



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTBRE

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la  
délibération du :  
19 décembre 2019

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

## Document B

Transmission en Sous-Préfecture en  
annexe de la délibération du : 19  
décembre 2019

approuvant la révision du PLU de la  
commune de Montbré.

---

## **SOMMAIRE GENERAL**

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>p.3</b>
<b>L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET .....</b>	<b>p.5</b>
<b>LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD .....</b>	<b>p.6</b>
<b>LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....</b>	<b>p.9</b>

# **PRÉAMBULE**

## **La portée du P.A.D.D.**

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les orientations du projet de développement pour les années à venir à moyen terme, tout en traçant les perspectives pour le long terme.

Il s'agit pour la collectivité de repenser, à travers la définition du PADD, l'évolution de son territoire ainsi que les paysages bâtis et naturels qui les constituent mais également de porter une réflexion sur le positionnement de la commune au sein du territoire Nord Rémois dans les années à venir.

La portée fondatrice du PADD est indéniable. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés et rassemble les grandes orientations relatives à l'organisation et l'aménagement de la commune, constituant ainsi un véritable PROJET DE VIE, UN PROJET DE VILLE DURABLE pour l'avenir de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable et répond notamment aux principes suivants :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres ruraux notamment, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages ainsi que la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, d'équipements publics, d'équipement commercial...
- La préservation de l'environnement à travers la limitation des émissions de polluants, la conservation du patrimoine naturel et la prévention des risques.

C'est une VISION GLOBALE du développement, pour un bien être de l'homme, dans le respect des générations présentes et futures ...

...Un IMPERATIF, pour que les orientations choisies n'aboutissent pas à des impasses sociales, économiques, biologiques et environnementales

## **Rappel des articles du Code de l'Urbanisme relatifs au P.A.D.D.**

**Article L151-5** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. (Extrait)

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.

**Article L153-12** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

## **L'intérêt général du PLU**

En tant que document d'urbanisme, le PLU est la rencontre d'un territoire et d'un projet. L'élaboration du PLU doit être l'expression d'un projet urbain et permet à la commune de définir son urbanisation. Le PLU est établi dans un but d'intérêt général et ne peut répondre à la somme des intérêts particuliers. Il est établi pour une durée indéterminée et est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme régis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- Le principe de respect de l'environnement

## L'EXPRESSION COMMUNALE DU PROJET

La commune de Montbré se situe dans la dynamique de développement urbain Sud du bassin de vie rémois. Localisée en couronne péri-urbaine proche du pôle métropolitain, la commune est dans une dynamique d'influences, liée à ses relations avec la ville-centre mais également avec les communes proches avec lesquelles elle entretient des liens de complémentarités des fonctions urbaines en termes d'offre de services, d'équipements... Cette proximité géographique et la qualité du cadre de vie encore préservée de ce village, lui confèrent une grande attractivité pour une population souhaitant vivre à la campagne tout en bénéficiant de la proximité de la ville.

Les choix de développement urbain s'inscrivent dans la recherche d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels, agricoles et des paysages.

Consciente de ses atouts comme de ses faiblesses, la commune souhaite affirmer, au travers son projet d'aménagement et de développement durables :

- La volonté d'accueillir et de répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat (diversification de l'offre de logements, pour seniors ...), d'équipement (crèche...) tout en préservant la dimension et le caractère villageois...)
- La nécessité de prévoir un développement urbain organisé, maîtrisé, offrant des potentialités d'accueil de population de manière mesurée, en veillant à anticiper les mutations urbaines (ferme + granges...) et en préservant les zones agricoles (AOC +) et naturelles des constructions,
- L'ambition de préserver le cadre de vie, le patrimoine naturel, la qualité paysagère de la commune.

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 retenues dans la définition du PADD par la commune se déclinent en 3 AXES que sont :

1. Maîtrisons les évolutions de l'urbanisation
2. Développons notre village dans le respect de l'environnement
3. Préservons notre cadre de vie

Des orientations générales aux objectifs induits...

<b>Projet</b>	<b>Montbré, village rurbain, ancré dans un Développement Durable</b>		
<b>Orientations</b>	<b>Maîtrisons les évolutions de l'urbanisation</b>	<b>Développons notre village dans le respect de l'environnement</b>	<b>Préservons notre cadre de vie</b>
<b>Objectifs induits</b>	Autoriser à l'avenir l'inscription de potentialités de développement mesuré	Pérenniser la composition du grand paysage, par une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions	Créer de nouveaux lieux de vie, de convivialité, de loisirs.
	Répondre aux besoins de la population en matière d'habitat et d'équipement	Préserver la valeur agronomique des terres	Limiter l'exposition des habitants aux nuisances ou risques.
	Maintenir la pérennité de l'activité agricole, et son développement	Conforter le patrimoine naturel et urbain	Préserver la qualité des espaces publics, des déplacements, sécuriser les accès à la halte ferroviaire  Conserver les itinéraires de déplacements en modes doux

# **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD**

## **AXE N°1 /// Maîtrisons les évolutions de l'urbanisation**

---

### **1.1. En développant des potentialités d'accueil de population permettant une croissance démographique raisonnable du village**

- En autorisant à l'avenir, l'inscription de potentialités de développement de zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, permettant un développement poursuivant le rythme observé ces dernières années.
- En anticipant et en maîtrisant les mutations en centre-bourg, en prévoyant le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation notamment, sur les secteurs en dents creuses ou zones mutables.

### **1.2. En répondant aux besoins de la population en matière d'habitat et d'équipement**

- En favorisant le maintien d'une diversité de l'habitat, en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population ;
- En encourageant une politique de mixité sociale et générationnelle en matière d'habitat, en développant une offre adaptée aux besoins d'une population vieillissante une offre de logement adaptée aux jeunes ménages, aux familles...
- En prévoyant la possibilité de création d'équipements adaptés aux besoins des habitants, en permettant l'installation de commerces et services de proximité telle qu'une crèche, et le déploiement du réseau des communications numériques.

### **1.3. En veillant à maintenir la pérennité de l'activité agricole, et son développement**

- En garantissant le bon fonctionnement, voire le développement économique des exploitations agricoles pérennes :
  - Par la prise en compte de leurs contraintes fonctionnelles ;
  - En tenant compte des besoins de circulation des véhicules agricoles ;
  - Par la préservation quantitative des terres nécessaires à l'activité agricole.
- En limitant la consommation des espaces et l'étalement urbain en conservant les terres agricoles... (nombre d'hectares à préserver/ suivant la valeur agronomique...)
- En préservant de l'urbanisation les secteurs en AOC Champagne et les secteurs potentiels d'extension de cette Aire AOC Champagne.

## **AXE N°2 /// Développons notre village dans le respect de l'environnement**

---

### **2.1 Protégeons notre patrimoine urbain et paysager**

#### **En promouvant la qualité paysagère**

- En veillant à pérenniser la composition du grand paysage, à une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions (hauteur, densité...) et en soignant la qualité architecturale et urbaine des entrées de village.
- En préservant les espaces agricoles, à forte valeur ajoutée du point de vue du paysage pour leur rôle :
  - de coupures vertes,
  - d'ouverture et de mise en scène du paysage,
  - d'espaces de transition entre les secteurs urbanisés
- En veillant à préserver la qualité architecturale et urbaine du village :
  - En gardant un village groupé, sa compacité, en prévoyant un développement dans la continuité du réseau viaire actuel, mais surtout en jouxtant au tissu urbain existant,
  - En pérennisant le caractère de l'hyper centre agri-viticole de MONTBRÉ (provenant de son parcellaire mixte, lui-même issu des origines culturelles du territoire), au travers des règles d'urbanisme assurant la préservation des aspects, des implantations...

### **2.2 Protégeons notre patrimoine naturel**

#### **En valorisant les trames verte et bleu :**

- En contribuant à la restauration du corridor écologique boisé régional, en préservant, notamment, le massif forestier du Fort de Montbré.
- En confortant le patrimoine naturel existant dans l'espace urbain : les espaces verts, les jardins, constituant des espaces de respiration, des continuités écologiques.
- En préservant la biodiversité, en permettant la reconstitution d'un habitat pour les espèces protégées.

## **AXE N°3 /// Préservons notre cadre de vie**

---

### **3.1 *Par la création de lieu de vie permettant le renforcement du lien social, la vie du village***

- En créant de nouveaux lieux de vie en continuité et en lien avec l'existant
- En continuant à aménager les espaces publics, en prévoyant des espaces de loisirs dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

### **3.2 *Limitons l'exposition des populations aux risques et nuisances***

- En prévoyant des aménagements pour recueillir et gérer les eaux de ruissellement.
- En préservant de l'urbanisation, les zones exposées au bruit, notamment, les abords de la LGV.
- En incitant à l'emploi des énergies renouvelables et au développement de réseaux d'énergie (réseaux de chaleur, d'électricité, de gaz...).

### **3.3 *Par une amélioration des déplacements et le développement de liaisons douces***

- En préservant la qualité des aménagements pour les déplacements, en créant des infrastructures adaptées aux besoins de circulation et une organisation du stationnement pour ne pas générer de conflits d'usage.
- En prévoyant pour les zones futures des mesures qui vont permettre le maintien de cette qualité de déplacements, mais également de prendre en compte les déplacements en modes doux.
- En conservant les itinéraires de déplacements en modes doux et en les prolongeant vers les zones d'urbanisation future.
- En sécurisant les déplacements vers la halte ferroviaire.



## **LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

La commune a connu ces dernières années, une légère décroissance démographique de 2008 à 2013 en passant de 263 habitants à 259 habitants en 2013 pour 119 logements.

Au regard de l'évolution des 10 dernières années, de 2008 à 2018, et compte tenu de l'urbanisation en cours, le développement de l'urbanisation sur le secteur du lotissement dit « Le Beauregard » (37 logements) et dans le tissu urbain (7 logements), devrait permettre d'accueillir à terme près de 106 habitants supplémentaires (sur la base de 2,4pers/ménage) et d'atteindre près de 365 habitants pour 163 logements.

Considérant cette évolution et des besoins de développement, les objectifs communaux sont à court, moyen terme :

- Dans l'attente de la finalisation de l'urbanisation de l'opération de lotissement, de ne pas reconduire la zone à urbaniser en extension à vocation d'habitat initialement inscrite au plan, et de reclasser en zone agricole près de 2,6 hectares.
- De privilégier le renouvellement urbain et d'inscrire une extension urbaine très mesurée de l'ordre de 0,3 hectare, en contiguïté de l'enveloppe urbaine, accompagnant la mutation d'une ferme en zone d'habitat, et permettant en tout la création de 5 logements.
- De préserver au moins 93 % du territoire en espaces agricoles.
- De protéger les espaces présentant un intérêt écologique et contribuant à la trame verte à l'échelle locale en maintenant près de 4,5 hectares en espace naturel. (Espaces boisés ou plantés, jardin, mares...).