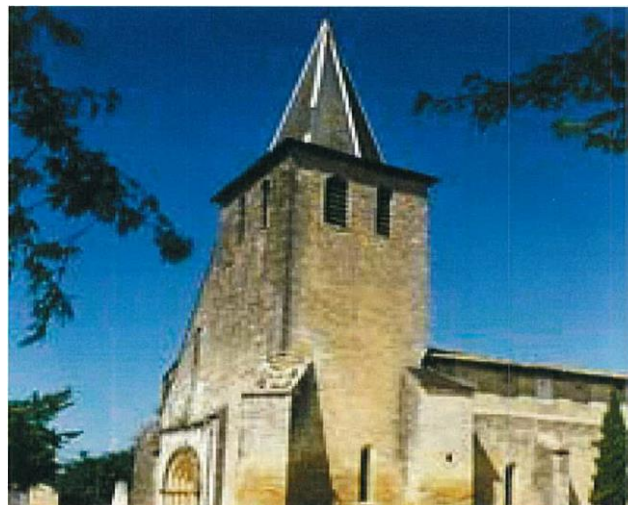


PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPON - MENESTEROL



2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	12 Mai 2000	27 Février 2008	03 Avril 2009
Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du PLU	/		

VERDI

13, rue Archimède
CS 80083
33693 Mérignac Cedex

 Agence UrbAm
BP19
33620 CAVIGNAC



Préparé par **GEOVAL**
Cabinet de Géomètres-Experts
Patrick TEDESCCHI
Guillaume MACHOUALD
52, place Gambetta
24100 BERGERAC
Téléphone : 05 53 57 63 54
Télécopie : 05 53 24 38 79

S O M M A I R E

SOMMAIRE..... 1

PREAMBULE : REGLEMENTATION2

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT3

SYNTHÈSE7

ANNEXE : ESTIMATION QUANTITATIVE DES BESOINS EN LOGEMENTS8

P R E A M B U L E : R E G L E M E N T A T I O N

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, »

Par ailleurs, le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 (article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme), modifié par le décret n°2004-531 du 09 Juin 2004 (article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés, aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L110 et L 121.1 du code de l'urbanisme** (voir annexe).

L'article L.121.1 énonce cinq grands principes :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement ;
- Maîtrise des déplacements ;
- Prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

O R I E N T A T I O N S G É N É R A L E S D ' U R B A N I S M E E T D ' A M É N A G E M E N T

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de MONTPON - MENESTEROL, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux enjeux suivants. Ces enjeux ne présentent aucune hiérarchie particulière.

ENJEU 1 : RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG ET DES SECTEURS BÂTIS EXISTANTS

ENJEU 2 : SOUTENIR ET RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

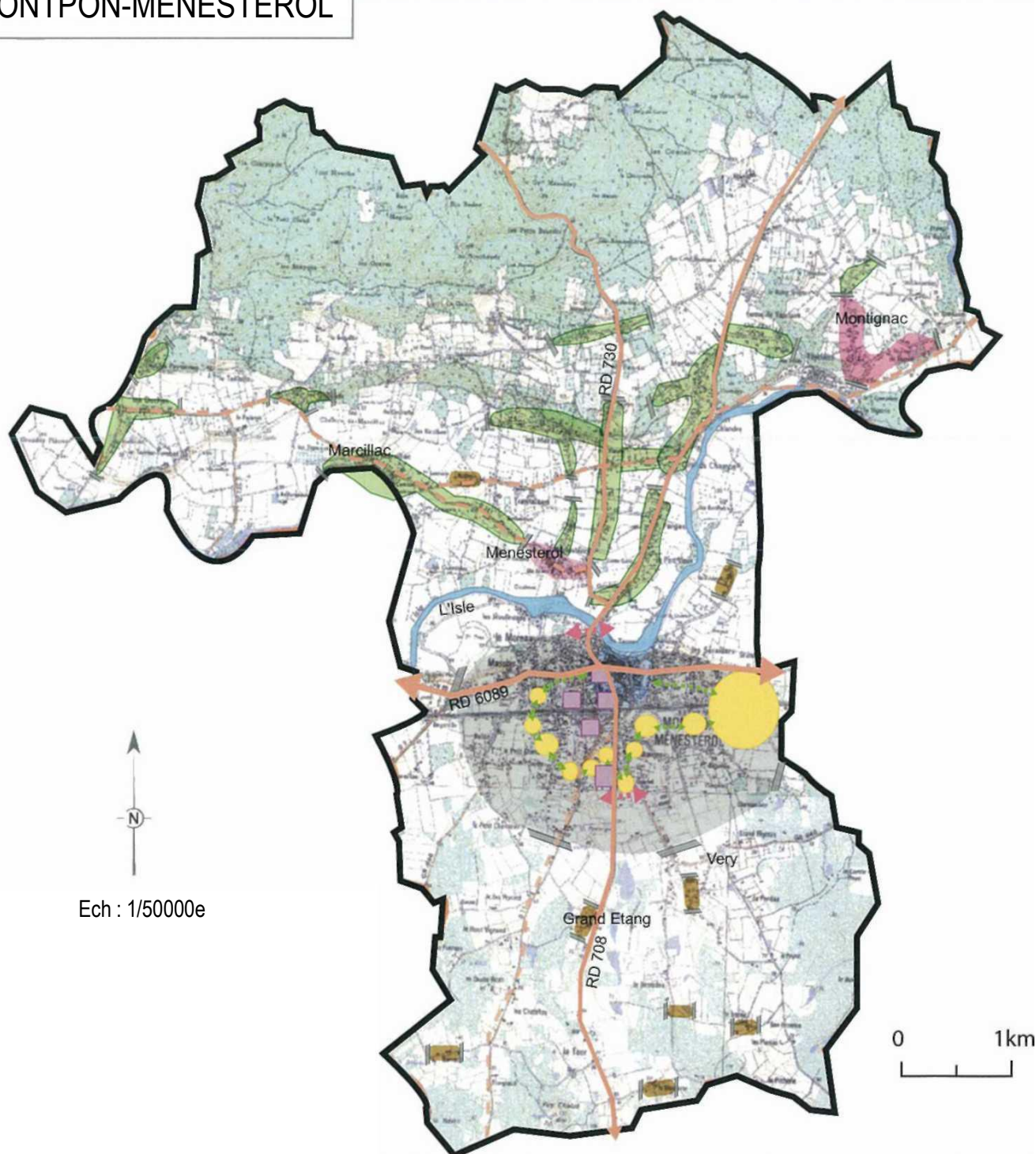
ENJEU 3 : PRÉSERVER LES SECTEURS D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAL, PATRIMONIAL ET DE RISQUES

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostics et enjeux, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

ENJEU 1 : RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DU BOURG ET DES SECTEURS BÂTIS EXISTANTS

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>1- Le bourg regroupe une diversité de fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements collectifs et de loisirs, services. Ce brassage crée du lien social de part la proximité et la diversité des usages.</p> <p>2- Montignac et Ménéstérol restent des pôles d'habitat importants après le bourg.</p> <p>3- La « périurbanisation » : extension de l'habitat diffus le long des axes routiers, et en ruban le long des vallées. L'habitat récent dans les espaces ruraux a été favorisé par l'offre foncière abondante (notamment due à l'arrivée de l'A 89).</p> <p>4- Les secteurs agricoles sont encore importants dans la commune. La commune possède de nombreux équipements publics.</p> <p>Le réseau de défense incendie doit être complété pour permettre l'accueil de population nouvelle.</p> <p>Le réseau de voie secondaire est peu fourni et ne permet pas une bonne desserte de l'ensemble des zones potentiellement constructibles de la Commune.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préparer l'arrivée de nouveaux habitants. - Recentrer et maîtriser le développement du territoire communal, qui connaît une forte pression foncière en raison de son positionnement par rapport à l'échangeur de l'A 89. - Gérer le développement du bâti en évitant une urbanisation trop linéaire le long des axes existants. - Répondre à la demande en habitat (locatif social ou privé et en accession) de manière cohérente, tout en conservant l'identité de la commune. 	Affirmer le poids du bourg comme « centrante » dans la distribution spatiale du territoire communal, et en affirmer les limites	<ul style="list-style-type: none"> - Encourager la mixité des usages et de l'habitat dans le bourg de façon à consolider le lien social, - Valoriser et renforcer le rôle central du bourg par une mise en valeur de la traversée et des entrées de bourg, - Anticiper le développement du bourg (dans sa seconde couronne) par une réflexion sur des projets d'aménagement des zones à urbaniser, - Favoriser des formes urbaines plus économes d'espaces (maisons de ville, petits immeubles sur rue...), - Développer les espaces publics dans le cadre d'aménagements futurs.
	Conforter les secteurs bâtis existants	- Prendre en compte les caractéristiques et les contraintes de ces secteurs bâtis.
	Définir un cadre de vie de qualité dans les aménagements urbains futurs	<ul style="list-style-type: none"> - Mener une réflexion sur les zones d'urbanisation future (espaces publics, aménagements paysagers) et sur leur liaison avec l'existant (circulations douces : piétonnes, liaisons entre places et quartiers,...). - Sécuriser les abords des RD 6089, RD 730 et RD 708 qui traversent le bourg, par des aménagements adaptés.
	Adapter et créer des équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> - Mener un développement mesuré de la capacité et de la variété des équipements publics par la création de réserves foncières au profit de la Commune, - Adapter les équipements aux besoins des populations, - Adapter les réseaux existants et créer les réseaux nécessaires aux zones d'ouverture à l'urbanisation.

MONTPON-MENESTEROL



LEGENDE

• Affirmer le poids du bourg comme "centralité" dans la distribution spatiale du territoire communal et en affirmer les limites

- Première couronne correspondant au cœur du bourg (bâti ancien XVIIe-XIXe)
- Seconde couronne correspondant aux extensions péri-urbaines liées au centre ville (XIXe-XXe)

• Conforter les secteurs bâtis existants

- Pôle d'habitat secondaire
- Bâti agricoles
- Bâti pavillonnaires

• Adapter et créer des équipements publics

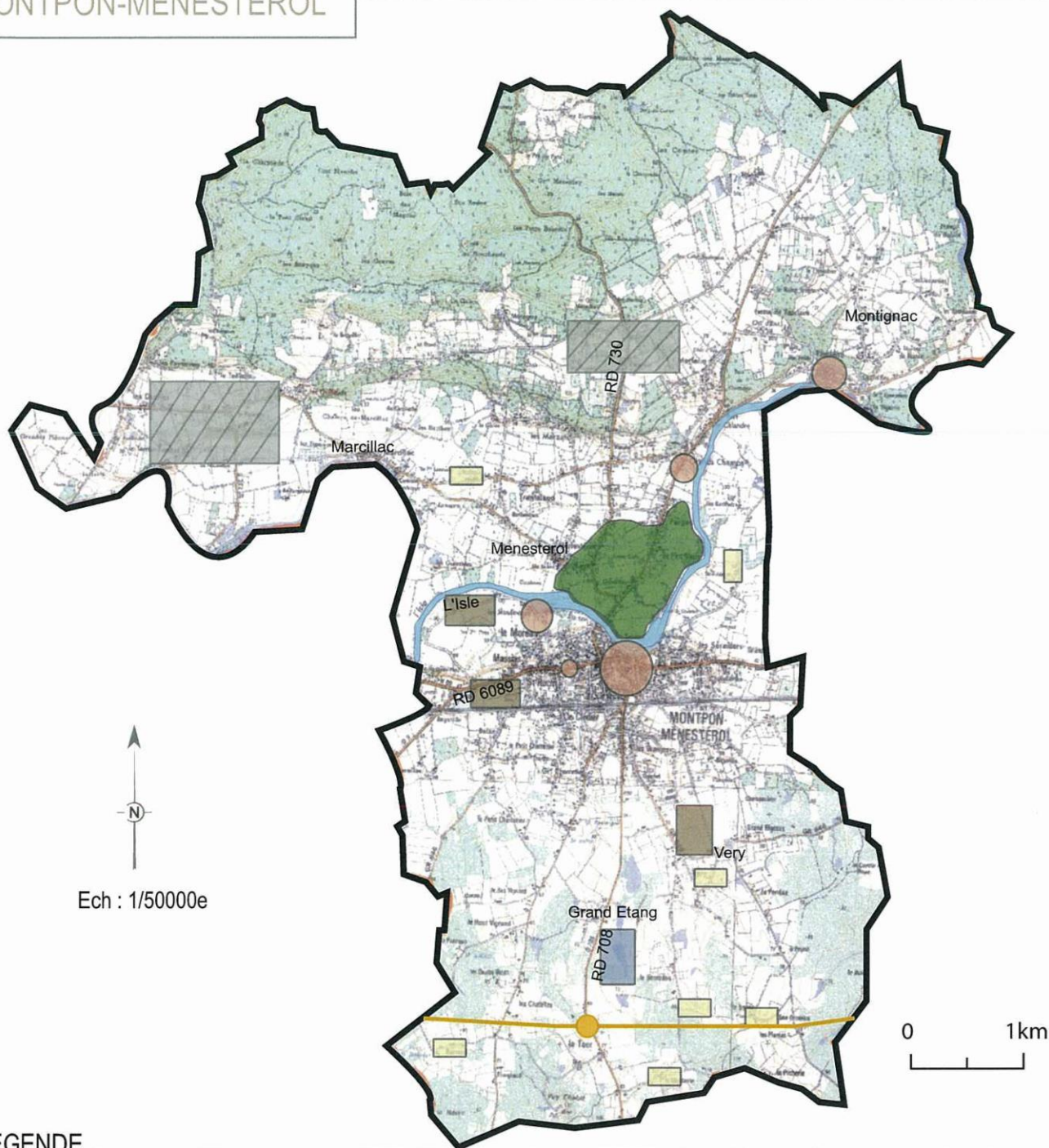
- Equipements publics

- Zones d'urbanisation futures
- Entrées de bourg Nord/Sud à aménager
- Limites des enveloppes bâties
- Liaisons douces
- Sécuriser les abords des routes départementales

ENJEU 2 : SOUTENIR ET RENFORCER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Agriculture</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diminution importante de la Surface Agricole Utilisée. - Diminution notable du nombre d'exploitations agricoles. - Rajeunissement de la population agricole communale, qui diminue fortement en effectif. <p>Autres activités</p> <p>La Commune accueille sur son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone d'activités industrielles et artisanales, intercommunale. - Une zone d'activités commerciales et de services, communale. - De nombreux commerces et services de proximité en centre ville. - Un hôpital psychiatrique « Vauclaire » et deux maisons de retraite. - L'activité d'exploitation des carrières est importante sur la commune. - L'activité touristique représente un pendant non négligeable dans l'économie de la commune, notamment à travers le tourisme rural lié à l'agriculture qui se développe. - L'activité de « culture » des esturgeons (liée à la rivière Isle) représente également un atout pour la commune. <p>La commune bénéficie de l'échangeur autoroutier (A89) qui facilite l'accès au bourg et aux zones d'activités.</p> <p><u>Rappel des chiffres</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 255 commerces et services aux activités diverses et variées qui représentent environ 765 emplois. - 16 entreprises industrielles qui représentent environ 230 emplois. - 36 entreprises artisanales qui représentent environ 50 emplois. <p>La commune bénéficie d'une attractivité commerciale historique sur les populations des communes voisines.</p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'attractivité de la commune en apportant des réponses adaptées aux exploitations agricoles et aux entreprises. - Permettre le développement des énergies renouvelables 	<p>Pérenniser et protéger la pratique agricole et le développement de la dimension touristique</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier les exploitations agricoles, - Développer l'activité touristique à la fois liée à l'agriculture et à la valorisation des espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Développer les structures d'accueil touristiques type gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, camping..., ✓ Valoriser les berges de l'Isle, ✓ Valoriser l'étang situé au lieu-dit « Le Grand Etang ».
	<p>Pérenniser les entreprises implantées sur le territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir l'extension des zones d'activités existantes, en prenant en compte le tissu urbain existant à proximité.
	<p>Pérenniser les activités commerciales, de services et d'artisanat, et la mixité des usages du centre-bourg</p> <p>Permettre l'implantation de centrales photovoltaïques au sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat et garantes de la fixation de la population sur le territoire. - Identifier un zonage dédié à cette activité.

MONTPON-MENESTEROL



Ech : 1/50000e

0 1km

LEGENDE

● P  r  niser les entreprises

Enjeu d'extension des zones d'activit  s existantes

● D  velopper l'activit   touristique

Enjeu de d  veloppement de la zone de loisirs au bord de l'Isle

Enjeu de valorisation de l'  tang

● P  r  niser l'activit   Agricole

Exploitations agricoles

● P  r  niser les activit  s commerciales de service et d'artisanat et la mixit   des usages du centre bourg

Enjeu d'extension des zones d'activit  s existantes

● P  r  niser l'activit   li  e aux carri  res

Enjeu de reconnaissance et de d  veloppement des zones de carri  res

Echangeur autoroutier de l'A89 : un atout   conomique pour la commune de Montpon Menesterol

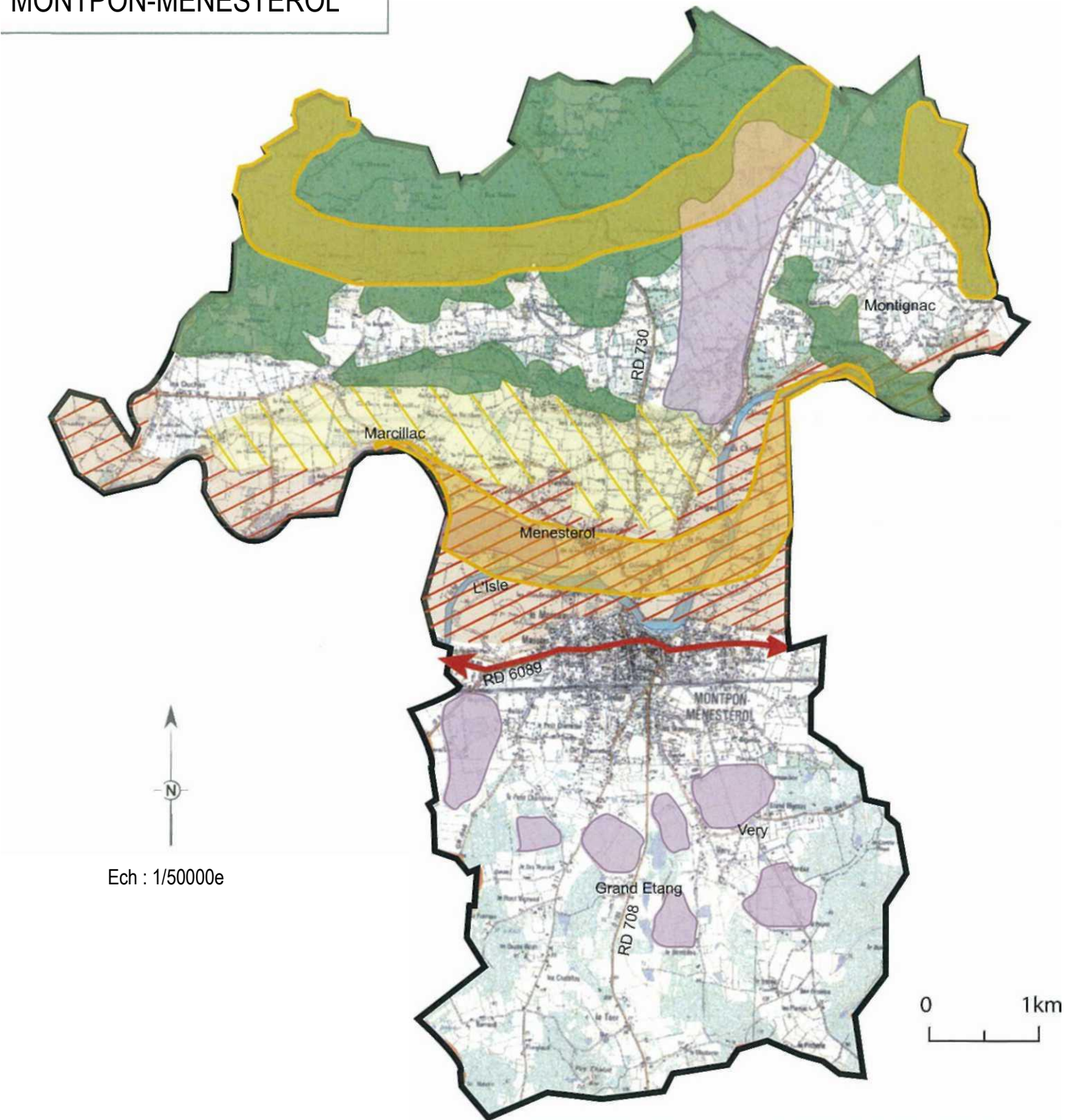
ENJEU 3 : PRÉSERVER LES SECTEURS D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAL, PATRIMONIAL ET DE RISQUES

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Des espaces naturels et patrimoniaux de qualité sur la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un bâti identitaire à caractère rural à préserver. - Zones boisées présentes au nord du territoire communal. - Présence de nombreux éléments de patrimoine communal à recenser et à protéger. - Présence de zones naturelles de protection de la faune et de la flore (ZNIEFF¹ et Natura 2000). <p>Des secteurs de risques concernent le territoire communal, liés à l'Isle, aux espaces boisés, aux carrières et à la RD 6089.</p> <p>Il s'agit de prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'environnement naturel et agricole comme cadre de vie harmonieux, de le protéger (forêt, abords de l'Isle...), - Les secteurs de risques par application d'un principe de précaution (zone inondable). 	Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels comme éléments de transition entre l'urbanisation et les espaces agricoles, - Prendre en compte les éléments du patrimoine naturel et environnemental : vallée de l'Isle, forêt et clairières de <i>la Double et du Landais</i>, zones vertes du <i>Chavans</i>, - Préserver les zones humides qui présentent un intérêt écologique et biologique, - Identifier le patrimoine bâti : bâti ancien au sein des espaces agricoles, - Permettre au bâti existant au sein de ces espaces d'évoluer, - Privilégier les accès de découverte de ces milieux : chemins pédestres, pistes cyclables.
	Encourager l'utilisation des énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration de la possibilité d'usage des énergies renouvelables dans le règlement (énergie solaire, éoliennes...).
	Prendre en compte les secteurs de risques	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les « biens et les personnes » : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Du risque inondation (PPRI²) ✓ Du risque feux de forêt lié au massif forestier, ✓ Du risque lié aux mouvements de terrains <i>{retrait-gonflement des argiles}</i>, ✓ Du risque lié à la RD 6089 (classée à grande circulation). - Ne pas encourager le développement urbain au sein des secteurs concernés par ces risques.

¹ PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

² PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

MONTPON-MENESTEROL



Ech : 1/50000e

LEGENDE

- Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers

 - Zones boisées
 - Vallée de l'Isle
 - Clairières de la "Double" et du "Landais"
 - Zone Natura 2000
- Prendre en compte les secteurs de risques dans l'ouverture des zones destinées à l'urbanisation

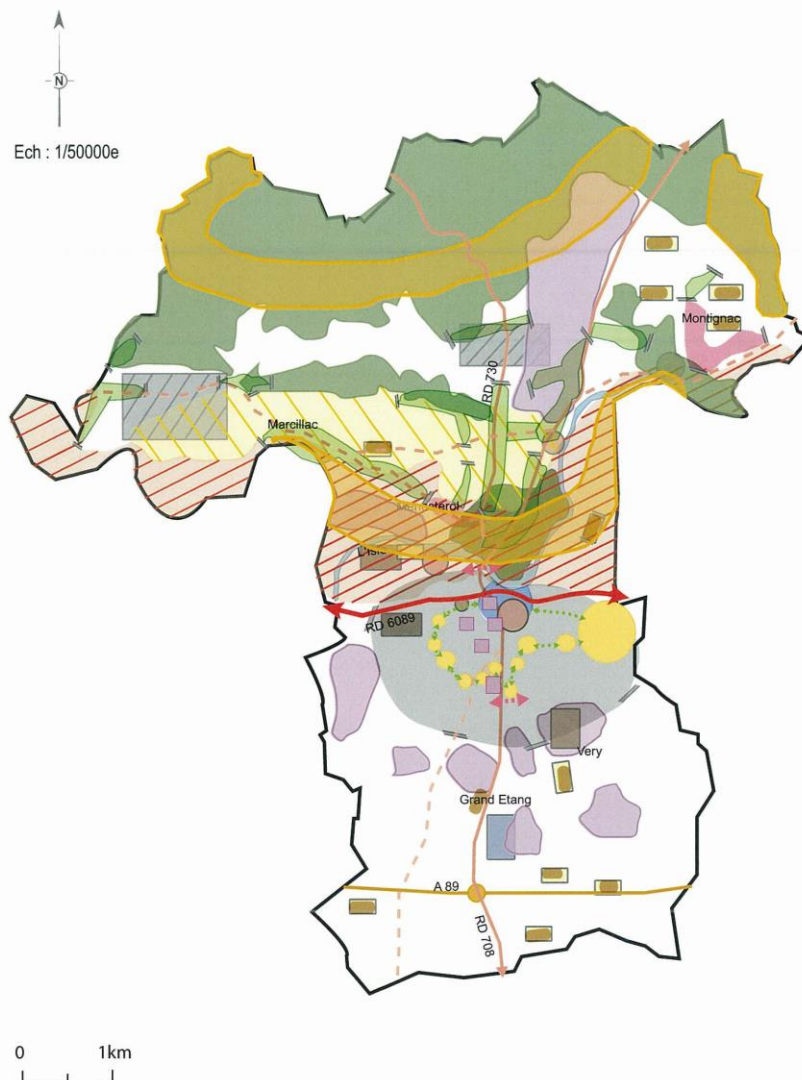
 - Zone Inondable (zone rouge du PPRI)
 - Enjeu de sécurisation de la RD 6089

S Y N T H È S E

*La commune de **MONTPON - MENESTEROL** poursuit le dessein d'un développement économique et démographique très soutenu contribuant à renforcer son dynamisme et sa position privilégiée par rapport aux grands axes de circulation (RD 6089 et A 89).*

Par ailleurs elle souhaite valoriser ses atouts intrinsèques. Cette valorisation du territoire repose sur la prise en compte des éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers, mais également le massif forestier et les différentes contraintes liées au site.

*C'est donc un double objectif de développement économique et urbain maîtrisé et de préservation du caractère rural et naturel de la commune que poursuit **MONTPON - MENESTEROL**.*



Renforcer le Développement urbain autour du bourg et des secteurs bâtis existants

• Affirmer le poids du bourg comme "centralité" dans la distribution spatiale du territoire communal et en affirmer les limites

- Première couronne correspondant au coeur du bourg (bâti ancien XVI^e-XIX^e)
- Seconde couronne correspondant aux extensions péri-urbaines liées au centre ville (XIX^e-XX^e)

- Zones d'urbanisation future
- Entrées de bourg Nord/Sud à aménager
- Limites des enveloppes bâties
- Liaisons douces
- Sécuriser les abords des routes départementales

• Conforter les secteurs bâtis existants

- Pôle d'habitat secondaire
- Bâtis agricoles
- Bâtis pavillonnaires

• Adapter et créer des équipements publics

- Équipements publics

Soutenir et renforcer la dynamique économique du territoire

• Péréniser les entreprises

- Enjeu d'extension des zones d'activités existantes

• Développer l'activité touristique

- Enjeu de développement de la zone de loisirs au bord de l'Isle
- Enjeu de valorisation de l'étang

• Péréniser l'activité Agricole et Piscicole

- Exploitations agricoles

• Péréniser les activités commerciales de service et d'artisanat et la mixité des usages du centre bourg

- Enjeu d'extension des zones d'activités existantes

• Péréniser l'activité liée aux carrières

- Enjeu de reconnaissance et de développement des zones de carrières

- Echangeur autoroutier de l'A89 : un atout économique pour la commune de Montpon Menesterol

Préserver les secteurs d'enjeux environnementaux, patrimoniaux, et de risques

• Garantir et valoriser les espaces naturels, ruraux et paysagers

- Zones boisées
- Vallée de l'Isle
- Clairières de la "Double" et du "Landais"
- Zone Natura 2000

• Prendre en compte les secteurs de risques dans l'ouverture des zones destinées à l'urbanisation

- Zone Inondable (zone rouge du PPRI)
- Enjeu de sécurisation de la RD 6089

A N N E X E E s t i m a t i o n q u a n t i t a t i v e d e s b e s o i n s e n l o g e m e n t s

Le scénario retenu par la commission d'urbanisme permet d'envisager le développement de la commune selon un rythme beaucoup plus soutenu que le développement connu ces dernières années.

Estimation du développement démographique à 10 ans	<ul style="list-style-type: none"> - Population en 1999 : 5389 habitants, Population estimée en 2005 : 5585 habitants - Progression 1999- 2005 : + 0,36 % de croissance annuelle - Nombre moyen de personnes par ménage : 2,1 (RGP 2005) <p>Objectif démographique pour 2015 . + 1318 habitants -> soit + 2,1 % de croissance annuelle sur les 10 prochaines années (2006-2015) * Soit 658 logements nécessaires environ</p>
Estimation du besoin d'espaces nouveaux à vocation urbaine en tissu mixte	<p>Formes urbaines rencontrées sur le territoire communal : maison individuelle, maison de « ville » ou de « bourg ». Les extensions récentes du bâti sont essentiellement des constructions individuelles de type pavillonnaires, générant un tissu urbain plutôt « lâche ». -> terrains de 1 800 m² en moyenne repérés sur la commune.</p> <p>Prise en compte d'une certaine densité bâtie au sein du bourg et des villages, pôles importants d'habitat -> environ 600 m². Soit 1000 m² environ consommés par logement</p>
<p>L'enveloppe de surfaces à vocation urbaine « mixte » à dégager est alors estimée à environ : potentiel de 628 logements nouveaux à créer, consommant environ en moyenne 1000 m² par logement, soit 62 hectares, - prise en compte d'une rétention foncière « moyenne » estimée à un coefficient de 1,5, intégrant des terrains enclavés, en indivision, en jardins, ce sont environ 94,2 hectares qui sont à dégager dans le PLU.</p>	