention particulière aux aménagements de la traversée des rues de l'Abbaye et Paul Lecacheux.



Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour MONTEBOURG dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de garantir la protection de la ZNIEFF (Bassin de la Sinope).
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- de protéger les corridors écologiques (trames bleues et trames vertes).

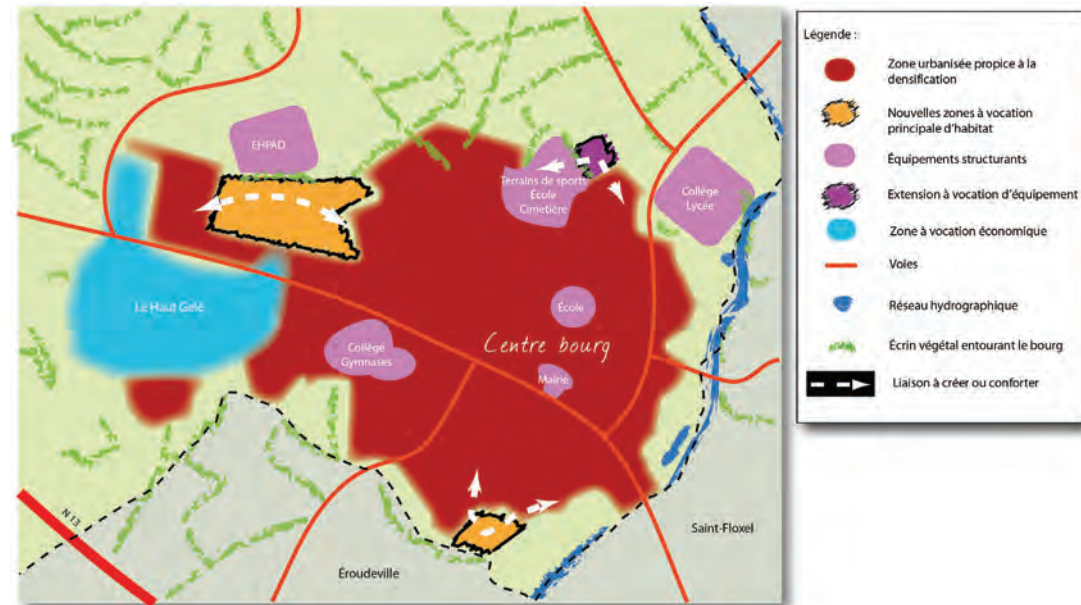
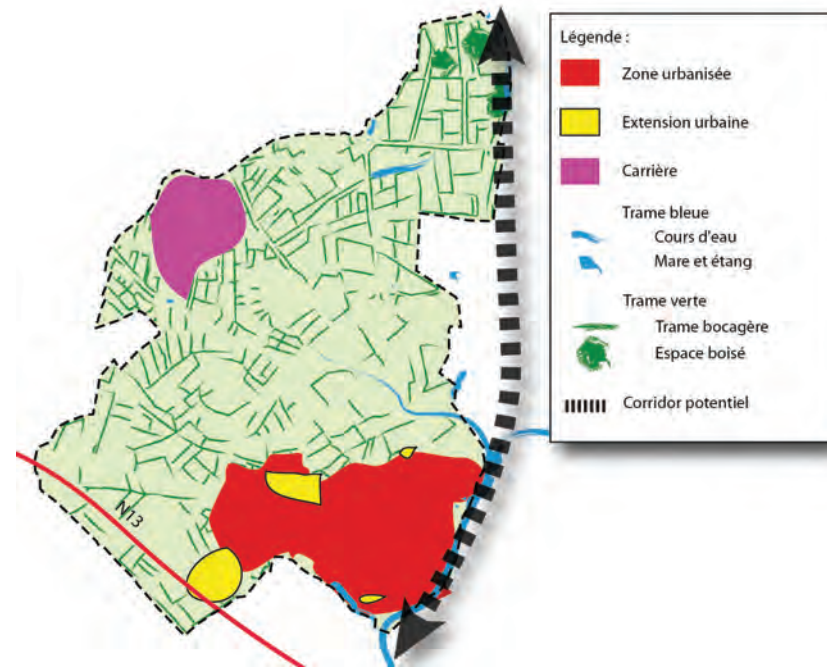
Redéfinir les talus remarquables

Le maillage bocager de qualité mérite d'être mieux protégé qu'il ne l'est aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Les enjeux

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole

De par son statut de chef-lieu de canton et sa situation privilégiée sur l'axe Caen-Cherbourg, la commune de MONTEBOURG compte de nombreuses activités artisanales, dont une majorité est regroupée sur la zone d'activités du Haut-Gelé.

Par ailleurs, le bourg possède de nombreux commerçants, situés en grande partie rue Paul Lecaheux.

Ainsi, Montebourg représente un vivier d'emplois important à l'échelle intercommunale.

Malgré un faible nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune, la surface agricole Montebourgeoise couvre environ 480 hectares, soit près de 82% du territoire communal. L'activité principale des cinq exploitants est la production de lait.

Malgré sa décroissance ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles

participe à la valorisation du territoire.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant l'activité agricole, le dynamisme économique et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de MONTEBOURG.

Favoriser l'agriculture

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer en priorité.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.

Enfin, pour que les sols ne perdent pas définitivement leur potentiel agricole et pour limiter les risques de contentieux, les constructions de loge-

ments de tiers dans les hameaux, et le phénomène de mitage, seront interdits.

Conforter la zone d'activités artisanale et commerciale

Grand pourvoyeur d'emplois à l'échelle intercommunale, la zone d'activités du Haut-Gelé arrive à saturation.

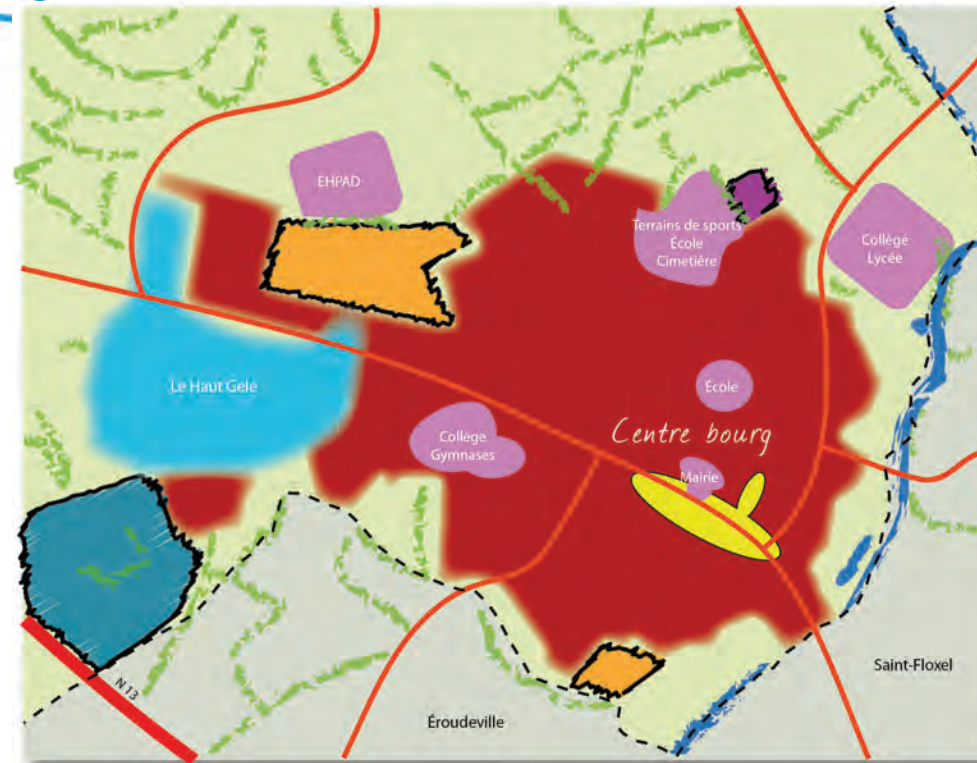
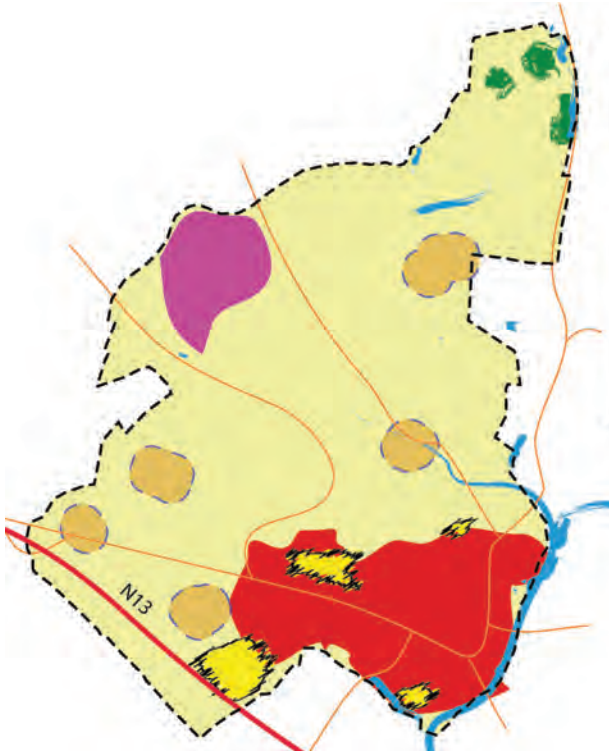
Afin de permettre l'accueil de nouvelles activités, un second site sera promu. Située au sud-ouest de la commune, dans la continuité de la zone du Haut-Gelé, cette extension sera accompagnée d'une réflexion sur sa desserte, son intégration et sur la protection de l'environnement.

Maintenir le dynamisme des commerces du centre-bourg

Le centre de MONTEBOURG comporte des commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de MONTEBOURG mais également ceux traversant le territoire communal.







SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

