



MONTBARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

URBANISME FARHI ALEXANDRINE
Impasse de la Forge 77550 REAU
Tel : 01.60.60.87.98
Courriel : farhi.urbanisme@free.fr

Etabli le 27 mars 2009

SOMMAIRE

1. CREER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE	3
1.1. INVERSER LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	3
1.2. PALIER LA DECOHABITATION	3
1.3. SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS	4
2. SATISFAIRE LES BESOINS EN EQUIPEMENTS SERVICES ET COMMERCE	5
2.1. RENFORCER LES ATOUTS DE VILLE CENTRE	5
2.2. OUVRIR LA VILLE	5
3. LES OBJECTIFS ECONOMIQUES	6
3.1. CONSERVER LES IMPLANTATIONS INDUSTRIELLES	6
3.2. LE DEVELOPPEMENT DU SERVICE AUX ENTREPRISES	6
3.3. LE MAINTIEN DES ENTREPRISES DE SERVICES	6
3.4. LE DEVELOPPEMENT ADMINISTRATIF	6
3.5. LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL	6
4. PROTEGER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT	7
4.1. PERENNISER LES ESPACES BOISES	7
4.2. PROTEGER DES MILIEUX HUMIDES ET INTEGRER LA GESTION DE L'EAU	7
4.3. PROTEGER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE URBAINS	7
5. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT SPATIAL	9
5.1. UN SECTEUR D'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE DE GRANDE SURFACE	9
5.2. UN SECTEUR D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX	9
5.3. LES SECTEURS D'ACTIVITE	9
5.4. DES ACTIVITES A FORTE IMAGE DE MARQUE SUR LE SECTEUR « SOUS CHAUMOUR »	9
5.5. LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL SUR LE SECTEUR « DU CHAMP PRES COURTANGIS »	10
5.6. LES SECTEURS DE DEVELOPEMENT RESIDENTIEL	10

Forte d'une excellente desserte ferroviaire TGV qui la relie aux pôles « capitales » national (Paris) et régional (Dijon), et d'un acquis industriel essentiellement tourné vers la métallurgie, Montbard doit s'appuyer sur ses atouts pour réamorcer croissance et dynamisme.

Pour cela, elle se doit de retrouver son rôle de ville pôle offrant services, commerces, emplois et équipements à ses habitants mais aussi à ceux des villages environnants.

Les très fortes contraintes géographiques et historiques du site, l'obligent à une démarche volontariste et ambitieuse, considérant non seulement les besoins propres à la commune, mais aussi ceux issus d'une réflexion intercommunale à stimuler.

Aussi, au milieu d'un site naturel étendu et de qualité nécessitant une forte préservation, la ville doit définir un sens à son développement et profiter des quelques sites clés pour mettre en place les avantages qui font défaut aujourd'hui à son développement :

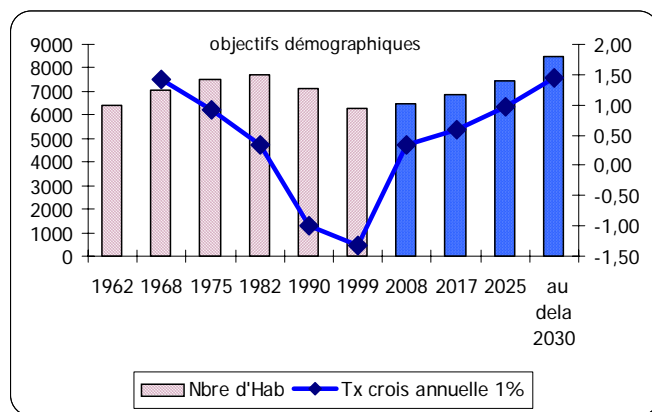
- 1- Renforcer son rôle de ville dans l'intercommunalité avec une volonté de soutenir tout d'abord la coopération entre les 6 communes limitrophes puis à une échelle plus large, sa participation au pays de l'Auxois,
- 2- Inverser les tendances démographiques en revenant à une croissance et en rajeunissant la population,
- 3- Forte de son passé industriel et de sa gare TGV, appuyer le développement communal sur une activité économique à diversifier.

1. CREER UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

1.1. INVERSER LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

Face à la dévitalisation de la commune, les objectifs suivants doivent être poursuivis pour inverser les tendances :

- dans un premier temps, stopper la décroissance et donc maintenir le seuil de population 1999 à l'horizon de 2008, ce qui induit un taux de croissance de 0% mais qui stoppe la dévitalisation.
- entre 2008 et 2017, amorcer une légère croissance par un taux positif (objectifs 0.6%, permettant d'atteindre environ 6650 habitants).
- entre 2008 et 2025, le but est d'atteindre le taux de croissance de 1% considéré comme le seuil à partir duquel la dynamique naturelle s'entretient.

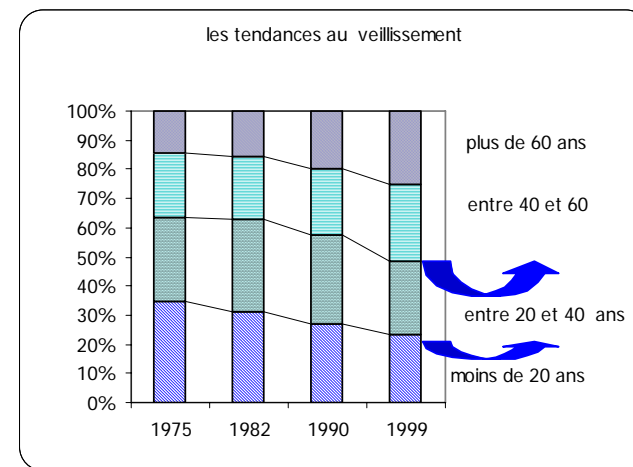


Les objectifs démographiques peuvent donc se résumer au travers du graphique ci-contre qui traduit un objectif volontariste de 8500 habitants à 2030.

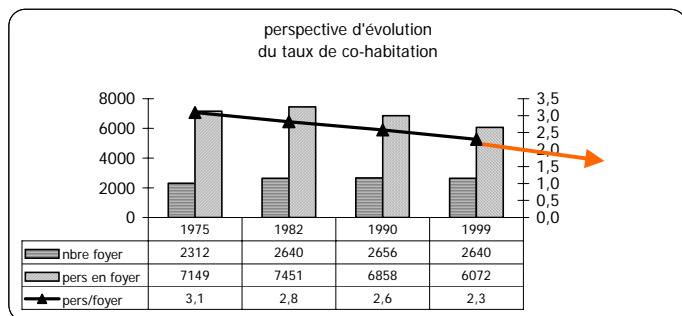
1.2. PALIER LA DECOHABITATION

Or, maintenir le nombre d'habitants nécessite impérativement d'accueillir de nouveaux foyers. En effet, par le simple jeu de la décohabitation la commune va perdre des habitants qu'il convient de compenser avant même d'envisager une croissance.

Le vieillissement de la population s'accélérate (d'ici 2008, les personnes de moins de 40 ans passeront probablement sous la barre de 50 voire des 40 %). La poursuite du phénomène de décohabitation doit être prise en compte.



Même si du fait de l'inertie de structures urbaines qui tendent à favoriser le maintien de personnes à l'âge de retraite, le redressement des tendances ne pourra qu'être progressif, le PLU doit mettre en œuvre des outils et des règles favorisant l'accueil et le maintien des jeunes foyers.



Entre chaque période inter censitaire, la commune ayant connu un desserrement de 0,2 à 0,3 personnes, à l'horizon 2008, il convient d'escompter que le taux s'établira alors entre 2,1 et 2,2.

Ainsi, pour simplement palier la décohabitation, le PLU doit permettre d'accueillir entre 275 et 550 personnes, soit entre 125 et 250 foyers.

1.3. SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS

La satisfaction des objectifs démographiques conduit la commune à se doter des moyens qui attireront de jeunes ménages avec enfants pour satisfaire les objectifs quantitatifs suivants :

- A l'échéance 2008 : l'accueil d'entre 125 à 250 foyers, permettant de stabiliser les seuils démographiques,
- A l'échéance 2017 : l'accueil supplémentaire de 160 foyers, étant considéré qu'à cette phase le taux de décohabitation doit avoir été stabilisé à 2,1 et qu'il n'y aura donc plus de dépopulation à palier,
- A l'échéance 2025 : l'accueil supplémentaire de 270 foyers en considérant qu'alors la commune connaîtra l'amorce du redressement et que son taux de cohabitation sera revenu à 2,3.

2. SATISFAIRE LES BESOINS EN EQUIPEMENTS SERVICES ET COMMERCES

La redynamisation démographique conduit à mettre en œuvre les moyens d'accueillir à court terme environ 200 foyers nouveaux, et d'organiser un développement cohérent à moyen et long terme permettant l'installation d'au moins 300 à 400 foyers supplémentaires.

Le PLU doit donc aller bien au-delà de la saisine de quelques opportunités évidentes pour se projeter dans le devenir de la ville à long terme.

2.1. RENFORCER LES ATOUTS DE VILLE CENTRE

Le développement de l'emploi sur Montbard induira certes, inévitablement, la création d'un bassin de logements. Toutefois, désormais, les employés ne cherchent plus forcément à habiter sur leur lieu de travail, privilégiant le confort de vie, le cadre de vie, la qualité de l'environnement.

Montbard doit profiter du dynamisme qu'il engendre par le développement de l'emploi en offrant les services et les équipements que seule la ville peut proposer.

Pour attirer les jeunes couples avec enfants, Montbard doit donc :

- 1- créer les équipements spécifiques à leur besoin : crèche, halte garderie, centre aéré, ... et développer une vie locale notamment associative avec des moyens en matière culturelle, sportive, sociale... à l'échelle d'une ville.
- 2- offrir les commerces et les services en nombre suffisant et significatif d'une ville dynamique.

2.2. OUVRIR LA VILLE

Une ville ne peut vivre et se développer uniquement sur et pour ses habitants. Le dynamisme Montbarfois doit s'offrir aussi aux habitants alentour, qui, en fréquentant la ville, ses commerces, ses services mais aussi ses équipements, lui permettront de se développer.

Ainsi, un certain nombre d'équipements doit être étudié notamment dans le cadre de l'intercommunalité qui doit jouer un rôle majeur, non plus seulement pour satisfaire les Montbarfois mais pour attirer tout le bassin de logements :

- l'équipement socio-culturel pourrait être renforcé de façon à augmenter son rayonnement sur les villages alentour. L'augmentation de la fréquentation des spectacles, de la médiathèque, de la halte-garderie, des équipements sportifs et des loisirs génère une fréquentation de la ville, de ses commerces, tout en permettant une rentabilité des équipements,

- l'équipement commercial doit alors aussi être redimensionné et adapté pour combler les attentes. Si la multiplicité des moyennes surfaces à Montbard est de nature à satisfaire les achats de proximité des Montbarfois, elles sont de taille largement insuffisante pour attirer et capter la clientèle extérieure.

L'implantation d'une grande surface commerciale susceptible de capter la clientèle d'un large bassin de chalandise doit trouver place sur la ville.

Il faut que la ville rayonne, tant concrètement qu'intellectuellement, bien au-delà de son territoire. Pour cela, il conviendra de privilégier la coopération intercommunale sur des équipements majeurs susceptibles d'intéresser et être dimensionnés pour une large fréquentation.

3. LES OBJECTIFS ECONOMIQUES

Si le développement économique est difficilement quantifiable, il doit être qualifié en fonction des objectifs à atteindre.

3.1. CONSERVER LES IMPLANTATIONS INDUSTRIELLES

Les grandes entreprises implantées actuellement étant essentiellement orientées sur la métallurgie, elles ne sont pas aujourd'hui consommatrices d'espaces. Les évolutions technologiques les conduisent à favoriser une reconversion de leur outil de production sur leur patrimoine, soit par aménagement et restructuration des bâtiments existants, soit par renouvellement de ceux-ci.

Le développement industriel doit donc pouvoir s'opérer :

- par renouvellement urbain dans l'emprise existante des industries actuelles,
- par la préservation des capacités d'accueil éventuel de nouvelles entreprises d'envergure :
 - soit métallurgiques, même s'il semble que cette branche industrielle ait localement atteint ses limites,
 - soit d'entreprises « dépendantes » de type filial ou entrant dans le processus « vertical » du développement économique industriel.

3.2. LE DEVELOPPEMENT DU SERVICE AUX ENTREPRISES

La très faible représentation, sur Montbard, des entreprises offrant des services aux professionnels (elles ne représentent que 1% des emplois et 6% du nombre total d'entreprises) est liée au fait que les grandes entreprises industrielles assurent elles-mêmes une grande partie des prestations annexées à leur production.

La tendance économique allant à l'externalisation, ce créneau d'activité peut connaître une expansion. Pour favoriser ce développement, il conviendra d'offrir à ce type d'entreprises des sites d'accueil adaptés à leurs besoins (petits terrains, locaux en locations.....).

3.3. LE MAINTIEN DES ENTREPRISES DE SERVICES

Un très grand nombre d'entreprises, plus d'un tiers, offrent du service aux particuliers. En outre, 13% de ce parc d'entreprises travaillent dans le bâtiment et les travaux publics.

Ces professionnels doivent continuer à trouver place dans le tissu urbain sans qu'il soit nécessaire de leur attribuer des espaces spécifiques.

3.4. LE DEVELOPPEMENT ADMINISTRATIF

Les occasions de se rendre en ville pour y effectuer des démarches administratives restent nombreuses. Elles doivent être l'opportunité de fréquenter les commerces et services. Ceci suppose de favoriser des services publics en centre ville plus qu'en périphérie.

3.5. LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

Il s'agit là d'un enjeu économique majeur pour la commune. Le renforcement de la structure commerciale peut passer donc par :

- la création d'un pôle commercial satisfaisant des besoins intercommunaux de produits de grande consommation,
- la mise en place de liaisons routières et/ou piétonnes pour faciliter l'accès au pôle commercial depuis les quartiers environnants
- la création d'équipements visant à faciliter l'accès à la ville et à ses commerces : stationnements certes, mais aussi halte-garderie, desserte collective de transport ; et offrant des compléments à la consommation de produit d'équipement, comme des services socioculturels et de loisirs (bibliothèque).

4. PROTEGER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

4.1. PERENNISER LES ESPACES BOISES

Les boisements se présentent sur le territoire sous une forme variée, dont la qualité et la diversité doivent être maintenues.

- Un massif de grande ampleur couvrant la surface tabulaire au Nord du territoire. L'unique hameau dénommé « la mairie » (dans le bois de Thoureau) y forme une clairière. Sa situation à l'écart des équipements, ne favorise pas son extension et son patrimoine architectural doit être conservé,
- Deux mamelons au Sud dont les boisements assurent le caractère champêtre de l'entrée de ville,
- Des boisements de coteaux qui participent à la stabilité des sols et du couvert végétal superficiel. Les bandes boisées éparées sur les coteaux justifient une protection non seulement au titre des paysages, mais aussi pour assurer une stabilité des terres tant en périphérie d'agglomération urbaine qu'en accompagnement des combes.

4.2. PROTEGER DES MILIEUX HUMIDES ET INTEGRER LA GESTION DE L'EAU

Le calcaire à entroques constitue l'aquifère principal ; alimentée par la circulation des eaux d'impluvium aux travers des fissures, elle est exposée aux pollutions (nitrification, turbidité).

La nappe alluviale en équilibre avec La Brenne qui offre une eau de relativement bonne qualité, est donc celle qui assure l'alimentation et mérite donc une forte protection.

Au Nord et au Sud, le calcaire fissuré ou poreux ne permet pas la constitution de cours d'eau. Le ruissellement se fait donc dans les combes, talwegs, vallées sèches qui en cas de fortes pluies conduisent des eaux mêlées à de la terre.

Il convient donc de veiller à éviter toute implantation humaine dans ces espaces connus pour supporter d'importants ruissellements. Par contre, certaines de ces combes supportant une tradition de jardins et potagers devront pouvoir poursuivre leur usage, tout en veillant à ne pas dégrader ce paysage sensible et charmant, et à préserver l'écoulement des eaux.

La composition géomorphologique du sol n'est pas de nature à favoriser l'existence de milieu humide. Toutefois,

- L'important étiage de la Brenne favorise la constitution de milieu mésophile (alternance de périodes sèches et humides), qu'il est souhaitable de conserver.
- Deux étangs anthropiques constituent des espaces à potentiel écologique basé sur les roselières et les végétations aquaphiles qui assurent une niche à de nombreux oiseaux, batraciens, coléoptères, l'une en forêt de Chauffour, l'autre au lieu-dit Corcelotte doivent être maintenues.



4.3. PROTEGER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE URBAINS

Indépendamment du patrimoine d'ores et déjà protégé institutionnellement, la qualité urbaine passe par la conservation et la mise en valeur de son patrimoine :

- le canal de Bourgogne et ses abords,
- les quelques grandes demeures qui servent de repère dans le milieu urbain,
- les ensembles de constructions du début du siècle, témoins des cités industrielles (Corcelot et cité de la Marne).

De plus, il convient de veiller à la réhabilitation du bâti anonyme, dont l'ensemble fait la qualité du centre traditionnel et des faubourgs (conservation des lucarnes, des brisis de toit, des corniches, des ferronneries traditionnelles..).

De plus, des outils type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) pourront améliorer les conditions de confort de ces logements, favorisant ainsi leur pérennisation.

Enfin, le renforcement du rôle central de la ville passe aussi par une consolidation de son image urbaine. Or, celle-ci est en grande partie véhiculée au premier abord par l'aspect des lieux publics. Il conviendra donc d'apporter une attention particulière :

- aux espaces centraux et notamment les places Gambetta et Jean Jaures,
- aux entrées de ville et notamment l'entrée depuis Crépand dans le cadre d'une intercommunalité et la RD 905 depuis la cité de la Marne,
- au traitement de la voie de contournement, lieu privilégié pour appréhender la ville,



5. LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT SPATIAL

- Les contraintes géographiques,
- Les contraintes environnementales ou liées à des risques,
- La nécessaire prise en compte des paysages et des contraintes patrimoniales contraignent fortement le développement autour de quelques espaces clés.

5.1. UN SECTEUR D'IMPLANTATION D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE DE GRANDE SURFACE

Aucune des petites ou moyennes surfaces de vente actuelles ne disposent du foncier permettant d'envisager une extension suffisante pour atteindre une zone de chalandise et une attractivité à l'échelle du canton, voire au-delà.

Or, l'hypothèse d'une telle structure, sous réserve qu'elle puisse bénéficier d'un emplacement bénéficiant d'une bonne accessibilité et prenant en compte la logique des déplacements locaux devra avoir un effet moteur sur l'attractivité de la ville et donc l'accueil de nouveaux foyers.

Le vaste terrain au lieu-dit « La Cote » satisfait les critères recherchés :

- Tout d'abord, il bénéficie d'une accroche directe sur la RD 905,
- Sa situation évite que la circulation induite par cet équipement commercial ne vienne accroître l'engorgement du centre ville.
- Sa localisation en dehors de la zone de protection du monument, ne risque pas de porter atteinte au charme et au patrimoine du centre ville.

Les aménagements de cet ensemble devront avoir une haute valeur architecturale et paysagère du fait de leur situation en entrée de ville. Un soin tout particulier devra être apporté tant au traitement des abords, des espaces imperméabilisés et des plantations, qu'à l'implantation et l'architecture des bâtiments, dans leur volumétrie, leur matériau, leur rapport entre eux en s'attachant à mesurer leur impact depuis la route départementale en prenant en compte l'impact lié au fort dénivelé.

5.2. UN SECTEUR D'IMPLANTATION D'EQUIPEMENTS INTERCOMMUNAUX

Le site au lieu dit « Saint-Pierre » en bordure de la rocade est placé en continuité directe d'un pôle d'équipements sportifs majeur qui va prochainement être rénové et à proximité d'un pôle d'habitat dense.

Ce site, en entrée de ville, pourrait donc logiquement recevoir des équipements d'envergure intercommunale dont le traitement architectural répondrait à celui de l'édifice commercial et marquerait l'entrée qualitative de la ville, au pied du coteau.

5.3. LES SECTEURS D'ACTIVITE

Les contraintes d'implantation des secteurs de développement font que les localisations potentielles sont fortement réduites et susceptibles d'aggraver les problématiques de fonctionnement urbain actuelles.

Pour des motifs de déplacement, il n'est pas proposé de sites d'implantation d'entreprises sur le plateau, l'éclatement des pôles d'emplois générant alors d'importants transits routiers à travers le centre ville, ce qu'il faut éviter.

Les secteurs de développement industriels sont donc localisés à l'accroche des RD 905 et de l'entrée de Crépand.

5.4. DES ACTIVITES A FORTE IMAGE DE MARQUE SUR LE SECTEUR « SOUS CHAUMOUR »

Ce secteur est :

- pour la partie au Nord de la voie, d'ores et déjà voué à l'activité au travers de l'ancien chantier SNCF.
- pour la partie au Sud de la voie, anciennement destiné à l'activité et aujourd'hui pollué en sous-sol.

L'intérêt économique de ce secteur est certain, étant donné son positionnement en vitrine.

En revanche, cette situation imposera un traitement spécifique afin de ne pas affecter la qualité de cette entrée de ville.

Ce site pourrait donc être privilégié pour la réalisation de locaux destinés aux services, aux entreprises ou à défaut à l'implantation d'une seule entreprise d'envergure sur chaque coté.

Par ailleurs, sa partie Nord étant concernée par les zones inondables dans sa zone basse, son aménagement devra intégrer les problèmes de gestion des eaux d'écoulement, si l'élargissement de l'emprise s'avérait indispensable.

5.5. LE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET ARTISANAL SUR LE SECTEUR « DU CHAMP PRES COURTANGIS »

L'intérêt économique de ces terrains occupés par une prairie en légère pente qui établit la transition entre l'agglomération Sud (et un particulier une entreprise métallurgique) et la commune de Crépand, est avant tout logistique puisqu'ils sont relativement vastes, directement raccordés à la route de Semur et qu'ils se situent dans l'environnement déjà industrialisé de l'entrée Sud de la commune.

Cependant, afin d'optimiser les potentialités du secteur et de profiter d'une action d'ensemble, une réflexion en intercommunalité avec la commune de Crépand devra s'engager afin d'établir un aménagement cohérent de ce secteur.

5.6. LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Au-delà des possibilités offertes par le cadre urbain déjà constitué, susceptible d'accueillir une population par reconversion du tissu ancien ou remplissage des poches vides (par exemple au lieu dit "le devant de Fays") ou le développement sur quelques opportunités (la cote Corbeton), la satisfaction de la majeure partie des besoins en population doit pouvoir s'effectuer sur des sites propices à l'implantation d'un tissu pavillonnaire de gamme moyenne sur des espaces suffisamment étendus pour satisfaire les objectifs démographiques.

Bien qu'éloignées du centre ancien, seules les entités foncières situées en extension du quartier des Bordes semblent en mesure de contenir les besoins avec des surfaces suffisantes pour se projeter à long terme.

En outre, en étendant les quartiers d'habitat sur le plateau, l'isolement des quelques opérations déjà réalisées sera estompé, tant dans les faits par l'amenée de nouveaux foyers que par le paysage, la ville s'étendant alors en couronne haute au dessus de la ville basse. De plus, ces jeunes foyers à accueillir bénéficieront ainsi de la proximité du collège.

Toutefois, pour réussir une telle urbanisation, il conviendra :

-De qualifier la rue Laigne en véritable avenue urbaine

Un traitement qualitatif de facture urbaine (cheminement piéton, plantations d'alignement, éclairage public, mobiliers urbains...) devra être progressivement conduit permettant aux habitants de ce quartier de se sentir appartenant à la ville et leur permettant d'aisément gagner le centre.

-D'y privilégier l'implantation d'équipements

Les équipements propres à satisfaire les besoins des jeunes ménages doivent trouver place au sein de ce quartier (halte garderie, crèche, ...). Ainsi, les jeunes foyers seront à même de trouver sur place les équipements qu'ils recherchent, et de plus, ce quartier sera fréquenté par les habitants des autres quartiers venant utiliser ces équipements. Ceux-ci devront se situer à la jonction avec la future avenue permettant ainsi un accès facile pour tous.

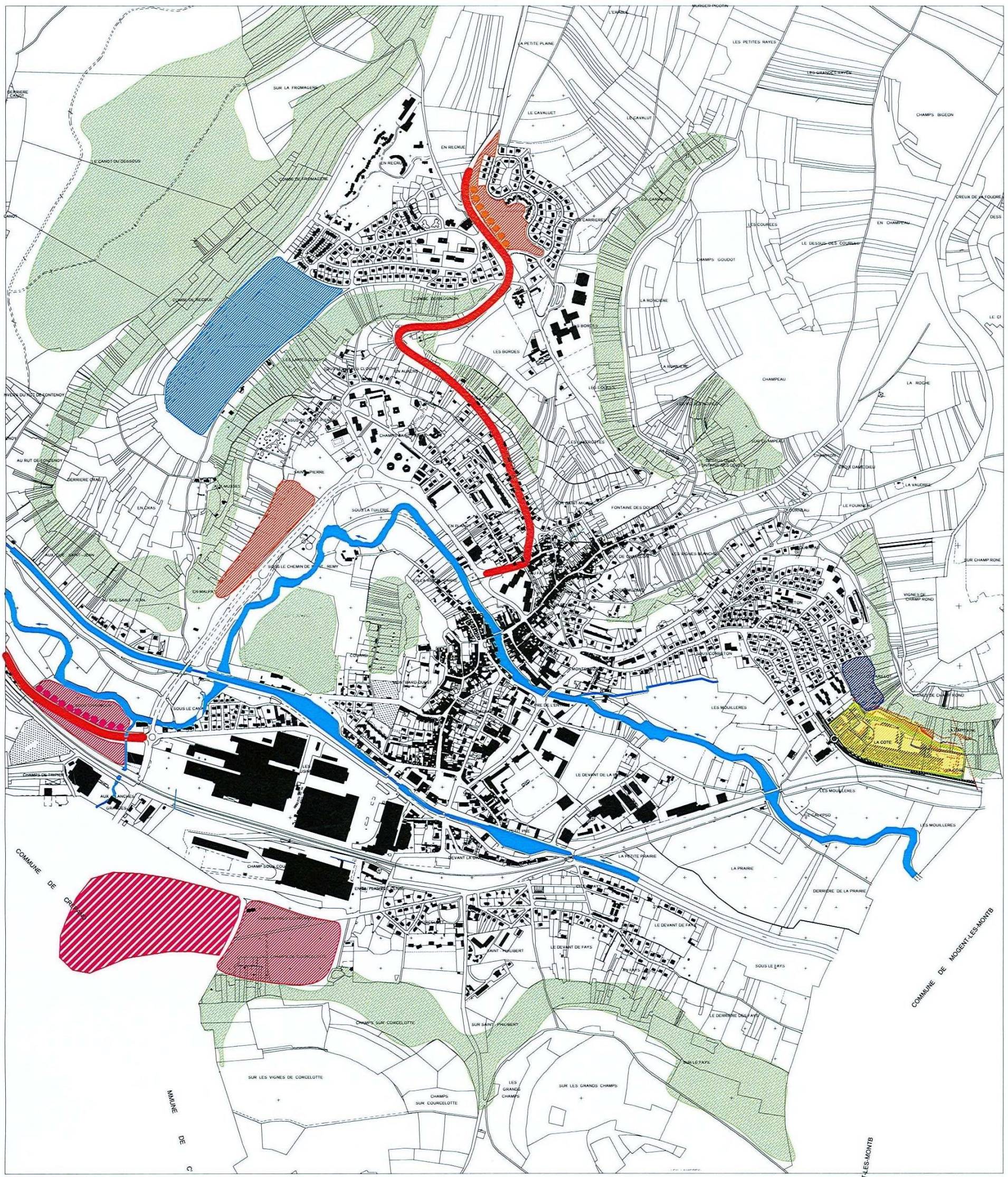
-D'y assurer la diversité des logements

Même si la commune doit favoriser le développement du logement individuel pour rééquilibrer son parc de logements, il conviendra cependant de veiller à promouvoir le logement collectif privé de petite taille, ce secteur de l'offre étant actuellement particulièrement défaillant.

L'analyse a établi le constat d'une agglomération dont la structure est "déchirée" par de fortes contraintes géomorphologiques. Il en découle un éclatement et une répartition des fonctions urbaines.

Les propositions énoncées précédemment en matière d'équipements socioculturels ou de loisirs vont dans le sens d'une atténuation de cette situation. Il s'agit cependant de déterminer les opportunités foncières disponibles ou les lieux susceptibles de les accueillir par requalification :

- **La place Gambetta**, qui constitue la porte d'entrée du centre d'agglomération et qui pourtant agit actuellement comme une rupture entre le centre ancien et le quartier de la gare. Une requalification de ce site permettrait d'en faire un trait d'union entre les différents pôles actuels.
- **Le quartier des Bordes**, qui pâtit largement de sa mono-fonctionnalité. Certaines emprises actuellement consacrées aux espaces verts pourraient être reconverties, notamment le long de la route principale (rue de Laignes), afin de les vouer à des équipements de proximité.



-  Secteur de protection paysagère
-  Axe à qualifier en boulevard urbain
-  Equipements collectifs
-  Développement résidentiel
-  Dynamique commerciale
-  Développement économique
-  Contraintes architecturales

PADD - Orientations Spatiales

document hors échelle