

Plan Local d'Urbanisme de MONTEBOURG

Orientations d'Aménagement et de Programmation

COMMUNE DE MONTEBOURG





SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Localisation des sites à urbaniser	p.5
Secteur n°1 - Le Maupas	p.6
Secteur n°2 - Ouest	p.8
Secteur n°3 - Zone d'Activités du Haut Gelé	p.10



AVANT-PROPOS

En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, *«les orientations d'aménagement et de programmation, dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».*

Les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour *«mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces».*

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Pour la commune de MONTEBOURG, les orientations d'aménagement et de programmation prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables aux zones à urbaniser (AU). Elles précisent également les principales caractéristiques des voies et les éléments du paysage à préserver.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.



LOCALISATION DES ZONES AU SUR LA COMMUNE



SECTEUR N°1 - LE MAUPAS

Description du site

D'une superficie de 1,2 hectare, la zone d'étude est située au sud du centre-ville de MONTEBOURG.

Le périmètre d'étude est bordé dans ses parties Nord et Ouest par un tissu pavillonnaire relativement récent.

La partie Est est délimitée par la chasse du Maupas. Cette voie assure l'accès à la nouvelle station d'épuration.

Enfin, la partie Sud borde un secteur à caractère naturel, traversé par un ruisseau, qui fait la jonction avec la commune d'Éroudeville. Il est partiellement couvert par l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Le site est actuellement occupé par une prairie et un petit hangar.

Enjeux et objectifs

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-ville.
- Préserver les jardins familiaux.
- Protéger les éléments paysagers existants.
- Créer une frange verte à l'extrémité sud-ouest du secteur.





Programmation urbaine

- Surface totale de la zone à vocation d'habitat : 8 000 m².
- Densité : environ 15 logements/hectare.
- Construction d'environ 12 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- Préservation au mieux de la trame bocagère présente sur la frange Sud du site afin de conforter l'aspect intimiste de l'opération d'aménagement.
- Création d'une voie de desserte reliée à la Chasse du Maupas.
- Création d'une liaison douce reliée à la rue Flandres Dunkerque.
- Respect des prescriptions relatives à l'AZI (chapitre 15 des dispositions générales du règlement)



SECTEUR N°2 - OUEST

Description du site

D'une superficie d'environ 4 hectares, la zone d'étude est située à l'ouest du centre-ville de MONTEBOURG.

Ce secteur est constitué de fonds de parcelles appartenant au tissu pavillonnaire très lâche bordant la rue Général Leclerc, au Sud.

Il est bordé dans sa partie Nord par la nouvelle maison de retraite (une chasse marquant la limite physique entre ces deux secteurs), et dans sa partie ouest et est par deux lotissements.

Le site est actuellement occupé par des prairies, des fonds de jardins, quelques hangars et une habitation.



Enjeux et objectifs

- Renforcer l'offre de logements à proximité du centre-ville.
- Protéger les éléments paysagers existants.
- Favoriser les modes de déplacements doux.
- Renforcer l'accessibilité du site et de la commune.





Programmation urbaine

- Surface totale de la zone à vocation d'habitat : 4 hectares.
- Densité : environ 15 logements/hectare.
- Construction d'environ 60 logements. La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- Requalification de la route d'Huberville afin d'améliorer l'accessibilité et la sécurité du site.
- Création de voies de desserte (via la route d'Huberville et via la rue du Mont Castre) et de liaisons douces irriguant le site.
- Intégration autant que faire se peut de la trame bocagère présente sur le site.



SECTEUR N°3 - ZONE D'ACTIVITÉS DU HAUT GELÉ

Description du site

A environ 1 kilomètre au sud-ouest du centre-ville, le site se situe en limite de la Route Nationale 13.

Il est composé de plusieurs parcelles privées et s'étend sur une superficie d'environ 8,3 hectares.

Il est accessible depuis la rue Tiphaigne de la Roche.

Du point de vue paysager, une trame bocagère intéressante est présente au cœur du secteur ainsi qu'un ancien moulin.

Le site est enrichi dans sa partie Sud et cultivé dans sa partie Nord.



Enjeux et objectifs

- Proposer du foncier pour répondre aux besoins des artisans.
- Améliorer le cadre de vie des habitants du Pont des Masses.
- Favoriser les modes de déplacements doux.
- Renforcer l'accessibilité du site.





Programmation urbaine

- Surface totale de la zone à vocation d'activité : 8,3 hectares.
- Accueil d'entreprises artisanales, commerciales ou industrielles.
- Requalification de la rue Tiphaigne de la Roche afin d'améliorer l'accessibilité du site.
- Aménagement de liaisons douces sur le site.
- Création d'une frange verte au nord-est du site afin de réduire l'impact visuel et sonore de la zone d'activités sur le lotissement du Pont des Masses.
- Création d'une frange verte au sud-ouest du site afin de limiter l'impact visuel et sonore depuis la Route Nationale 13.
- Création d'une structure végétale sur le site afin d'améliorer le cadre paysager de l'opération d'aménagement.
- Maintien de l'ancien moulin sur le site.



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

