

Montilly-sur-Noireau : le lotissement communal



Etude d'aménagement d'un nouveau quartier

Le mot du Maire

Après avoir réalisé les infrastructures nécessaires, la commune de MONTILLY-sur-NOIREAU a souhaité mettre en place une urbanisation raisonnée et programmée de son territoire afin de ne pas perturber la bonne harmonie existante.

Des programmes d'habitat locatif et en accession à la propriété ont vu le jour.

Dans le cadre du développement futur de la commune, le Conseil Municipal avait acquis, en son temps, des terrains constructibles, situés au Sud du Bourg, pour une superficie de 1,8 hectare. Cette surface fait l'objet du projet de lotissement communal au lieu-dit « La Jouvinnière » pour 16 parcelles.

La Communauté d'Agglomération du Pays de FLERS, ayant acquis la compétence « urbanisme » à compter du 1er janvier 2007, c'est tout naturellement à cette instance que la commune a confié la maîtrise d'œuvre.

La conception de ce lotissement, merveilleusement situé avec vue sur le Mont de Cerisy, le Mont Pinçon et la vallée du Noireau, a été exécutée en partenariat avec le C. A. U. E. consulté, les services techniques de la Communauté d'Agglomération du Pays de FLERS et le Conseil Municipal. Cette collaboration exemplaire a permis de conceptualiser un projet réfléchi, cohérent, susceptible de satisfaire les acquéreurs et futurs habitants.

Les travaux de V.R.D. sont en cours. La mise à disposition des parcelles pourra être effective cet été 2008.

Je remercie toutes celles et ceux, partenaires et conseillers municipaux, qui ont œuvré et œuvrent encore à la bonne conduite de cette réalisation.

Jean GOUJON - Maire de 1989 à 2008

Un territoire communal marqué par de nombreux lotissements

Montilly-sur-Noireau est une commune de 790 habitants qui fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers. Site exceptionnel, tourné vers les paysages du Mont Cerisy, le bourg est installé à flanc de coteau et s'organise autour d'un réseau de voie de circulations passant toutes par le coeur du village marqué par la place de l'église. Le tissu historique de type diffus est prolongé par des opérations de lotissements qui alternent entre logements sociaux et accession. L'équipe communale désire, par la création de ce nouveau lotissement, rééquilibrer le bourg, dynamiser sa démographie, continuer sa politique de mixité sociale et préserver par un urbanisme sensible, la qualité de ses paysages.

Un projet d'aménagement soucieux du paysage et de l'environnement

La réalisation de l'étude de faisabilité de l'opération d'aménagement du site et la rédaction du cahier des charges ont été confiées au CAUE de l'Orne en partenariat avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers. La commune souhaite un programme de qualité dont les critères environnementaux et urbanistiques soient en parfaite cohérence. Pour cela la commune s'est engagée dans une démarche de qualité, assistée du CAUE et de la CAPF. Une équipe pluridisciplinaire réunit les compétences d'architecte, d'urbaniste et de paysagiste pour réaliser cette étude.

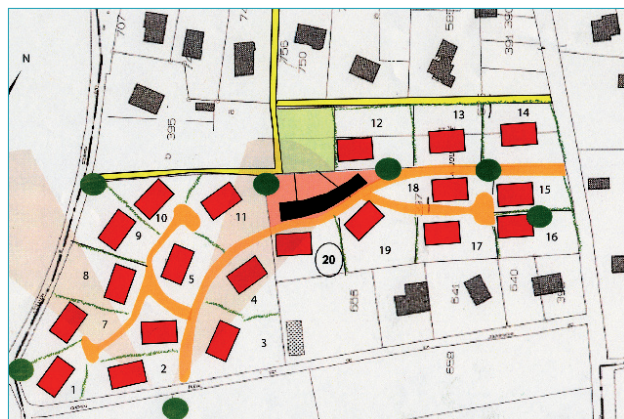
L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil d'aide à la décision pour favoriser et faciliter la prise en compte des critères environnementaux dans les opérations d'aménagement et les documents d'urbanisme.

Les étapes de l'AEU

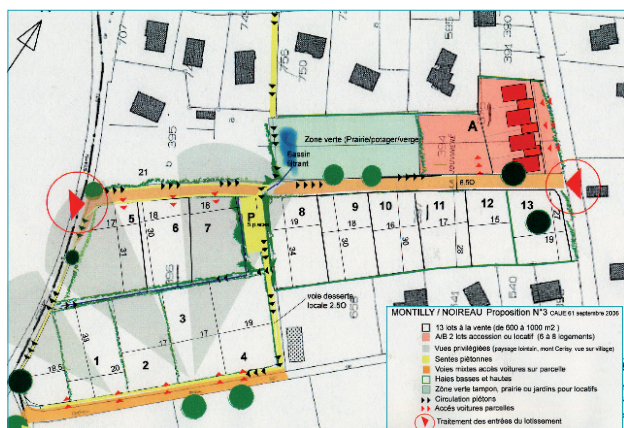
- 1 - Diagnostic du site par rapport à son environnement :
 - identification des atouts et des contraintes du site
 - évaluation de l'impact de l'opération sur le site
 - évaluation le niveau d'occupation admissible du ou des terrains
- 2 - Propositions
 - intégration des préconisations environnementales pour le parti d'aménagement
 - schéma d'aménagement et cahier des charges
- 3 - Aide au choix d'un cabinet d'aménagement



Les apports de l'AEU



Projet avant AEU



Avancement du projet pendant la phase AEU

- L'AEU a permis de définir clairement les enjeux et les objectifs de la commune vis à vis de son projet.
- Elle a fait évoluer le projet, le plan d'aménagement et le niveau de qualité souhaitée pour la réalisation du lotissement.
- Elle a fait prendre conscience de la nécessité d'aborder un projet dans sa globalité et dans le temps.
- Elle a permis de poser les problèmes de la gestion durable de l'opération en s'attachant aux thèmes de l'eau, du paysage, de l'orientation, des matériaux et des énergies.
- Elle a repositionné la place de ce programme dans la politique de développement de la commune.
- Elle a résolu le problème des déplacements et de l'usage des espaces publics par la création de cheminements piétons et d'espaces collectifs.
- Elle a été source d'économie par une réflexion spécifique sur les voies et réseaux qui a permis d'utiliser les atouts du terrain (topographie, paysage, chemins et liaisons existants).
- Elle a permis de définir des espaces constructifs répondants aux critères de vue, d'ensoleillement en étroite relation avec la morphologie du site et de ses abords.
- Elle a mis le thème de l'eau au centre d'une gestion ludique permettant par une zone humide de créer un espace récréatif et riche.

Chiffres de la commune

Population : 785 habitants
Population active : 348 habitants
Superficie : 11 km²

Acteurs et financements

Assistance à la maîtrise d'ouvrage : CAUE
Maître d'ouvrage : Commune de Montilly-sur-Noireau
Bureau d'étude / Mission AEU : CAUE - CAPF
Maître d'oeuvre : CAPF

Financement : ADEME et Région Basse-Normandie
Coût d'aménagement (estimation) : 330 000 €

A qui s'adresser ?

ADEME Basse- Normandie
 Citis «Le Pentacle»
 Avenue de Tsukuba
 14 209 Hérouville Saint-Clair Cedex
 02 31 46 81 00
 karine.bosser@ademe.fr

CAUE de l'Orne
 54 rue Saint-Blaise
 61000 Alençon
 02 33 26 14 14
 caue.orne@wanadoo.fr



L'AEU et les règles de lotissement

- Identification des zones constructibles
- Orientations et implantations définies
- Axes de vue prioritaires au plan.
- Sens de faitages et hauteurs définies.
- Zones vertes et inconstructibles définies.
- Accès sur parcelle identifiés.
- Stationnements et annexes règlementés.
- Plantations de haies.
- Gestion des fossés.
- Matériaux drainants sur le sol.
- Rédaction d'un cahier des charges reprenant les objectifs environnementaux.
- Mise à disposition d'un document pédagogique pour les futurs acquéreurs.

