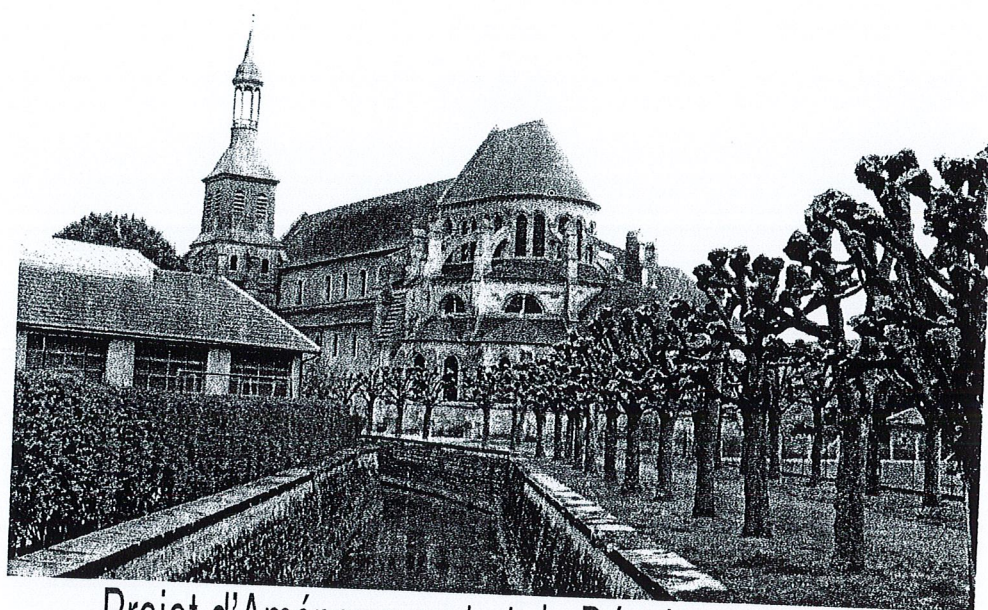


Commune de Montier-en-Der

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

"Vu pour être annexé à la délibération du 11/10/2007
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Fait à Montier-en-Der
Le Maire



Reçu à la Sous-Préfecture
de SAINT-DIZIER

Le : 29 OCT 2007

Etude réalisée par :



ARRETE LE : 19/10/2006
APPROUVE LE : 11/10/2007



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
ORIENTATIONS RETENUES.....	5
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	5
2. VALORISER LE PAYSAGE URBAIN	5
3. CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE	6
4. PRENDRE EN COMPTE LES VOIRIES ET RESEAUX	6
5. PERENNISER UNE BONNE ARMATURE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES.....	7
6. PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES, LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	8

PREAMBULE

Innovation majeure de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.

Le PADD introduit une démarche de projet dans le processus d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en permettant d'exprimer le projet communal sur l'intégralité du territoire.

Le PADD se fonde sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il intègre les lignes directrices des différents projets communaux et le cas échéant, reste cohérent avec les documents de planification et d'aménagement qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la ville s'articule autour des orientations suivantes :

- maîtriser le développement communal,
- favoriser le maintien et la croissance de l'activité économique,
- améliorer les conditions d'accès à la commune et mieux gérer l'important trafic de transit (RD 384),
- développer le volet touristique (structures d'accueil),
- préserver l'agriculture et l'environnement.

Ces grandes orientations interviendront en complémentarité des politiques (inter)communautaires dont Montier-en-Der est partie prenante.

Elles se traduisent à travers le règlement, les documents graphiques et les orientations d'aménagement du nouveau PLU.

ORIENTATIONS RETENUES

Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyse et de diagnostic.

1. Maîtriser le développement de la commune.

Objectifs :

Il s'agit pour la commune de poursuivre son développement démographique et économique et donc de proposer des terrains urbanisables (court et long terme).

Dans ce but, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension maîtrisée de la ville.

Orientations :

1.1. Gérer les extensions vers une urbanisation maîtrisée

- Constituer une offre adaptée en terrains à bâtir par le biais de plusieurs principes :
 - ✓ Permettre la constitution de réserves foncières et maîtriser le portefeuille foncier,
 - ✓ Densifier le tissu urbain par le biais du remplissage des dents creuses,
- Répondre à la forte demande en logements et dégager de nouvelles zones d'extension dans la continuité des secteurs urbanisés et maîtriser l'étalement urbain.

Plusieurs zones 1AU ont été définies à Montier-en-Der :

- ✓ Au Nord : la Côte Bardin le Haut des Vignes et le Tuilerie plutôt pour du pavillonnaire soit privé soit communal,
- ✓ la Grande Inglée Sud,
- ✓ Route de Ceffonds (1AU)

Parallèlement, de petites entités admettant le coup par coup sont autorisées dans les zones 1AUa.

- Politique de renouvellement et de re-dynamisation urbaine :
 - ✓ Réinvestir les sites libérés par l'activité industrielle, artisanale ou commerciale.

1.2. Valoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logement (locatif, vente, individuel, petit collectif) dans un souci de qualité architecturale

- Conforter la vocation résidentielle de la commune et répondre à la forte demande en logements en veillant à une bonne intégration architecturale et urbaine.
- Développer l'offre en logements en répondant aux attentes des habitants et en tenant compte des situations des ménages et de leurs moyens (logements sociaux, locatif / privatif...).

La commune est déjà très investie dans cette mixité avec la mise aux normes de nouvelles constructions adaptées aux personnes à mobilité réduite.

2. Valoriser le paysage urbain

Objectifs :

Le PLU se fait le garant du cadre de vie et doit soutenir certaines valeurs comme la qualité architecturale des constructions, la qualité des espaces publics, des entrées de ville, la requalification des espaces délaissés...

Orientations :

2.1. Volet paysage :

- Traitement paysager des entrées de ville.
- Préserver la zone des jardins intra-muros et leurs sentes d'accès. Ils feront l'objet d'un classement en zone Nj. Ce classement permet de limiter les constructions à des abris de jardins de faible surface.

2.2. Volet patrimoine :

- Etablir des prescriptions architecturales et paysagères
- Il s'agit par le biais des documents d'urbanisme (PLU, permis de construire...) de préserver l'identité propre à chaque quartier (ancien ou contemporain) et veiller à l'intégration des nouvelles zones d'habitat. Une attention particulière pourra être portée au centre ancien dont l'unité d'ensemble devra être conservée.
- Adapter et modifier les périmètres de protection des Monuments Historiques dans le centre ville.
 - Réhabiliter le bâti ancien quand les coûts le permettent.

3. Conforter l'attractivité économique et touristique

Objectifs :

Il s'agit de renforcer la qualité et les possibilités d'accueil des activités par le biais des ZA tant existantes (UY) que projetées (AUY) et pérenniser l'agriculture.

Il s'agit de diversifier la palette des commerces dans le centre tout en maintenant la qualité dans les domaines du tourisme, des services...

La proximité du Lac du Der, le festival de la photo et la qualité du site attirent un nombre important de touristes toute l'année. L'objectif de la commune est de conforter la qualité et les capacités d'accueil.

Orientations :

3.1. Volet économique :

- Pérenniser et conforter les commerces et services dans le centre
- Conforter les zones d'activité du Champ Chatré et de la Varnière
- Permettre l'extension de l'entreprise de métallerie implantée à « la Bouverie »
- Créer une zone d'activités mixtes en lien avec la déviation (Est) au lieu-dit « Le Fosseret »

3.2. Volet loisirs et tourisme :

- Améliorer l'accueil et l'hébergement touristique : création d'un pôle touristique au lieu-dit « la Ferme de Maurupt » (reconversion touristique de la ferme lors de la cessation d'activité). Création de l'emplacement réservé n°2.
- Pérenniser et conforter le festival de la photo (développer les sites d'accueil autour du Der)
- Prise en compte de l'activité de loisir existante (privée ou non) autour des étangs par la délimitation d'un secteur Ne correspondant à une bande aménageable autour des rives (environ 50m).
- Maintenir l'activité des Haras Nationaux au sein du centre ville.
- Encadrer l'activité loisir autour des étangs.

4. Prendre en compte les voiries et réseaux

Objectifs :

Il s'agit pour la commune de maîtriser l'ensemble de ses réseaux pour pouvoir prévoir et adapter les différentes phases et projets de son développement.

Orientations :

- Prendre en compte le futur contournement de la commune et inscription d'un emplacement réservé pour son tracé.
- Prévoir et aménager des conditions satisfaisantes de desserte des futures zones d'habitat.
- Aménagement d'un itinéraire cyclable (projet intercommunal) qui passera par la ville de Montier-en-Der.

5. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

Objectifs :

L'offre en équipements et services est un atout pour l'attractivité d'une ville et le bien-être des populations locales. Il s'agit de prévoir la pérennisation du bon niveau d'équipements.

Orientations :

- Pérenniser les services offerts à la population
- Assurer le maintien des effectifs scolaires
- Créer un jardin d'enfants à proximité de l'école maternelle
- Mettre en valeur le pôle socio-culturel
- Créer un pôle touristique et une aire d'accueil touristique (1AUT) en liaison avec la future déviation nord.

6. Protéger et mettre en valeur les paysages, les espaces naturels et agricoles

Objectifs :

La commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire.

Orientations :

6.1. Pérennisation et diversification de l'activité agricole

- Laisser la possibilité aux agriculteurs d'enrichir leur activité et de se tourner vers l'agrotourisme.
- Identifier / zoner les bâtiments d'exploitation agricole qui, dans le cas d'une cessation d'activité, pourront changer de vocation (habitat, tourisme).

6.2. Valorisation paysagère

- Protection des espaces naturels par le classement, en partie ou intégralement, en zone naturelle N et Np pour les plus sensibles.
- Protection des espaces et des activités agricoles.
- Mise en place du Contrat territorial sur la préservation de l'environnement (Syndicat de la Voire).
- Limiter la construction autour des étangs en privilégiant la vocation de loisirs.

6.3. Protection de l'environnement et prise en compte des risques naturels

- Protection des zones inondables et humides avec la définition d'un secteur naturel Ni inconstructible, qui correspond au bassin de rétention naturel des eaux d'inondation.
- Protection des boisements.