

# COMMUNE DE MONTMAIN

## REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Rapport de présentation - Diagnostic

# APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 Janvier 2007 approuvant le plan local d'urbanisme.

Le Maire,

1

**SARL EspacURBA**

Etudes et conseils en urbanisme

Rue Lavoisier - ZI Les Prés Salés - 76260 EU

Tél : 02 35 50 45 35 - Fax : 02 35 50 45 39 - Email : [espacurba@wanadoo.fr](mailto:espacurba@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

## 1ERE PARTIE - DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE

### **I.1 La commune**

- I.1.1 Situation administrative page 2
- I.1.2 Situation géographique page 5
- I.1.3 Superficie et décomposition du territoire de MONTMAIN page 9

### **I.2 Données démographiques**

- I.2.1 Le poids démographique de MONTMAIN page 10
- I.2.2 Analyse de l'évolution de la population page 10
- I.2.3 Analyse des mouvements migratoires et naturels en chiffres page 12
- I.2.4 Analyse comparative des taux de variation de la population page 13
- I.2.5 La pyramide des âges de la population de MONTMAIN page 14
- I.2.6 Analyse comparative des classes d'ages par sexe page 16
- I.2.7 Evolution des classes d'âge et de l'indice de jeunesse page 17
- I.2.8 Evolution comparée des moins de 20 ans page 18

### **I.3 Analyse des ménages et leur composition**

- I.3.1 Analyse de la composition des ménages page 19
- I.3.2 Evolution des ménages page 20
- I.3.3 Composition des ménages page 21

### **I.4 Caractéristiques et évolution du parc de logements**

- I.4.1 Le parc de logements page 22
- I.4.2 Evolution des logements page 23
- I.4.3 L'époque d'achèvement du parc page 25
- I.4.4 Les éléments de confort des résidences principales page 26
- I.4.5 La typologie des résidences principales et son évolution page 27

|  |         |
|--|---------|
| I.4.6 Le nombre de pièces par résidences principales   | page 28 |
| I.4.7 Le taux d'occupation des logements   | page 29 |
| I.4.8 Le statut d'occupation des résidences principales en 1999  | page 30 |
| I.4.9 Les mécanismes de consommation du parc entre 1990 et 1999  | page 31 |
| <b>I.5 Les enjeux du SCOT et la notion de compatibilité</b>  |         |
| I.5.1 La notion de compatibilité du PLU au regard du SCOT  | page 32 |
| I.5.2 La concordance des objectifs du SCOT et du PLU   | page 32 |
| I.5.3 Le taux applicable de l'évolution  | page 33 |
| I.5.4 La population en place et la pyramide des âges   | page 33 |
| <b>I.6 Données économiques et socio économique</b>   |         |
| I.6.1 L'emploi et son évolution  | page 34 |
| I.6.2 L'analyse des catégories socio-professionnelles  | page 36 |
| I.6.3 Eléments de comparaison des catégories socio-professionnelles  | page 37 |
| I.6.4 Analyse de la population active totale   | page 38 |
| I.6.5 Analyse de la population active ayant un emploi par sexe et par statut selon l'activité économique en 1999 | page 39 |
| I.6.6 Analyse des chômeurs et de l'ancienneté de la recherche d'un emploi  | page 40 |
| I.6.7 Analyse du niveau d'études de la population de MONTMAIN en 1999  | page 41 |
| I.6.8 Analyse des migrations alternantes en fonction du lieu de résidence au recensement de 1990                 | page 42 |
| I.6.9 La vie économique de la commune de MONTMAIN  | page 43 |
| <b>I.7 L'activité agricole</b>   |         |
| I.7.1 Les objectifs de la politique d'aménagement du territoire pour la Chambre d'Agriculture                    | page 46 |
| I.7.2 La traduction de cette politique dans les outils d'aménagement   | page 46 |
| I.7.3 La qualité des sols  | page 48 |
| I.7.4 L'activité agricole  | page 48 |
| I.7.5 Conclusion   | page 48 |
| <b>I.8 Activités artisanales, industrielles et commerciales</b>  | page 52 |
| <b>I.9. Les équipements de la commune</b>  |         |

|  |         |
|--|---------|
| I.9.1 Les équipements                                  | page 52 |
| I.9.2 Les réseaux                                      | page 54 |
| I.9.3 Le cimetière                                     | page 57 |
| <b>I.10 Les services</b>                               | page 57 |
| <b>I.11 Les moyens de transports</b>                   | page 57 |
| <b>I.12 L'animation et les possibilités de loisirs</b> | page 58 |

## **2EME PARTIE - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

|  |         |
|--|---------|
| <b>II.1 La topographie de la commune</b>       | page 60 |
| <b>II.2 Le relief et l'occupation des sols</b> | page 61 |
| <b>II.3 La pédologie et la géologie</b>        | page 63 |
| <b>II.4 Les données climatiques</b>            | page 65 |
| <b>II.5 Les paysages naturels</b>              | page 66 |
| II.5.1 La description du paysage               | page 67 |
| II.5.2 Les inventaires des milieux naturels    | page 70 |



## **3<sup>ème</sup> PARTIE - L'ORGANISATION , LES PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL,** **LE PATRIMOINE BATI ET LES RISQUES**

|               |  |          |
|---------------|--|----------|
| <b>III.1</b>  | <b>Historique</b>  | page 74  |
| <b>III.2</b>  | <b>L'urbanisation</b>  | page 75  |
| <b>III.3</b>  | <b>L'évolution de l'urbanisation</b>   | page 77  |
| <b>III.4</b>  | <b>Les limites de l'urbanisation et les contraintes du territoire communal</b> | page 79  |
| <b>III.5</b>  | <b>Les infrastructures de transport terrestre</b>                              | page 80  |
| <b>III.6</b>  | <b>Les perceptions de la commune de MONTMAIN</b>                               | page 82  |
| <b>III.7</b>  | <b>Les perceptions lointaines</b>  | page 84  |
| <b>III.8</b>  | <b>Les perceptions des entrées de commune</b>                                  | page 86  |
| <b>III.9</b>  | <b>L'analyse de la trame viaire</b>  | page 89  |
| <b>III.10</b> | <b>La composition urbaine</b>  | page 90  |
| <b>III.11</b> | <b>Le patrimoine bâti et archéologique</b>                                     | page 96  |
| III.11.1      | Le bâti ancien   | page 96  |
| III.11.2      | Le bâti récent   | page 99  |
| III.11.3      | Le patrimoine archéologique  | page 100 |
| <b>III.12</b> | <b>Les risques</b>   |          |
| III.12.1      | Les documents supra communaux  | page 102 |
| III.12.2      | Les risques technologiques   | page 103 |
| III.12.3      | Les risques naturels   | page 103 |
| III.12.3.1    | Les inondations et ruissellements  | page 103 |
| III.12.3.2    | Les cavités souterraines   | page 108 |

|   |          |
|---|----------|
| <b>IV - SYNTHESE DU DIAGNOSTIC</b>                              | page 111 |
| <b>IV.1 - Le territoire de MONTMAIN : Atouts et contraintes</b> | page 111 |
| <b>IV.2 - Les objectifs communaux</b>                           | page 113 |
| <b>IV.3 - Les potentialités foncières</b>                       | page 114 |
| V.3.1 Premier repérage  | page 114 |
| V.3.2 Le scénario retenu  | page 116 |
| V.3.3 Capacité totale et réponse aux besoins en logements       | page 117 |
| <b>IV.4 - Synthèse : Les enjeux du P.L.U.</b>                   | page 118 |

## **5EME PARTIE – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>1 - Explication de la délimitation des zones</b>                          | page 120 |
| 1 - Le POS en vigueur  | page 120 |
| <b>2 - Les zones délimitées dans le cadre du PLU</b>                         | page 122 |
| 2.1 - Appellation, affectation des zones du PLU                              | page 123 |
| 2.2 - Les modifications en terme de découpage en zones                       | page 128 |
| <b>3 - Justification du règlement</b>  | page 130 |
| 3.1 - Justification des modifications apportées aux 14 articles du règlement | page 130 |
| 3.2 - Les orientations d'aménagement   | page 138 |

|  |          |
|--|----------|
| <b>4 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques</b>  | page 138 |
| 4.1 - Espaces boisés classés   | page 138 |
| 4.2 - Emplacements réservés  | page 138 |
| 4.3 - Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements   | page 139 |
| 4.4 - Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines                                 | page 139 |
| 4.5 - Les secteurs de risques technologiques   | page 139 |
| <br>   |          |
| <b>5 - Incidences des orientations du plan sur l'environnement et préservation/mise en valeur de l'environnement</b> | page 140 |
| 5.1 - Incidences sur l'environnement   | page 140 |
| 5.2 - Incidences du plan sur les déplacements  | page 140 |
| 5.3 - Incidences du plan sur la gestion de l'eau   | page 140 |
| 5.4 - Impact des zones 1AU,2AU et 3AU sur l'environnement  | page 142 |
| 5.5 - Impact de l'urbanisation des dents creuses sur l'environnement   | page 143 |
| 5.6 - Actions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels  | page 143 |
| 5.7 - La préservation de la faune et de la flore   | page 144 |
| 5.8 - La prévention contre les nuisances sonores   | page 144 |
| 5.9 - La prévention routière   | page 144 |
| <br>   |          |
| <b>6 - Superficie des différentes zones</b>  | page 145 |

# **1ERE PARTIE - DIAGNOSTIC ECONOMIQUE ET DEMOGRAPHIQUE**

Approbation du 12 Janvier 2007

## **I.1 La commune**

### **I.1.1 - Situation administrative**

MONTMAIN, est une commune périurbaine située en limite du pôle urbaine de Rouen, elle appartient au canton de Boos. Elle est d'ailleurs sous l'influence du pôle de service de Boos.

Cette commune composée de 1 416 habitants en 1999, est située sur la liaison principale entre Rouen et Lyons la Forêt. De ce fait, elle propose à ses habitants le calme de la campagne et la proximité de la ville.

Ses communes limitrophes sont au nombre de 5 : Saint Aubin Epinay, Boos, Neuville Chant d'Oisel, Bois d'Ennebourg et Mesnil Raoul.

MONTMAIN se trouve à 14 km de Rouen, 137 km de Paris, 60 km d'Evreux, 100 km du Havre, 70 km de Beauvais, 138 km de Caen et 167 km d'Amiens.

La commune est donc située à proximité de forts pôles administratifs, attractifs et touristiques mais également de bassins d'emplois et de vie.

MONTMAIN n'adhère à aucune communauté de communes. Par contre elle fait partie de plusieurs structures intercommunales parmi lesquelles le **syndicat mixte pour le schéma directeur de l'agglomération Rouen - Elbeuf** créé le 8 Mars 2000, regroupant la communauté d'agglomération d'Elbeuf Boucle de la Seine (CAEBS) formée de 10 communes, l'Agglomération de Rouen ainsi que 22 communes isolées. Ses compétences sont, entre autres, la mise en œuvre, le suivi et l'application du schéma directeur, les éventuelles modifications et révisions futures du schéma directeur ainsi que la réalisation de schémas de secteurs dont les périmètres seront retenus par le comité syndical.

La commune de MONTMAIN forme avec quinze autres communes le secteur du plateau Est. Ce secteur joue un rôle majeur pour le développement de l'agglomération et ses vocations sont variées :

- l'habitat en privilégiant un développement plus économe en espace et plus diversifié,
- l'accueil d'activités industrielles sur la zone du Mont-Jarret par le biais de la rocade Est,
- le maintien de l'activité agricole face à l'urbanisation croissante,
- un secteur essentiel de ceinture verte de l'agglomération (la vallée de l'Aubette, les abords de celle de l'Andelle et les corniches de la Seine).

# Le zonage en aires urbaines en 1999

## Le canton de BOOS

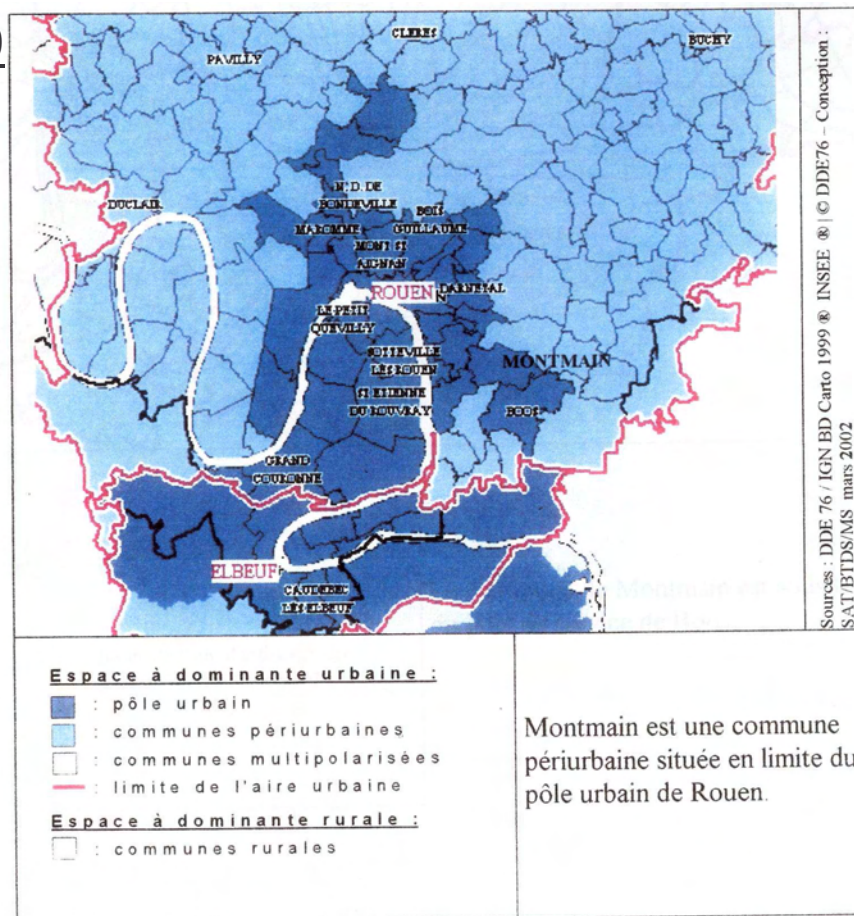
### Il regroupe 15 communes :

Amfreville-la-Mivoie, Les Authieux/le-Port-St-Ouen, Belbeuf, Bonsecours, Boos, Franqueville-St-Pierre, Fresne-le-Plan, Gouy, Le Mesnil-Esnard, Mesnil-Raoul, Montmain, La Neuville-Chant-d'Oisel, Quévreville-la-Poterie, St-Aubin-Celloville, Ymare.

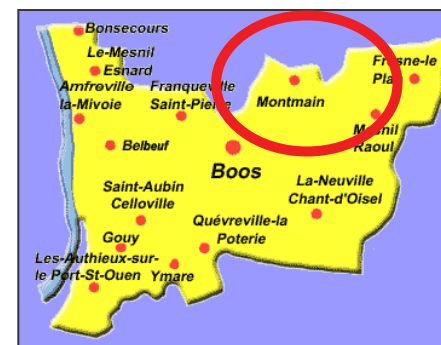
Et compte 35 567 habitants et une densité de 328 hab./km<sup>2</sup>.

### Historique

L'origine de Boos se situe à l'époque de Rollon, duc de Normandie. Jusqu'à la révolution c'est une paroisse de l'Abbaye de Saint Armand. Le colombier décoré de faïences de l'Atelier Masséot Abaquesne est érigé vers 1520. Boos devient commune en 1790 et chef-lieu du canton en 1801 en remplacement de Notre-Dame de Franqueville. Boos s'agrandit en 1823 avec le rattachement de la commune de Franquevillette. Un "terrain d'aviation" existe depuis 1937, il est utilisé par les militaires pendant la deuxième guerre mondiale et c'est en 1968 que l'aéroport est ouvert à la circulation aérienne publique. La commune compte actuellement 2901 habitants et son centre commercial est un point de raliement pour de nombreux habitants du plateau.



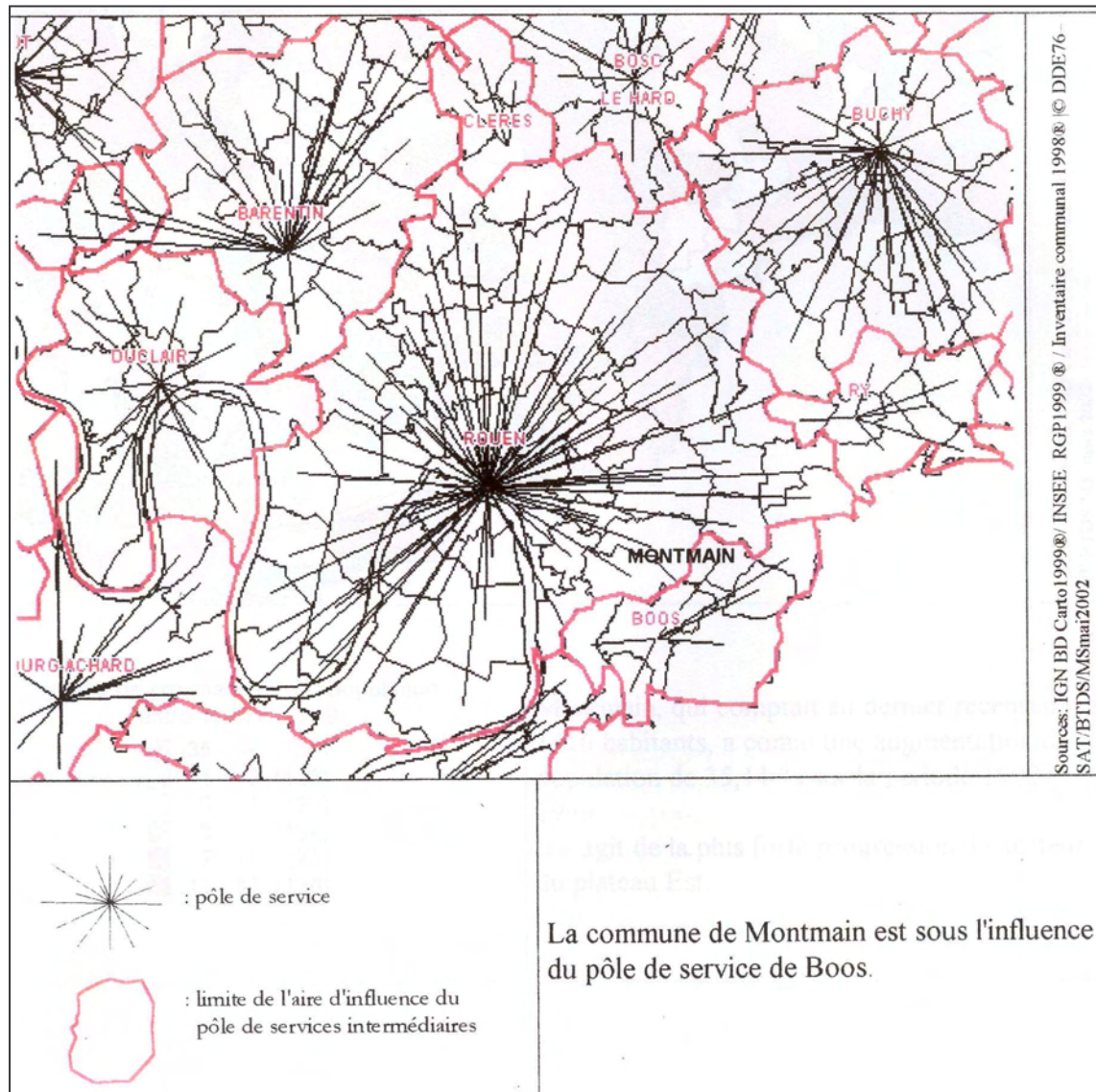
## Le canton



Approbation du 12 Janvier 2007



## Les aires d'influence des pôles de services intermédiaires



Approbation du 12 Janvier 2007

### **I.1.2 - Situation géographique**

MONTMAIN est une commune de 604 hectares 29 ares et 60 centiares dont une grande partie est encore boisée. L'altitude est comprise entre 67 et 160 mètres.

La commune est en totalité incluse dans le bassin versant de l'Aubette.

MONTMAIN possède un relief de plateau. L'altitude moyenne est de 150 m NGF.

MONTMAIN est constituée d'un centre bourg et de « hameaux » :

- La Grange Beaulieu
- La Haute Motte
- Pigrard
- Les Jardins d'Angélique
- Les Côtes

De nombreuses voies marquent le territoire communal de MONTMAIN. Elles sont plus ou moins importantes selon le trafic. La commune est ainsi traversée par les routes départementales n°491 et 42.

Les autres voies sont secondaires et supportent un trafic moins important : ce sont des voies communales, chemins ruraux.

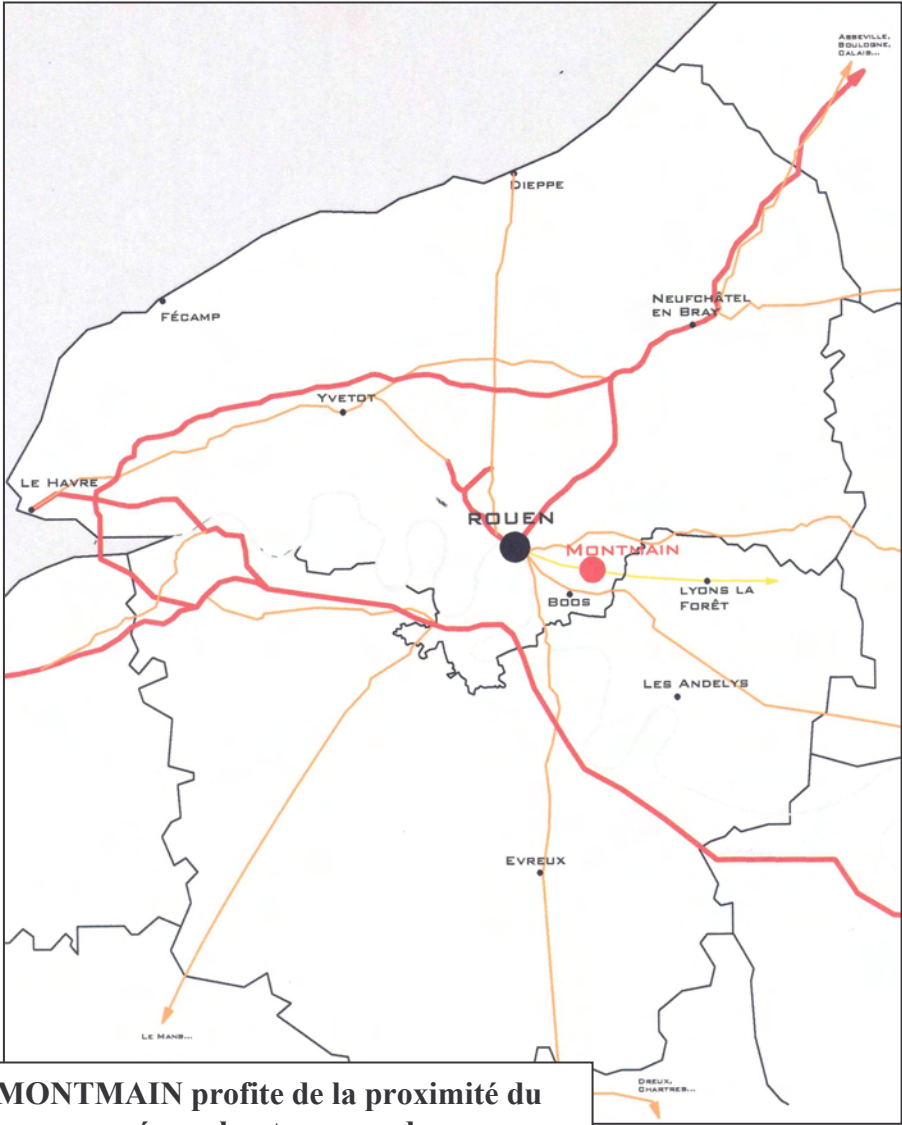
#### **UN BOURG ISOLE**

Le bourg de MONTMAIN se situe à environ un quart d'heure de la ville de Rouen, en dehors de tous les grands axes desservant la ville.

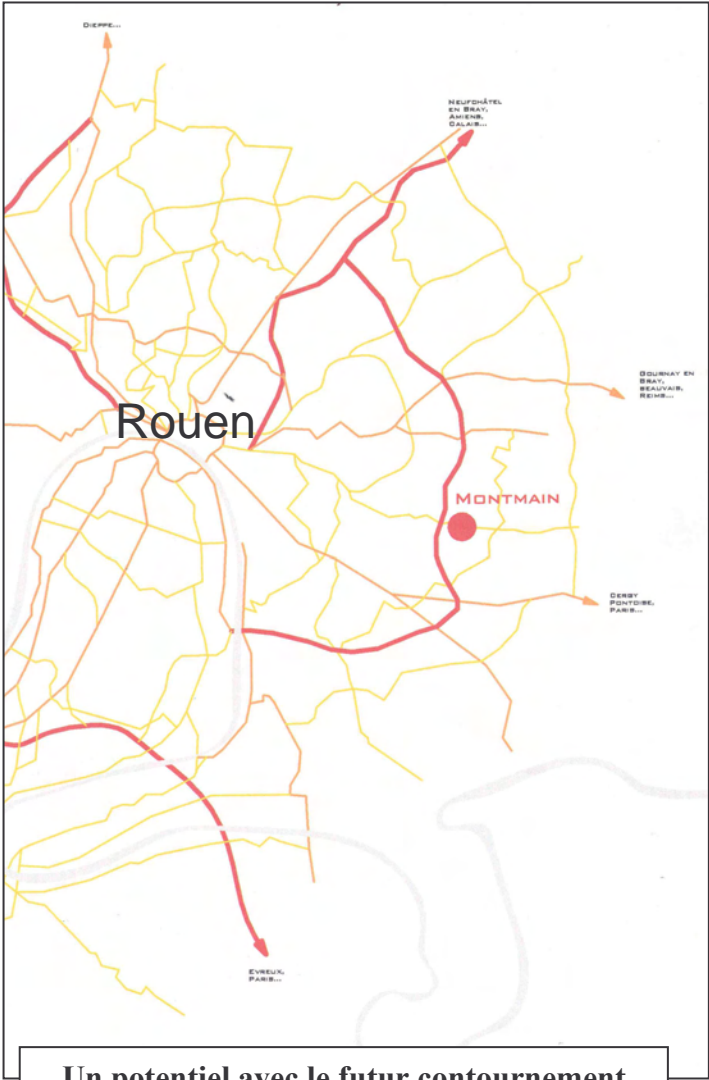
#### **UN BOURG DANS UNE CEINTURE VERTE**

Rouen est une ville entourée par une ceinture verte, dans laquelle se situe MONTMAIN, renforçant de ce fait son caractère « campagne » à la ville.

# SITUATION GEOGRAPHIQUE

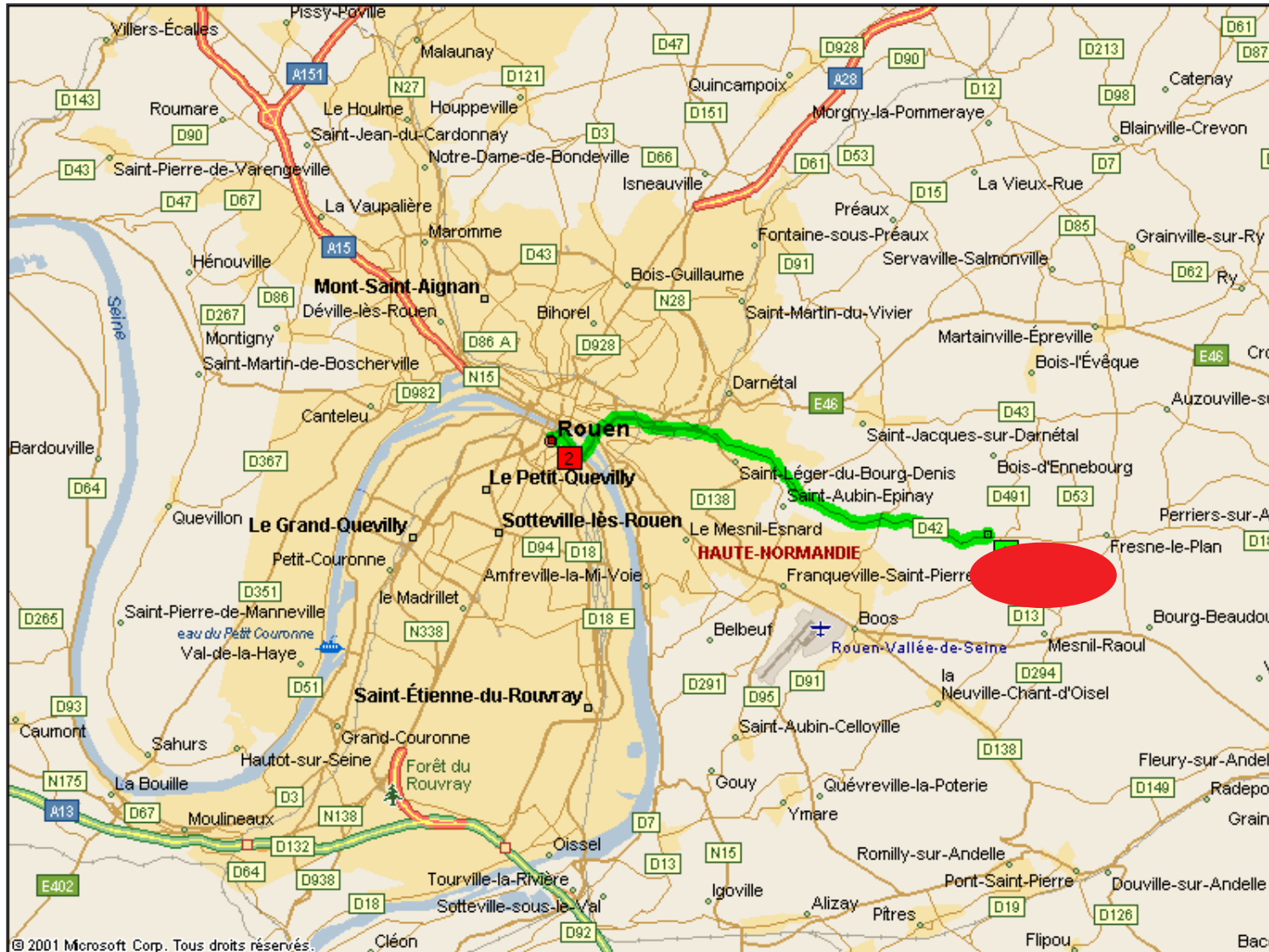


**MONTMAIN profite de la proximité du réseau haut normand**



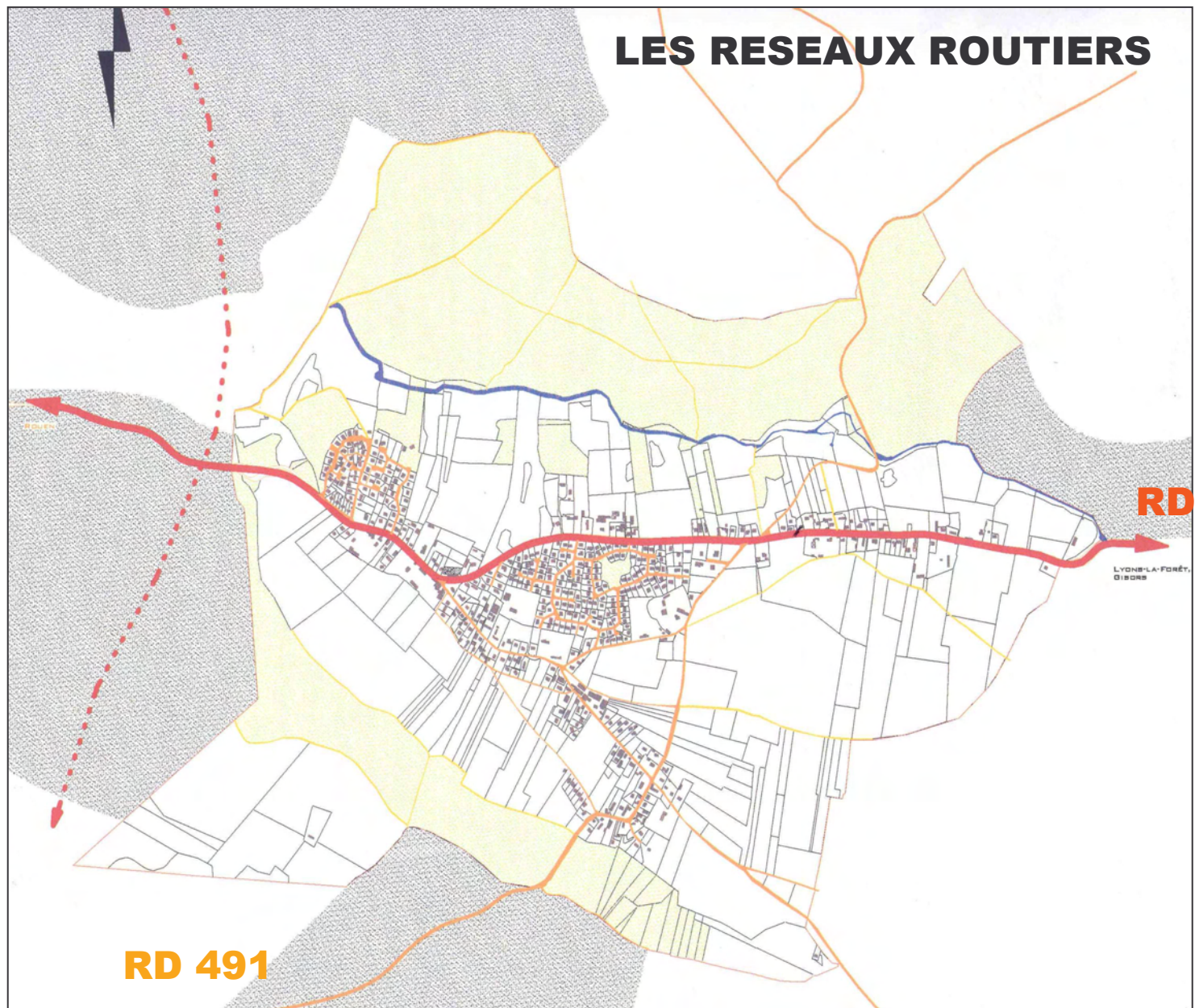
**Un potentiel avec le futur contournement Est de Rouen**

# UNE COMMUNE PERIURBAINE DE L'AGGLOMERATION ROUENNAISE



Approbation du 12 Janvier 2007





Approbation du 12 Janvier 2007

### I.1.3 Superficie et décomposition du territoire de MONTMAIN

Source service du cadastre 2003

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| <b>Terres</b>              | 126 ha 17 a 53 ca |
| <b>Prés</b>                | 125 ha 56 a       |
| <b>Vergers</b>             | 44 ha 96 a 01 ca  |
| <b>Bois</b>                | 224 ha 99 a 51 ca |
| <b>Landes</b>              | 2 ha 63 a 70 ca   |
| <b>Eaux</b>                | 9 a 19 ca         |
| <b>Jardins</b>             | 7 ha 73 a 40 ca   |
| <b>Terrains d'agrément</b> | 12 ha 47 a 54 ca  |
| <b>Sols</b>                | 40 ha 96 a 26 ca  |
| <b>TOTAL</b>               | 604 ha 29 a 60 ca |

Approbation du 12 Janvier 2007



## I.2 Données démographiques

|                                 | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| Population sans doubles comptes | 310  | 611  | 710  | 1048 | 1416 |

Source INSEE 1999

L'analyse démographique de MONTMAIN est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de 1968, 1975, 1982, 1990 et 1999 fournis par l'INSEE.

### I.2.1 Le poids démographique de MONTMAIN

En 1999, MONTMAIN comptait 1416 habitants et une densité de 234,4 habitants au km<sup>2</sup>.

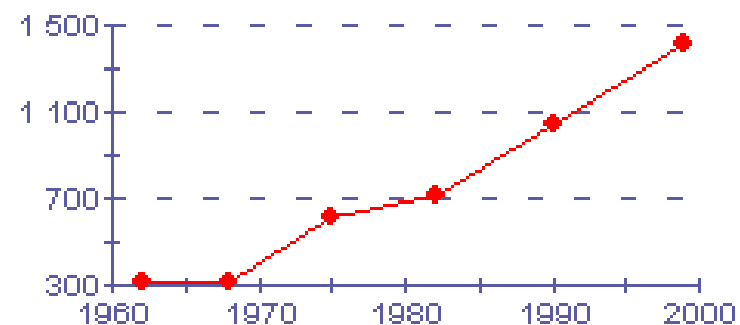
### I.2.2 Analyse de l'évolution de la population

La population de MONTMAIN a fortement augmenté entre 1968 et 1999 : elle compte 1106 habitants supplémentaires entre les deux dates. Son évolution s'est réalisée par palier :

- De 1968 à 1975 une première évolution de l'ordre de 301 habitants supplémentaires
- De 1975 à 1999 : son évolution est exponentielle : elle compte 805 personnes en plus.

**La population de MONTMAIN a été multipliée par 4,5 environ en 31 ans.**

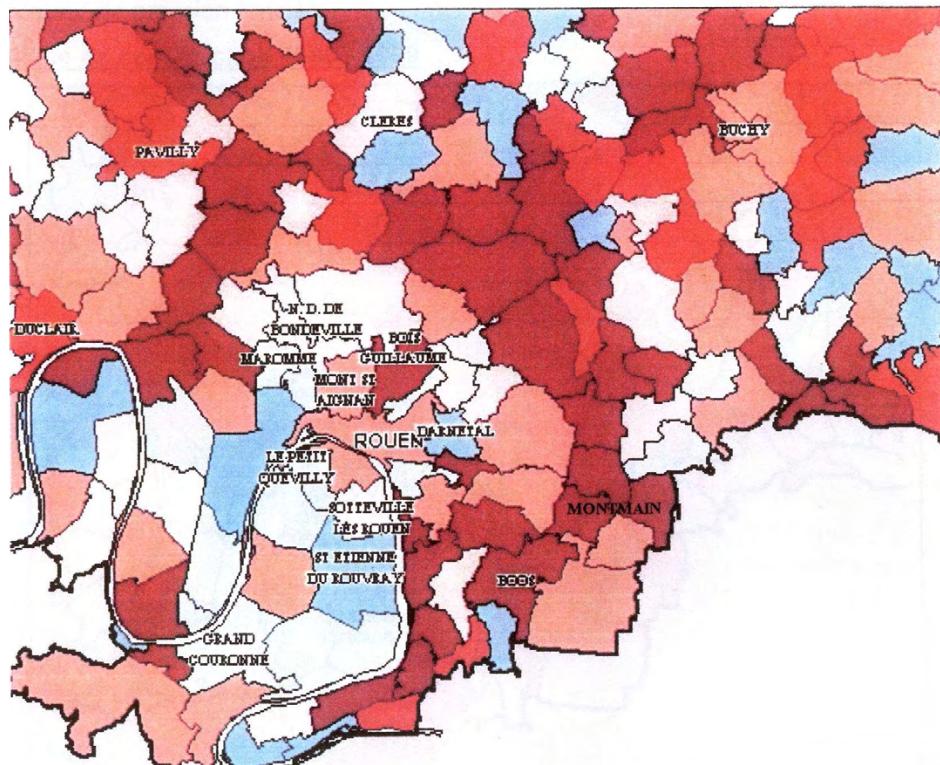
## Evolution de la population



Source INSEE 1999

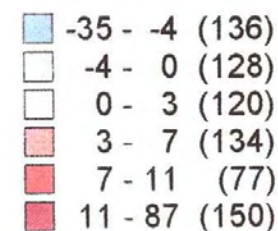
MONTMAIN, qui comptait au dernier recensement 1416 habitants, a connu une augmentation de sa population de 35,11% sur la période 1990 - 1999. Il s'agit de la plus forte progression du plateau Est.

## L'évolution démographique 1990-1999



Sources : DDE 76 / IGN BD Cartho 1999 © INSEE RGP 1999 © | © DDE76 - Conception : SAT/BTDS/MS mars 2002

rythme de croissance de la population  
entre 1990 et 1999



Cette commune de 1416 habitants en 1999 a vu sa population doubler en près de 20 ans, entre 1982 et 1999 du fait d'une part d'un excédent des naissances sur les décès élevé et d'autre part d'un solde migratoire important (506 départs de plus que d'arrivée) alors que la population du canton progressait de 34% pendant la même période.

Source INSEE

|         | Taux de variation global commune | Taux de variation global canton | Taux de variation annuel commune | Taux de variation annuel canton | Dont solde naturel commune | Dont solde naturel canton | Dont solde migratoire commune | Dont solde migratoire canton |
|---------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1982-90 | +47,6                            | +22                             | +4,98                            | +2,51                           | +1,14                      | +0,72                     | +3,85                         | +1,79                        |
| 1990-99 | +35,1                            | +10                             | +3,40                            | +1,06                           | +1,14                      | +0,53                     | +2,26                         | +0,53                        |

## I.2.3 Analyse des mouvements migratoires et naturels en chiffres

Depuis 1982, la population de MONTMAIN n'a cessé d'augmenter passant de 710 habitants en 1982 à 1 416 en 1999. Les taux de variation et le solde migratoire sont positifs depuis 1975.

Les naissances sont 6 fois plus importantes que les décès : 157 naissances et 34 décès.

|                  | 1962-1968 | 1968-1975  | 1975-1982 | 1982-1990  | 1990-1999  |
|------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|
| Naissances       | 20        | 40         | 41        | 107        | 157        |
| Décès            | 20        | 24         | 22        | 30         | 34         |
| Solde naturel    | <b>0</b>  | 16         | 19        | <b>77</b>  | <b>123</b> |
| Solde migratoire | <b>-5</b> | <b>285</b> | 80        | <b>261</b> | <b>245</b> |
| Variation totale | -5        | 301        | 99        | 338        | 368        |

Source INSEE 1999

La croissance de la population est principalement due au mouvement migratoire, puis l'arrivée de nouveaux couples a entraîné une augmentation du solde naturel (en chiffre).

Ainsi, l'apport d'une nouvelle population entraîne quelques années plus tard, la progression du solde naturel.

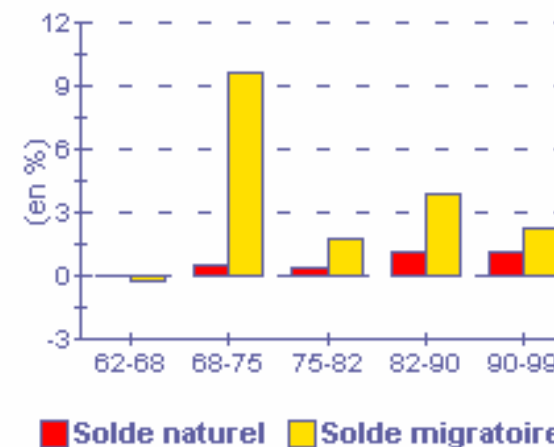
Cependant, si les mouvements migratoires s'atténuent cela risque d'entraîner les mêmes résultats concernant le solde naturel, avec une rapidité extrême la population peut ainsi diminuer.

Il s'agit aujourd'hui d'une réflexion globale relative à la manière d'appréhender l'évolution de la population au regard des mouvements antérieurs.

L'évolution des taux est moins révélatrice, elle ne laisse pas apparaître la réalité de la progression démographique.

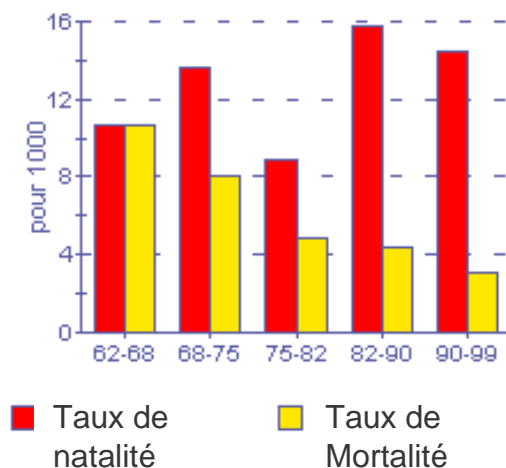
### Composantes du taux de variation

Taux annuel moyen



Source INSEE 1999

## I.2.4 Analyse comparative des taux de variation de la population



| COMMUNE DE MONTMAIN         |           |                |               |               |               |
|-----------------------------|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | 1962-1968 | 1968-1975      | 1975-1982     | 1982-1990     | 1990-1999     |
| Taux d'évolution global     | -0,27 %   | <b>10,22 %</b> | <b>2,16 %</b> | <b>4,98 %</b> | <b>3,40 %</b> |
| - dû au solde naturel       | 0,00 %    | 0,54 %         | 0,41 %        | 1,14 %        | 1,14 %        |
| - dû au solde migratoire    | -0,27 %   | 9,67 %         | 1,74 %        | 3,85 %        | 2,26 %        |
| Taux de natalité pour 1000  | 10,7      | 13,6           | 8,9           | 15,8          | <b>14,5</b>   |
| Taux de mortalité pour 1000 | 10,7      | 8,1            | 4,8           | 4,4           | <b>3,1</b>    |

Les taux de mortalité et de natalité montrent la tendance actuelle à l'accroissement de la durée de vie...

La comparaison des taux de variation témoigne d'un dynamisme de la commune de 1982 à 1999 et également d'une évolution importante comparativement au canton de Boos entre 1968 et 1975.

**Une commune dynamique et attractive.**

| CANTON DE BOOS              |           |           |               |           |              |
|-----------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|--------------|
|                             | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982     | 1982-1990 | 1990-1999    |
| Taux d'évolution global     | 1,73 %    | 3,68 %    | <b>3,33 %</b> | 2,51 %    | 1,06 %       |
| - dû au solde naturel       | 0,73 %    | 0,60 %    | 0,45 %        | 0,72 %    | 0,53 %       |
| - dû au solde migratoire    | 1,00%     | 3,08 %    | 2,88 %        | 1,79 %    | 0,53%        |
| Taux de natalité pour 1000  | 16,84     | 14,86     | 11,88         | 13,86     | <b>11,38</b> |
| Taux de mortalité pour 1000 | 9,55      | 8,89      | 7,42          | 6,62      | <b>6,09</b>  |

## I.2.5 La pyramide des âges de la population de MONTMAIN

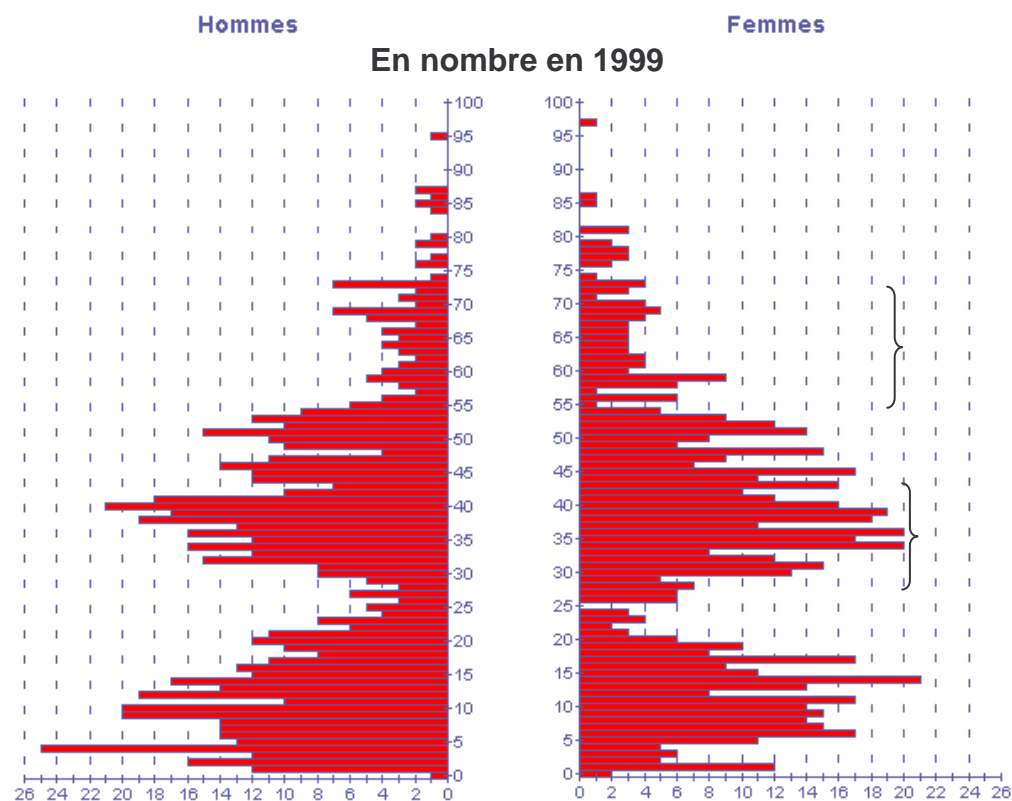
| âge en 5 tranches     | sexe   |        |            |
|-----------------------|--------|--------|------------|
|                       | Hommes | Femmes | Total      |
| <u>0 à 19 ans</u>     | 275    | 231    | <b>506</b> |
| <u>20 à 39 ans</u>    | 199    | 195    | <b>394</b> |
| <u>40 à 59 ans</u>    | 196    | 190    | <b>386</b> |
| <u>60 à 74 ans</u>    | 52     | 48     | 100        |
| <u>75 ans ou plus</u> | 13     | 16     | 29         |
| Total                 | 735    | 680    | 1 415      |

La pyramide des âges révèle une relative jeunesse de la population : plus de 35% de la population a moins de 20 ans.

Cependant, a contrario sans un équilibre et un renouvellement de la population égal aux années précédentes, la pyramide des âges changera d'aspect pour témoigner d'un vieillissement rapide de la population.

**Il s'agit d'une part de prolonger l'effort en terme d'apport de la population et d'autre part d'analyser les flux actuels dans l'ancien.**

En ce qui concerne la répartition par âge, les soldes naturel et migratoire élevés ont comme conséquence une population très jeune : les moins de 20 ans représentent 35,7% de la population au lieu de 28,4% dans le canton et l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 2 ans et les plus de 59 ans) est plus de deux fois plus élevé qu'à l'intérieur du canton (3,92 au lieu de 1,64).



En ce qui concerne la répartition par âge, les soldes naturel et migratoire élevés ont comme conséquence une population très jeune: les moins de 20 ans représentent 35,7% de la population au lieu de 28,4% dans le canton et l'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 2 ans et les plus de 59 ans) est plus de deux fois plus élevé qu'à l'intérieur du canton (3,92 au lieu de 1,64).

|                       | COMMUNE |       |           | CANTON |        |           |
|-----------------------|---------|-------|-----------|--------|--------|-----------|
|                       | 1990    | 1999  | Variation | 1990   | 1999   | Variation |
| <b>0-19 ans</b>       | 380     | 506   | +126      | 10 049 | 10 139 | +90       |
| <b>20-39 ans</b>      | 351     | 394   | +43       | 9285   | 8635   | -650      |
| <b>40-59 ans</b>      | 224     | 386   | +162      | 8 311  | 10 635 | +2 324    |
| <b>60 ans et plus</b> | 95      | 129   | +34       | 4 734  | 6 178  | +1 444    |
| <b>Total</b>          | 1 050   | 1 415 | +365      | 32 379 | 35 587 | +3 208    |



## **I.2.6 Analyse comparative des classes d'âges par sexe**

| âge en 5 tranches              | Commune |         |               |
|--------------------------------|---------|---------|---------------|
|                                | Hommes  | Femmes  | Total         |
| <a href="#">0 à 19 ans</a>     | 37,40%  | 34,00%  | <b>35,80%</b> |
| <a href="#">20 à 39 ans</a>    | 27,10%  | 28,70%  | <b>27,80%</b> |
| <a href="#">40 à 59 ans</a>    | 26,70%  | 27,90%  | 27,30%        |
| <a href="#">60 à 74 ans</a>    | 7,10%   | 7,10%   | 7,10%         |
| <a href="#">75 ans ou plus</a> | 1,80%   | 2,40%   | 2,00%         |
| Total                          | 100,00% | 100,00% | 100,00%       |

| âge en 5 tranches              | Canton  |         |               |
|--------------------------------|---------|---------|---------------|
|                                | Hommes  | Femmes  | Total         |
| <a href="#">0 à 19 ans</a>     | 30,10%  | 27,00%  | 28,50%        |
| <a href="#">20 à 39 ans</a>    | 24,30%  | 24,30%  | 24,30%        |
| <a href="#">40 à 59 ans</a>    | 29,90%  | 29,80%  | <b>29,90%</b> |
| <a href="#">60 à 74 ans</a>    | 11,20%  | 12,10%  | <b>11,60%</b> |
| <a href="#">75 ans ou plus</a> | 4,50%   | 6,90%   | <b>5,70%</b>  |
| Total                          | 100,00% | 100,00% | 100,00%       |

Ainsi d'après les chiffres énumérés précédemment, on peut constater que la population de MONTMAIN est jeune. En effet, 64% de la population a moins de 39 ans.

Concernant la répartition Hommes / Femmes, les hommes sont plus nombreux : 680 femmes et 735 hommes.

A travers le tableau de l'INSEE, ci-avant, concernant l'évolution de la population par sexe et âge, on remarque qu'en 1999 les hommes de 0 à 19 ans sont représentatifs. Les femmes sont également représentées par les 0 à 19 ans.

La comparaison des classes d'âge par sexe de la commune de MONTMAIN et de son canton confirme l'importance des moins de 20 ans et secondairement des 20-39 ans.

Par contre, la commune dispose de peu de personnes de 60 ans et plus en taux comparativement à son canton.

### I.2.7 Evolution des classes d'âge et de l'indice de jeunesse

L'évolution des classes d'âge de la population de MONTMAIN montre une forte progression des moins de 20 ans et des 40-59 ans entre 1990 et 1999. Cette progression est due au solde migratoire largement positif et à l'arrivée de couples de 40-59 ans disposant d'enfants ou d'adolescents.

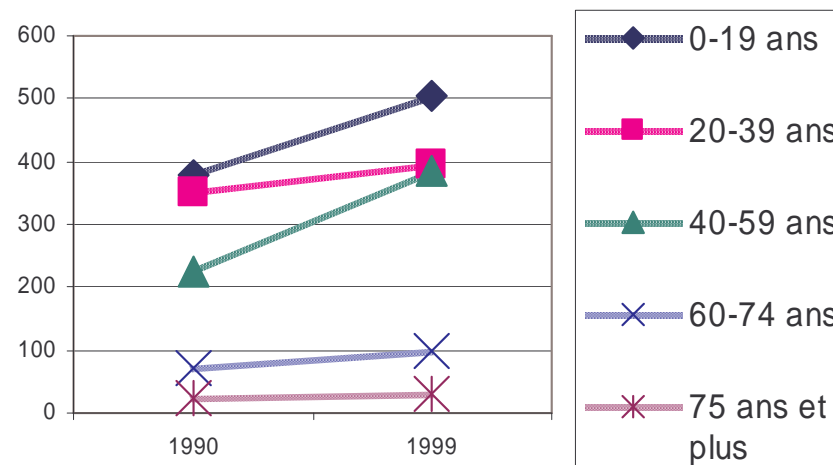
Cette progression confirme un apport extérieur important qui est à mettre en relation avec la proximité de l'agglomération Rouennaise.

Cependant, cette évolution est brutale et entraîne par la suite de profond changement de la population, et de l'âge de celle-ci : les accédants de 40-59 ans pouvant vieillir sur place et les enfants devenir plus âgés et choisir de migrer. Il est indispensable de renouveler et varier les apports de population pour ne pas entraîner un vieillissement brutal de la population si les conjonctures ayant permis son accroissement ne perdurent pas.

| En nombre    | 0-19 ans   | 20-39 ans | 40-59 ans  | 60-74 ans | 75 ans et plus |
|--------------|------------|-----------|------------|-----------|----------------|
| 1990         | 380        | 351       | 224        | 70        | 25             |
| 1999         | 506        | 394       | 386        | 100       | 29             |
| 1990<br>1999 | <b>126</b> | 43        | <b>162</b> | 30        | 4              |

Source INSEE 1999

Evolution des classes d'âge



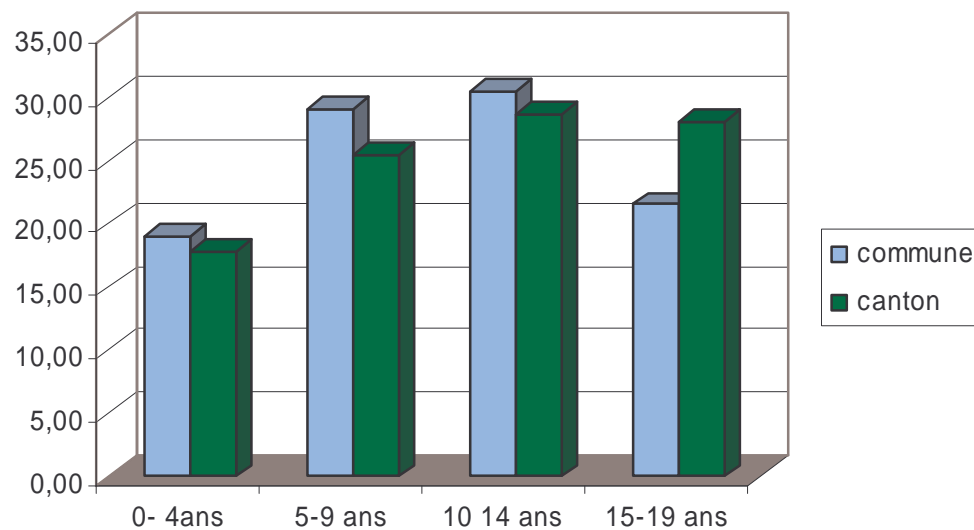
| 1990 | 1999        |
|------|-------------|
| 4    | <b>3,92</b> |

L'indice de jeunesse montre cette jeunesse de la population.

## I.2.8 Evolution comparée des moins de 20 ans

| Commune                         | 0-4 ans      | 5-9ans       | 10-14 ans    | 15-19 ans |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------|
| 1990                            | 96           | 127          | 75           | 82        |
| 1999                            | 96           | 147          | 154          | 109       |
| 1990-1999                       | 0            | 20           | <b>79</b>    | 27        |
| En % de moins de 20 ans en 1999 |              |              |              |           |
| Commune                         | <b>18,97</b> | <b>29,05</b> | <b>30,43</b> | 21,54     |
| Canton                          | <b>17,79</b> | <b>25,42</b> | <b>28,69</b> | 28,10     |

Source INSEE 1999



L'analyse des classes d'âge de moins de 20 ans fait apparaître l'importance des moins de 15 ans. Cependant l'évolution actuelle montre une progression des 10-14 ans (79 enfants supplémentaires de cet âge entre 1990 et 1999, contre une stagnation des moins de 4 ans.

A terme, cette tendance peut entraîner la fermeture de classes, d'où une attention toute particulière concernant l'arrivée de jeunes couples avec ou sans enfants dans la commune de Montmain.

## I.3 ANALYSE DES MENAGES ET DE LEUR COMPOSITION

### I.3.1 Analyse de la composition des ménages

Les grands ménages (égaux ou supérieurs à 4 personnes) ont vu leur nombre augmenter entre les deux derniers recensements pour atteindre près de la moitié des ménages (au lieu d'un peu plus de 30% dans le canton).

On comptait 438 ménages à MONTMAIN en 1999, contre 325 en 1990, soit 113 supplémentaires en 9 ans. Après analyse des tableaux de l'INSEE, les ménages de 4 personnes sont les plus nombreux, viennent ensuite les ménages composés de 2, 3 et 5 personnes.

| type de ménage      | âge       |           |           |               |               |               |               |           |                | Total  |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------|----------------|--------|
|                     | 15-19 ans | 20-24 ans | 25-29 ans | 30-39 ans     | 40-49 ans     | 50-59 ans     | 60-74 ans     | 75-79 ans | 80 ans ou plus |        |
| Ménages d'une pers  | 0%        | 0%        | 0%        | 0,90%         | 1,80%         | 1,80%         | <b>4,60%</b>  | 0%        | 0%             | 9,20%  |
| Autres mén sans fam | -         | -         | -         | -             | -             | -             | -             | -         | -              | -      |
| Familles princ mono | 0%        | 0%        | 0%        | 0%            | 0,90%         | 1,80%         | 0%            | 0%        | <b>0,90%</b>   | 3,70%  |
| Fam princ 1 couple  | 0%        | 0%        | 4,60%     | <b>23,90%</b> | <b>25,70%</b> | <b>18,30%</b> | 11,90%        | 0%        | 2,80%          | 87,20% |
| Total               | 0%        | 0%        | 4,60%     | <b>24,80%</b> | <b>28,40%</b> | 22,00%        | <b>16,50%</b> | 0%        | 3,70%          | 100%   |

Le tableau ci-dessus révèle les aspects suivants :

- Les ménages sont principalement composés de couples de 30 - 49 ans et 40 - 59 ans
- Les ménages d'une personne coïncide aux classes d'âge des 60 -74 ans.

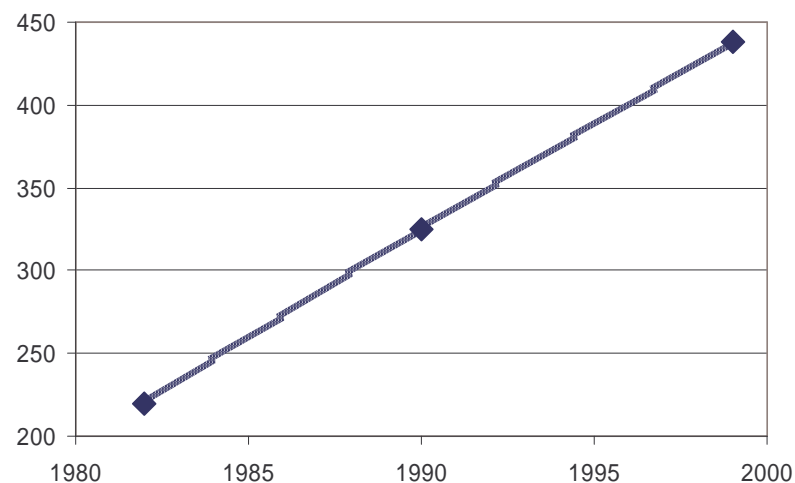
### I.3.2 Evolution des ménages

Les ménages ne cessent d'augmenter entre 1982 et 1999 : 715 ménages supplémentaires. Cette progression représente plus de 100 %. Ainsi ce constat confirme que la forte augmentation de la population est essentiellement liée au nouvelle construction ou réaffectation de construction non habitées dans le parc de logements existants.

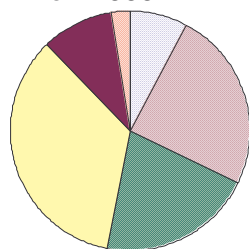
Entre 1990 et 1999, la commune compte 365 ménages supplémentaires. Le tableau ci-contre témoigne d'une progression proportionnée : 36 à 38 ménages en plus par an entre 1982 et 1999.

La composition des nouveaux ménages correspond : aux 4 personnes puis aux ménages de 2 personnes.

Evolution du nombre de ménages



La composition des ménages en 1999



|        |                |
|--------|----------------|
| 1 pers | 2 pers         |
| 3 pers | 4 pers         |
| 5 pers | 6 pers ou plus |

|           | Population des ménages | Total des ménages | 1 pers | 2 pers     | 3 pers | 4 pers     | 5 pers | 6 pers ou plus |
|-----------|------------------------|-------------------|--------|------------|--------|------------|--------|----------------|
| 1982      | 700                    | 220               | 19     | 56         | 53     | 64         | 18     | 10             |
| 1990      | 1050                   | 325               | 26     | 72         | 80     | 105        | 32     | 10             |
| 1982-1990 | 350                    | 105               | 7      | 16         | 27     | <b>41</b>  | 14     | 0              |
| 1999      | 1415                   | 438               | 34     | <b>107</b> | 91     | <b>152</b> | 43     | 11             |
| 1990-1999 | <b>365</b>             | <b>113</b>        | 8      | <b>35</b>  | 11     | <b>47</b>  | 11     | 1              |

### **I.3.3 Composition des ménages**

Le tableau ci-dessous de la répartition des ménages suivant le nombre de personnes montre que les grands ménages (égaux ou supérieurs à 4 personnes) ont vu leur nombre augmenter entre les deux derniers recensements pour atteindre près de la moitié des ménages (au lieu d'un peu plus de 30% dans le canton).

|  | COMMUNE |      |           | CANTON |        |           |
|--|---------|------|-----------|--------|--------|-----------|
|  | 1990    | 1999 | Variation | 1990   | 1999   | Variation |
| <b>1 personne</b>                            | 26      | 34   | +8        | 1 726  | 2 303  | +577      |
| <b>2 personnes</b>                           | 72      | 107  | +35       | 3 086  | 4 030  | +944      |
| <b>3 personnes</b>                           | 80      | 91   | +11       | 2 341  | 2 471  | +130      |
| <b>4 personnes</b>                           | 105     | 152  | +47       | 2 555  | 2 782  | +227      |
| <b>5 personnes</b>                           | 32      | 43   | +11       | 992    | 965    | -27       |
| <b>6 personnes et plus</b>                   | 10      | 11   | +1        | 305    | 239    | -66       |
| <b>Total</b>                                 | 325     | 438  | +113      | 11 005 | 12 790 | +1 785    |
| <b>Nombre moyen d'occupants par logement</b> | 3,23    | 3,23 | -         | 2,92   | 2,75   | -5,9%     |

Source INSEE



## I.4 Caractéristiques et évolution du parc de logements

### I.4.1 Le parc de logements

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales, les résidences secondaires et logements occasionnels n'étant qu'au nombre de 6. c'est un parc récent, la moitié des logements étant postérieurs à 1981 (dans le canton un peu plus d'un tiers).

La répartition de l'offre de résidences principales a évolué ainsi entre les deux recensements de 1990 et 1999.

Le parc social : Au 1er janvier 2001, la commune de MONTMAIN ne possédait que 8 logements HLM individuels datant d'avant 1958 et dans lesquels vacance et mobilité sont nuls.

Entre les deux derniers recensements ont été mis en chantier 114 logements (12 par an) soit un rythme annuel pour 1 000 habitants de 10,2 logements, très supérieur à celui du canton (6,4), ce qui explique par la croissance très forte de la population; mais ce rythme de construction n'a pas permis le desserrement des ménages.

| Propriétaires occupants<br>1990                        | Propriétaires occupants<br>1999                        | Evolution | Locataires HLM<br>1990                                       | Locataires HLM 1999                                    | Evolution | Locataires dans le<br>secteur privé<br>1990(*)            | Locataires dans le<br>secteur privé 1999<br>(*)           | Evolution |
|--|--|-----------|--|--|-----------|---|---|-----------|
| 299  | 410  | +111      | 8  | 8  | -         | 18  | 20  | +2        |
| % par rapport<br>aux résidences<br>principales<br>1990 | % par rapport<br>aux résidences<br>principales<br>1999 |           | % par<br>rapport<br>aux<br>résidences<br>principales<br>1990 | % par rapport<br>aux résidences<br>principales<br>1999 |           | % par<br>rapport aux<br>résidences<br>principales<br>1990 | % par<br>rapport aux<br>résidences<br>principales<br>1999 |           |
| 92%  | 93,6%  |           | 2,5%   | 1,8%   |           | 5,5%  | 4,6%  |           |

Source INSEE 1999

(\*) y compris meublés et logés gratuitement.

## I.4.2 Evolution des logements

La vacance supérieure à 3 mois (quand elle est inférieure, elle correspond à une vacance normale de rotation avant revente ou remise en location) au 1er trimestre 2003 était nulle (source EDF).

Il s'agit là d'une situation exceptionnelle, qui, ajoutée à l'absence de desserrement des ménages entre 1990 et 1999, est révélatrice d'une très forte tension sur le marché du logement.

Dans le canton, le taux de vacance était de 2,8%, taux que l'on peut considérer comme faible.

Pour qu'un parc puisse se renouveler sur lui-même sans avoir besoin de beaucoup de nouvelles constructions, il est nécessaires qu'il dispose de logements vacants.

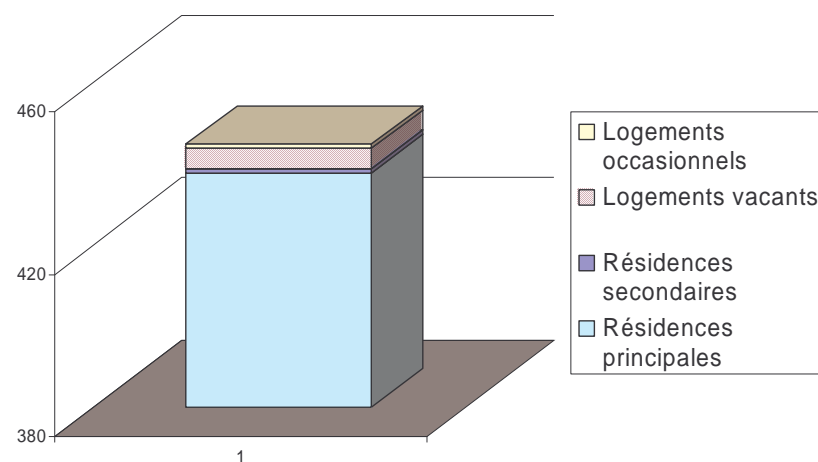
La commune de MONTMAIN totalise très peu de logements vacants (5 en 1999), peu de résidences secondaires (1 seule). De plus leur nombre n'a cessé de diminuer (entre 1990 et 1999 : les résidences secondaires ont baissé de 3, et les logements vacants de 4).

Ce phénomène témoigne également d'une réelle demande et d'une attractivité de la commune.

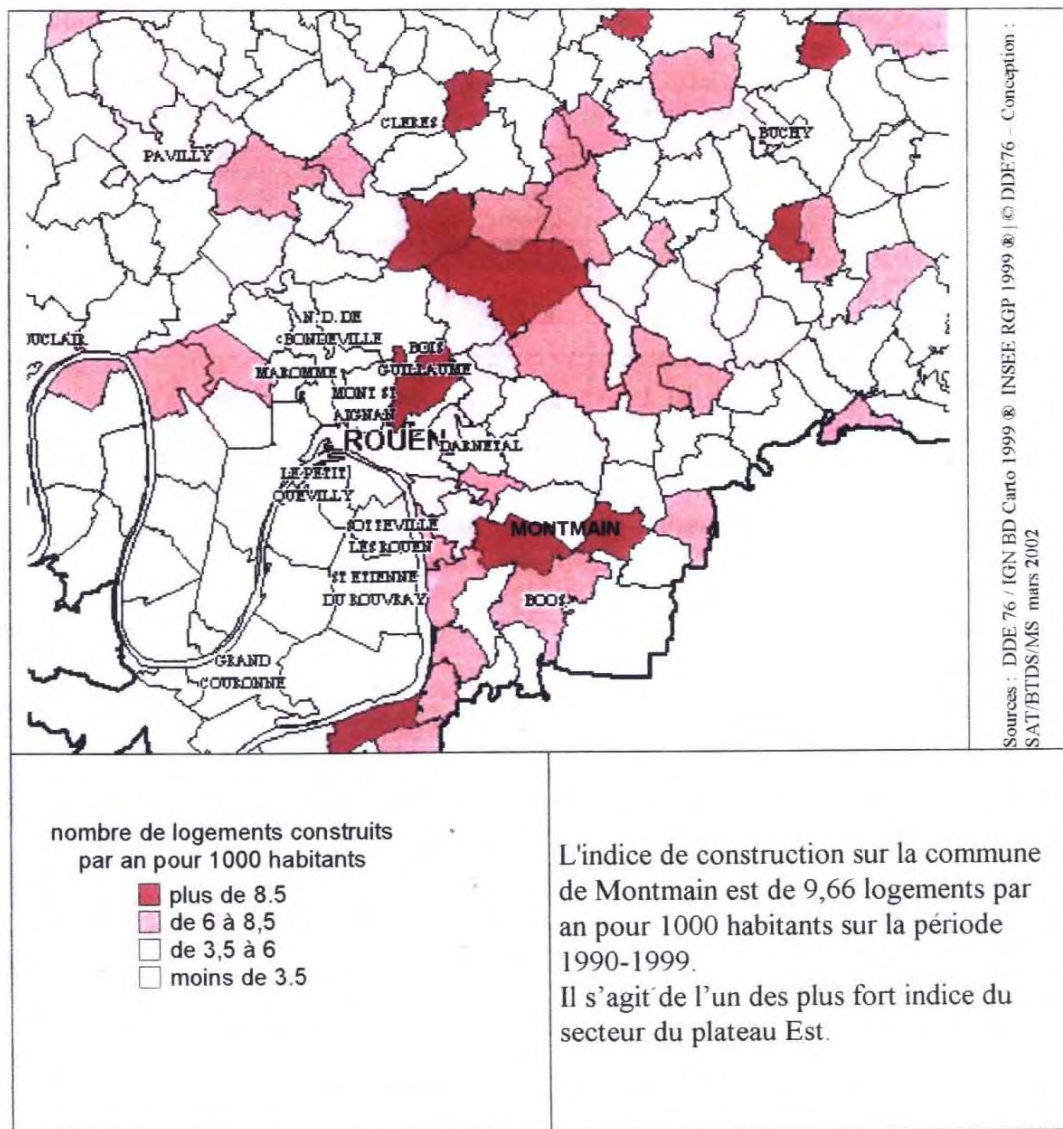
|           | Logements | Résidences principales | Résidences secondaires | Logements vacants | Logements occasionnels |
|-----------|-----------|------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 1990      | 338       | 325                    | 4                      | 9                 | 0                      |
| 1999      | 445       | 438                    | 1                      | 5                 | 1                      |
| 1990-1999 | 107       | 113                    | -3                     | -4                | 1                      |

Source INSEE 1999

La répartition des logements en 1999



## L'indice de construction 1990 -1999



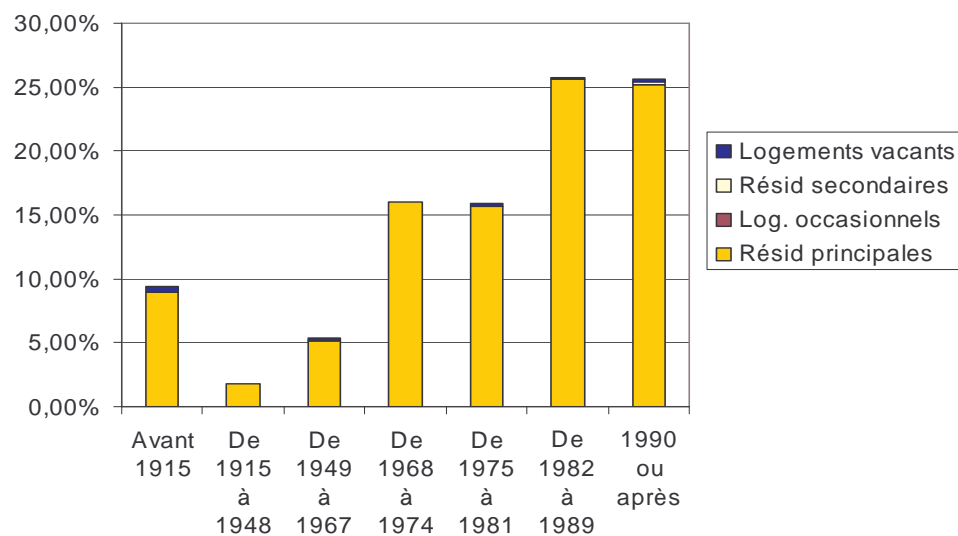
L'occupation moyenne par logement (3,23) est plus élevée que la moyenne du canton (2,75) et, de plus, n'a pas diminué entre les deux derniers recensements, phénomène que l'on observe dans très peu de communes du département. Cette situation peut s'expliquer par la nature du solde migratoire qui concerne essentiellement les jeunes : en 1999 71,7% des personnes âgées de 20 à 39 ans sont venues habiter la commune (d'où un nombre important de naissances en 1990 et 1999 : 107) au lieu seulement de 29,6% des personnes ayant entre 40 et 59 ans.

Cela signifie que dans les années à venir il faut s'attendre à un important mouvement de décohabitation.

### 1.4.3 L'époque d'achèvement du parc

| catégorie logement       | époque d'achèvement de la construction |                |                |                |                |                |               | Total         |
|--------------------------|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                          | Avant 1915                             | De 1915 à 1948 | De 1949 à 1967 | De 1968 à 1974 | De 1975 à 1981 | De 1982 à 1989 | 1990 à 1999   |               |
| <u>Résid principales</u> | 9,00%                                  | 1,80%          | 5,20%          | 16,00%         | 15,70%         | <b>25,60%</b>  | <b>25,20%</b> | <b>98,40%</b> |
| <u>Log. occasionnels</u> | 0,00%                                  | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,20%          | 0,00%         | 0,20%         |
| <u>Résid secondaires</u> | 0,00%                                  | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,00%          | 0,20%         | 0,20%         |
| <u>Logements vacants</u> | 0,40%                                  | 0,00%          | 0,20%          | 0,00%          | 0,20%          | 0,00%          | 0,20%         | 1,10%         |
| Total                    | 9,40%                                  | 1,80%          | 5,40%          | 16,00%         | 16,00%         | 25,80%         | 25,60%        | 100,00%       |

Source INSEE 1999



Plus de 50% du parc date d'après 1981.

**Il s'agit d'un parc relativement récent : en effet plus de 83% du parc date d'après 1968.**

La diversité du parc en fonction de son âge est peu importante, ce qui entraîne également à long terme une gestion du parc vieillissant. Il semble nécessaire d'équilibrer le parc les prochaines années en construisant de façon régulière; La diversité permettra également de satisfaire différents types de demande.

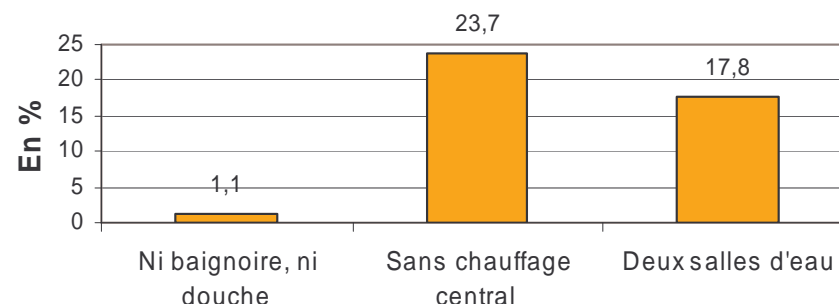
## I.4.4 Les éléments de confort des résidences principales

Le nombre de logements inconfortables (sans douche ni baignoire) a diminué depuis 1990 de plus de la moitié, passant de 9 à 5 (soit un taux de 1,1%, légèrement inférieur à celui du canton 1,2%). Ce taux faible peut s'expliquer par la jeunesse du parc.

Par ailleurs des données du Ministère de l'Équipement et de la Direction générale des Impôts (fichier Filocom) permettent d'appréhender plus précisément cette notion d'inconfort pour laquelle sont pris en compte les logements de classe cadastrale 6, 7 et 8 (c'est-à-dire généralement dépourvus de pièce de réception et d'équipements sanitaires) dont les occupants ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM.

D'après ces sources statistiques, la commune de MONTMAIN avait 7 logements de ces catégories en 2001.

Les conditions de confort du parc de résidences principales en 1999



Source INSEE 1999

| Résidences principales selon le confort    |            |                |                          |
|--|------------|----------------|--------------------------|
| Confort des logements                      | 1999       | %              | Evolution de 1990 à 1999 |
| <b>Ensemble des résidences principales</b> | <b>438</b> | <b>100,0 %</b> | <b>34,8 %</b>            |
| Ni baignoire, ni douche                    | 5          | 1,1 %          | -44,4 %                  |
| Avec chauffage central                     | 334        | 76,3 %         | 25,1 %                   |
| Sans chauffage central                     | 104        | 23,7 %         | 79,3 %                   |
| Garage-box-parking                         | 380        | <b>86,8 %</b>  | ///                      |
| Deux salles d'eau                          | 78         | 17,8 %         | ///                      |

Le parc est relativement confortable, en effet :

La majorité des résidences principales disposent d'une baignoire ou d'une douche : (99,9 %), de plus ces résidences disposent également de deux salles d'eau pour près du quart.

### **I.4.5 La typologie des résidences principales et son évolution**

|           | Résidences principales | Maison individuelle ou ferme | Dans un immeuble collectif | dans un foyer pour personnes âgées | chambre d'hôtel | construction provisoire habitation fortune | pièce indépendante louée sous-louée prêtée | autres types |
|-----------|------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------|--|--|--------------|
| 1990      | 325                    | <b>320</b>                   | 0                          | 3                                  | 0               | 0  | 0  | 2            |
| 1999      | 438                    | <b>435</b>                   | 0                          | 0                                  | 0               | 2  | 0  | 1            |
| 1990-1999 | 113                    | <b>115</b>                   | 0                          | <b>-3</b>                          | 0               | <b>2</b>                                   | 0  | -1           |

Source INSEE 1999

**Plus de 99% des résidences correspondent à des maisons individuelles.** La tendance actuelle s'oriente également et uniquement sur de l'habitat individuel.

Il est curieux de constater également un fait mineur, mais important : entre 1990 et 1999, il faut noter trois résidences dans un foyer pour personnes âgées en moins : il semble que ce foyer soit fermé aujourd'hui.

D'après la structure par âge, il ne s'agit pas d'une réelle demande de la population, cependant, **il est important de pouvoir satisfaire les demandes existantes sur la commune et une prévision de quelques logements pour personnes âgées peut être la bienvenue, tout dépend également les activités et les structures d'accueil en place à proximité de la commune.**

## I.4.6 Le nombre de pièces par résidences principales

| Résidences principales selon le nombre de pièces |            |                |                          |
|--|------------|----------------|--------------------------|
| Nombre de pièces                                 | 1999       | %              | Evolution de 1990 à 1999 |
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>438</b> | <b>100,0 %</b> | <b>34,8 %</b>            |
| 1  | 3          | 0,7 %          | ///                      |
| 2  | 7          | 1,6 %          | <b>75,0 %</b>            |
| 3  | 35         | 8,0 %          | -2,8 %                   |
| 4 et plus  | 393        | <b>89,7 %</b>  | <b>37,9 %</b>            |

Source INSEE 1999

L'analyse des résidences principales en fonction du nombre de pièces est révélatrice des modifications récentes du parc : ainsi près de 90% du parc existant est composé de 4 pièces et plus, contre 75% du parc de 1990 à 1999 composé de 2 pièces.

Cette évolution est surprenante puisque le nombre de personnes par logement stagne durant la même période. Les logements sont donc plus petits. Le nombre des résidences composées de 2 pièces augmente alors qu'il s'agit toujours de maisons individuelles : ainsi ce sont de plus petites maisons de forme pavillonnaire.

### La répartition par taille de logement – Parc privé

| Commune               | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + | Total |
|-----------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| Répartition 1999 en % | 0,7     | 1,6      | 7,7      | 28,9     | 61,1          | 100   |
| Répartition 1990 en % | 0       | 1,3      | 10,7     | 33,7     | 54,3          | 100   |
| Nombre en 1999        | 3       | 7        | 33       | 124      | 263           | 430   |
| Nombre en 1990        | +3      | +3       | -1       | +17      | +91           | +113  |

Cependant les 4 pièces et plus compose 89% du parc de résidences principales.

Cette évolution permet de diversifiée l'offre de logement dans la commune.

La comparaison avec l'ensemble des résidences principales montre que les logements de 5 pièces et plus constituent 61,1% du parc et que leur part s'est renforcée depuis 1990.

A l'intérieur du canton de BOOS, ces logements de 5 pièces et plus constituent 55% du parc.

| Canton                | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces et + | Total |
|-----------------------|---------|----------|----------|----------|---------------|-------|
| Répartition 1999 en % | 2,1     | 3,6      | 11,5     | 27,5     | 55,2          | 100   |



## **I.4.7 Le taux d'occupation des logements**

Le taux d'occupation correspond au nombre d'habitants par résidence principale. **A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par résidence principale diminue.** Ce phénomène traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, le vieillissement de la population, la diminution de la taille des familles. La commune de MONTMAIN ne connaît, pour l'instant, pas cette évolution puisque sa population est relativement jeune, mais à défaut d'apport progressif de population, le nombre moyen de personne par logement risque d'augmenter brusquement provoquant une diminution brutale de la population.

| <b>CANTON DE BOOS</b> |                                  |  |            |                                     |            |
|-----------------------|----------------------------------|--|------------|-------------------------------------|------------|
|                       | Nombre de résidences principales | Nombre moyen de personnes par logement |            | Nombre moyen de personnes par pièce |            |
|                       |                                  | 1999                                   | 1990       | 1999                                | 1990       |
| <b>Ensemble</b>       | <b>12 790</b>                    | <b>2,8</b>                             | <b>2,9</b> | <b>0,6</b>                          | <b>0,7</b> |
| moins de 30 ans       | 733                              | 2,1                                    | 2,5        | 0,7                                 | 0,7        |
| 30 à 59 ans           | 8 268                            | 3,2                                    | 3,4        | 0,7                                 | 0,7        |
| 60 ans ou plus        | 3 789                            | 1,8                                    | 1,8        | 0,5                                 | 0,5        |

Source INSEE 1999

Les chiffres ci contre reflète la construction continue de maisons individuelles et l'importance des couples d'une quarantaine d'année avec deux enfants. Ainsi, le nombre moyen de personnes par logement n'a pas changé, cependant au sein des classes d'âges des modifications existent et reflètent les mouvements de décohabitation actuels.

Les moins de 30 ans (au regard de la personne de référence) voit leur nombre moyen de personne par logement diminuer. Cependant ce constat est relatif puisque l'âge de la conception d'enfants recule.

| <b>COMMUNE DE MONTMAIN</b> |                                  |  |            |                                     |            |
|----------------------------|----------------------------------|--|------------|-------------------------------------|------------|
|                            | Nombre de résidences principales | Nombre moyen de personnes par logement |            | Nombre moyen de personnes par pièce |            |
|                            |                                  | 1999                                   | 1990       | 1999                                | 1990       |
| <b>Ensemble</b>            | <b>438</b>                       | <b>3,2</b>                             | <b>3,2</b> | <b>0,7</b>                          | <b>0,7</b> |
| moins de 30 ans            | 10                               | <b>2,5</b>                             | <b>3,4</b> | 0,5                                 | 0,8        |
| 30 à 59 ans                | 347                              | 3,6                                    | 3,5        | 0,7                                 | 0,7        |
| 60 ans ou plus             | 81                               | 1,9                                    | 1,9        | 0,5                                 | 0,5        |

A titre d'information le nombre moyen de personnes par logements était de 3,18 en 1982.



## **I.4.8 Le statut d'occupation des résidences principales en 1999**

Les propriétaires représentent plus de 93% des statuts d'occupation des résidences principales.

Ils sont d'ailleurs en évolution constante (à noter que le tableau ci-contre reprend les chiffres de l'exploitation complémentaire en 1999 et de l'exploitation au quart en 1990).

Les locataires représentent 5% des statuts d'occupation, ce qui n'est pas négligeable. Ainsi afin d'équilibrer au mieux le parc de logements, il peut être intéressant de prévoir quelques logements en location de l'ordre de 5% du parc également.

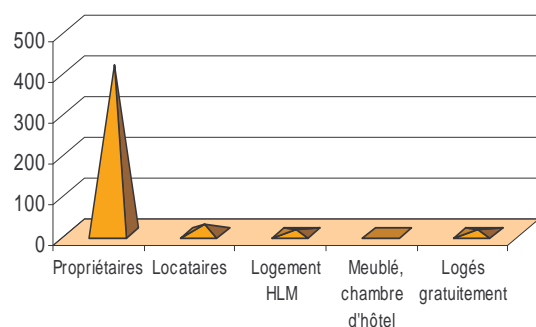
La commune se caractérise par l'importance de l'accession à la propriété qui concerne plus de 9 logements sur 10 et dont l'importance augmente depuis 1990.

Comme à MONTMAIN, on peut constater que le taux de personnes logeant dans le parc locatif privé a tendance à diminuer. Cependant l'offre est plus équilibrée, environ un quart des chefs de ménage habitant dans le secteur locatif.

|                        | 1990 | 1999 | 1990-1999 |
|------------------------|------|------|-----------|
| Propriétaire           | 300  | 408  | 108       |
| Locataire              | 20   | 20   | 0         |
| Dont logements non HLM | 12   | 12   | 0         |
| Dont logements HLM     | 8    | 8    | 0         |
| Meublé Chambre d'hôtel | 0    | 0    | 0         |
| Logés gratuitement     | 8    | 8    | 0         |

Source INSEE 1999

**Le statut d'occupation des résidences principales en 1999**



(\*) y compris meublés et logés gratuitement

| Propriétaires occupants 1990 | Propriétaires occupants 1999 | Locataires HLM 1990 | Locataires HLM 1999 | Locataires dans le secteur privé 1990(*) | Locataires dans le secteur privé 1999(*) |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|--|--|
| 75,2%                        | 76,5%                        | 7,7%                | 9%                  | 17,1%                                    | 14,5%                                    |

### **I.4.9 Les mécanismes de consommation du parc entre 1990 et 1999**

Le rythme de construction varie de 10 à 11 constructions par an, une valeur s'écarte de la moyenne pour atteindre 14 constructions par an , il s'agit de la période 1982 à 1989.

Le rythme de construction moyen sans compter l'écart type qui s'en détache doit être poursuivie afin d'équilibrer au mieux le parc de logements et de satisfaire à plusieurs type de demandes.

**10 à 11 constructions par an semble en adéquation avec la réalité, mais surtout permet de préserver et de structurer le parc de logement existant.**

| catégorie logement       | époque d'achèvement de la construction |                       |                       |                       |                       |                       |                    | Total |
|--------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-------|
|                          | <u>Avant 1915</u>                      | <u>De 1915 à 1948</u> | <u>De 1949 à 1967</u> | <u>De 1968 à 1974</u> | <u>De 1975 à 1981</u> | <u>De 1982 à 1989</u> | <u>1990 à 1999</u> |       |
| <u>Résid principales</u> | 40                                     | 8                     | 23                    | 71                    | 70                    | 114                   | 112                | 438   |
| <u>Log. occasionnels</u> | 0                                      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 1                     | 0                  | 1     |
| <u>Résid secondaires</u> | 0                                      | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 0                     | 1                  | 1     |
| <u>Logements vacants</u> | 2                                      | 0                     | 1                     | 0                     | 1                     | 0                     | 1                  | 5     |
| Total                    | 42                                     | 8                     | 24                    | 71                    | 71                    | 115                   | 114                | 445   |

Source INSEE 1999

#### **Fonctionnement du marché local**

- Depuis plus d'une dizaine d'années, de nombreux permis de construire ont été délivrés pour des habitations.
- Un lotissement a d'ailleurs été créé en 2001 et a conduit à la réalisation de 28 parcelles en accession à la propriété.

## **I.5 Les enjeux du SCOT et la notion de compatibilité**

### 1.5.1 La notion de compatibilité du PLU au regard du SCOT

Rappel : la notion de compatibilité n'est en aucun cas une notion de conformité. En effet, il ne s'agit pas de reproduire à la lettre les indications du SCOT, mais plutôt dans l'esprit. Des jurisprudences ont vérifié ce principe.

### 1.5.2 La concordance des objectifs du SCOT et du PLU

Le SCOT reprend le développement modéré de la commune, en tenant compte du respect de l'environnement.

Cependant que signifie en soit développement modéré. Si nous retenons l'article L110 du Code de l'Urbanisme : il s'agit d'une notion d'équilibre en soit permettant un développement raisonnable prenant en compte l'environnement, les paysages, tout autant que la morphologie urbaine.

L'objectif quantifié du SCOT précise une construction annuelle jusqu'en 2020 de l'ordre de 260 logements dont 200 logements individuels.

La recherche d'un habitat diversifié et économe de l'espace est privilégié dans un souci de mixité sociales et intergénérationnelle.

Ainsi, les objectifs de la commune répondent parfaitement à cette mixité en prévoyant différents types d'habitat : groupé et diffus ceci traductible en terme de surface proposée à l'urbanisation.

L'objectif de 260 logements pour le Plateau Est est traduit dans le PLU par un objectif plus raisonnable de 105 logements jusqu'en 2015, ceci dans le but de respecter au mieux les paysages existants. En effet, au regard de la position démographique de la commune et de son évolution au sein du plateau il est essentiel également de lui permettre de conserver sa taille démographique par rapport au plateau.

Le SCOT précise un chiffre quantifié pouvant être supérieur au chiffre donné dans le PLU, d'autant que le SCOT comporte des objectifs sur 20 ans et le PLU sur une plus courte durée (de l'ordre de 10 à 15 ans suivant les PLU et les spécificités des communes).

Le rythme de construction sera de l'ordre de 10,5 logements par an afin que la commune ne connaisse pas un vieillissement rapide et excessif de la population sur place et également un vieillissement du parc existant. La commune ne répondant plus à la demande, cela risquerait également d'entraîner à terme une diminution des demandes dans l'ancien. Enfin, cette évolution devra se faire par phase afin de permettre un renouvellement de la population (d'autant que les logements vacants sont quasi-inexistants du fait de la jeunesse du parc actuel). Le respect du développement modéré, intègre le développement, qui en soit, permet à la population de ne pas vieillir trop vite et au parc de se renouveler. En cela le Plu respecte l'esprit du SCOT existant.

De plus, ce développement modéré permet également d'identifier la morphologie urbaine afin d'intégrer au mieux les espaces à urbanisés au sein des espaces urbanisés existants. L'analyse du tissu urbain existant dans la partie suivante permettra de répondre au mieux au développement modéré de la commune. Il s'agit également de respecter les différents paysages ou micro-paysages présents et de répondre à la notion d'équilibre. Enfin, l'analyse de l'architecture et de la forme urbaine permettra de respecter le lieu et l'espace urbain à part entière. Le développement modéré, intègre principalement le soucis de respecter les espaces en présence et également de respecter la population sur place afin de ne pas risquer d'entraîner un déséquilibre qui pourrait être ensuite difficilement rattrapable.

### I.5.3 Le taux applicable de l'évolution

Le taux est parfois difficile à préconiser, car il est fonction d'une quantité. En effet, appliquer un taux à une commune disposant de peu d'habitant et à une autre disposant de davantage d'habitants, cela peut entraîner des modifications d'aspect et d'harmonie de certains villages. Par conséquent les taux ne sont pas pris réellement en compte afin de répondre au mieux à la notion même d'équilibre reprise dans le développement modéré. Il s'agit uniquement à la commune de permettre de disposer d'un équilibre et non de vouloir se développer de manière irraisonnable.

### I.5.4 La population en place et la pyramide des âges

La commune souhaite aujourd'hui disposer d'un développement harmonieux au regard de l'existant et non continuer l'urbanisation des années précédentes : en effet les périodes de fortes urbanisation ont été considérée comme des écarts types et exclus des calculs d'urbanisation futures. Ainsi de 1990 à 1999 : 112 logements ont été réalisés ce qui semble encore élevé, puisque cela se traduit par 12 logements par an. Sur la période précédente, il s'agissait d'un rythme de 14 logements par an. Un rythme moins soutenu, une progression par phase, peut permettre de réduire les risques de déstabilisation totale de la commune tout en respectant la structure en place. Le calcul des mutations au sein du parc existants est difficilement estimable aujourd'hui, le parc étant trop jeune et les chiffre retenant également les nouvelles constructions.

La pyramide des âges témoigne des risques de vieillissement : une analogie peut être faite avec les pyramides des âges de la Chine entre autre ou d'autres pays, relativement jeunes qui voient ensuite leur population vieillir brusquement sans pouvoir y remédier. Il en va de même pour la commune qui dispose d'une population jeune, ce qui est également un atout pour l'intercommunalité, cependant lorsque les jeunes aujourd'hui âgés de 10-14 ans principalement vont atteindre l'âge adulte, ils partiront de la commune faute d'offre suffisante (rappel : principalement 2 enfants par couples). Il s'agit aujourd'hui de diversifier l'offre afin de permettre de stabiliser la population. En effet, à terme cela se traduira par une forte diminution de la population sur place et non un développement modéré.

## I.6 DONNEES ECONOMIQUES ET SOCIO ECONOMIQUE

### I.6.1 L'emploi et son évolution

L'évolution du nombre d'actifs entre 1990 et 1999 a suivi la courbe de la population totale. C'est une population active qui travaille essentiellement en dehors de la commune, les emplois offerts sur MONTMAIN étant peu nombreux et en diminution. On peut constater que le taux de chômage a diminué plus rapidement que dans le canton.

|   | 1990 | 1999 | Evolution | 1990   | 1999   | Evolution |
|---|------|------|-----------|--------|--------|-----------|
| <b>Population active totale</b>                       | 514  | 687  | +173      | 14 971 | 16 492 | +1 521    |
| <b>Dont population active ayant un emploi</b>         | 476  | 647  | +171      | 13 814 | 15 067 | + 1253    |
| <b>Dont chômeurs</b>                                  | 38   | 40   | +2        | 1 157  | 1 425  | +268      |
| <b>Taux de chômage</b>                                | 7,3% | 5,8% |           | 7,7%   | 8,6%   |           |
| <b>Travaillant et habitant sur la commune</b>         | 68   | 52   | -16       | 2 668  | 1 914  | -754      |
| <b>Nombre d'emplois</b>                               | 112  | 103  | -9        | 7 651  | 7 782  | +131      |
| <b>Actifs venant de l'extérieur</b>                   | 44   | 51   | +7        | 4 983  | 5 868  | +885      |
| <b>Actifs travaillant à l'extérieur de la commune</b> | 408  | 595  | +187      | 11 146 | 13 153 | +2 007    |

Source INSEE 1999

| Lieu de résidence - lieu de travail |            |                          |
|-------------------------------------|------------|--------------------------|
| Actifs ayant un emploi              | 1999       | Evolution de 1990 à 1999 |
| <b>Ensemble</b>                     | <b>647</b> | <b>35,9 %</b>            |
| Travaillent et résident :           |            |                          |
| * dans la même commune              | <b>52</b>  | <b>-23,5 %</b>           |
| %                                   | 8,0 %      | -6,2 points              |
| * dans 2 communes différentes :     |            |                          |
| - de la même unité urbaine          | 0          | ///                      |
| - du même département               | 541        | 43,1 %                   |
| - de départements différents        | 54         | 80,0 %                   |
| Modes de transport                  |            |                          |
|                                     | 1999       |                          |
| Actifs ayant un emploi              | Nombre     | part                     |
| <b>Ensemble</b>                     | <b>647</b> | <b>100,0 %</b>           |
| Pas de transport                    | 22         | 3,4 %                    |
| Marche à pied                       | 3          | 0,5 %                    |
| Un seul mode de transport :         |            |                          |
| - deux roues                        | 9          | 1,4 %                    |
| - voiture particulière              | <b>596</b> | <b>92,1 %</b>            |
| - transport en commun               | 1          | 0,2 %                    |
| Plusieurs modes de transport        | <b>16</b>  | <b>2,5 %</b>             |

Source INSEE 1999

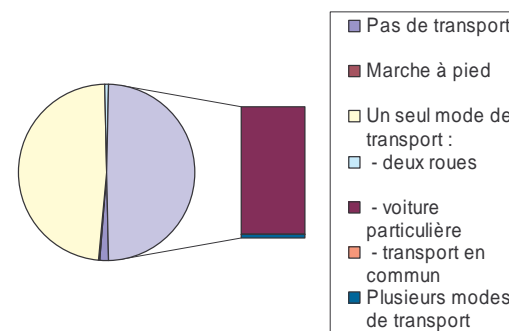
L'analyse de l'évolution des actifs ayant un emploi et travaillant dans la même commune montre une diminution en taux de -23,5% de ces actifs. Les moyens de transport correspondent à la voiture particulière principalement.

Les principaux déplacements domicile - travail sont les suivants (10 actifs et plus).

#### Commune où vont travailler les actifs de la commune

##### Nombre d'actifs

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| - Bois Guillaume            | 16         |
| - Boos                      | 13         |
| - Darnétal                  | 20         |
| - Grand Quevilly            | 13         |
| - Le Mesnil Esnard          | 17         |
| - Mont Saint Aignan         | 28         |
| - Franqueville Saint Pierre | 24         |
| - Petit Quevilly            | 12         |
| - Rouen                     | 232        |
| - Saint Etienne du Rouvray  | 20         |
| - Sotteville les Rouen      | 39         |
| - <b>TOTAL DES SORTIES</b>  | <b>595</b> |



Approbation du 12 Janvier 2007

## **I.6.2 L'analyse des catégories socio-professionnelles**

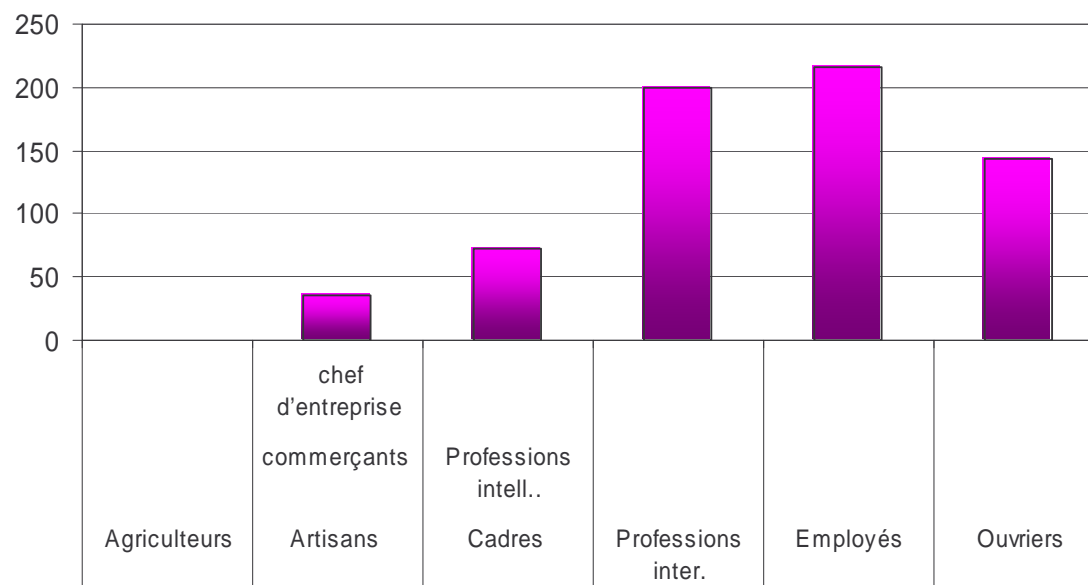
Les employés et les professions intermédiaires sont les plus représentés. D'ailleurs ce sont ces deux catégories qui augmentent entre 1990 et 1999.

Les cadres et professions intellectuelles connaissent également une progression entre ces deux dates.

A contrario, les agriculteurs et les artisans commerçants et chefs d'entreprises voient leurs effectifs diminuer.

**Ce sont surtout des employés et des professions intermédiaires, à noter l'évolution récente des cadres et professions intellectuelles.**

La répartition des catégories socio-professionnelles en 1999



Source INSEE 1999

|           | <u>Agriculteurs</u> | <u>Artisans<br/>commerçants<br/>chef d'entreprise</u> | <u>Cadres<br/>Professions<br/>intell..</u> | <u>Professions<br/>inter.</u> | <u>Employés</u> | <u>Ouvriers</u> | <b>Total</b> |
|-----------|---------------------|---|--|-------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 1999      | 0                   | 36  | 72   | 200                           | 216             | 144             | 668          |
| 1990      | 8                   | 44  | 28   | 120                           | 148             | 136             | 484          |
| 1990-1999 | -8                  | -8  | 44   | <b>80</b>                     | <b>68</b>       | 8               | 184          |

Source INSEE 1999

Approbation du 12 Janvier 2007

36

### I.6.3 Eléments de comparaison des catégories socio-professionnelles

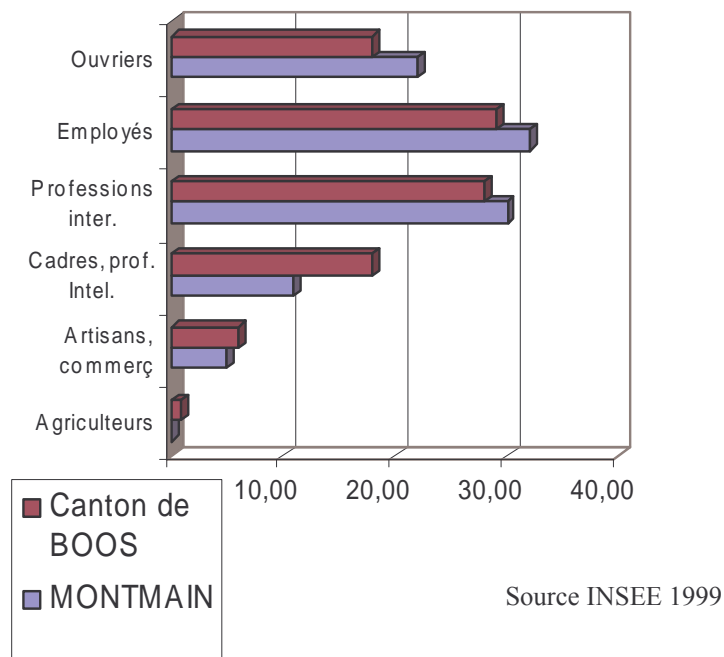
Les chômeurs dont le dernier emploi correspondait au différente catégorie socioprofessionnelle sont également comptabilisés ici.

La comparaison des catégories socio-professionnelles de MONTMAIN et du Canton de BOOS témoigne de quelques écarts :

-Bien qu'en progression les cadres et professions intellectuelles sont encore sous représentés

-Par contre les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers, totalisent respectivement près de 2 points en plus, 3 et 4 points comparativement au valeur du canton de Boos.

-Les artisans, commerçant et agriculteurs sont un peu mieux représentés dans le canton de BOOS.



|                | <u>Agriculteurs</u> | <u>Artisans, commerc</u> | <u>Cadres, prof. Intel.</u> | <u>Professions inter.</u> | <u>Employés</u> | <u>Ouvriers</u> | <b>Total</b> |
|----------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| MONTMAIN       | 0%                  | 5%                       | 11%                         | <b>30%</b>                | <b>32%</b>      | <b>22%</b>      | 100%         |
| Canton de BOOS | <b>0,61%</b>        | <b>6,03%</b>             | <b>17,71%</b>               | 28,34%                    | 29,48%          | 17,84%          | 100%         |



### **I.6.4 Analyse de la population active totale**

La commune de MONTMAIN enregistre très peu de chômeurs, puisqu'elle compte 5,8% de chômeurs en 1999, et une augmentation très relative du taux entre 1990 et 1999 au regard de l'accroissement de la population active totale qui suit l'accroissement de la population.

| <b>Population active totale</b> |            |                 |              |                          |                 |              |
|---------------------------------|------------|-----------------|--------------|--------------------------|-----------------|--------------|
|                                 | 1999       |                 |              | Evolution de 1990 à 1999 |                 |              |
|                                 | Ensemble   | Ayant un emploi | Chômeurs     | Ensemble                 | Ayant un emploi | Chômeurs     |
| <b>Ensemble</b>                 | <b>690</b> | <b>93,8 %</b>   | <b>5,8 %</b> | <b>33,2 %</b>            | <b>35,9 %</b>   | <b>5,3 %</b> |
| de 15 à 24 ans                  | 30         | 70,0 %          | 23,3 %       | 0,0 %                    | -4,5 %          | 75,0 %       |
| de 25 à 49 ans                  | 539        | 95,0 %          | 4,8 %        | 28,3 %                   | 29,0 %          | 13,0 %       |
| de 50 ans ou plus               | 121        | 94,2 %          | 5,8 %        | 77,9 %                   | 100,0 %         | -36,4 %      |
| Hommes                          | 355        | 93,8 %          | 5,4 %        | 29,6 %                   | 29,1 %          | 58,3 %       |
| Femmes                          | 335        | 93,7 %          | 6,3 %        | 37,3 %                   | 44,0 %          | -19,2 %      |

Source INSEE 1999

| activité économique                         | statut   |              |               |
|---|----------|--------------|---------------|
|   | Salariés | Non salariés | Total         |
| <a href="#">EA Agr. sylv. pêche</a>         | 0,60%    | 0,00%        | 0,60%         |
| <a href="#">EB Ind agri. alim</a>           | 0,00%    | 0,60%        | 0,60%         |
| <a href="#">EC Ind biens cons</a>           | 2,50%    | 0,60%        | 3,10%         |
| <a href="#">ED Ind automobile</a>           | 1,30%    | 0,00%        | 1,30%         |
| <a href="#">EE Ind biens equip</a>          | 3,10%    | 0,00%        | 3,10%         |
| <a href="#">EF Ind biens inter</a>          | 2,50%    | 0,00%        | 2,50%         |
| <a href="#">EG Energie</a>                  | 0,60%    | 0,00%        | 0,60%         |
| <a href="#">EH Construction</a>             | 3,10%    | 0,60%        | 3,80%         |
| <b><a href="#">EJ Commerce</a></b>          | 15,70%   | 3,10%        | <b>18,90%</b> |
| <a href="#">EK Transports</a>               | 8,20%    | 0,60%        | 8,80%         |
| <a href="#">EL Act financ</a>               | 6,90%    | 0,00%        | 6,90%         |
| <a href="#">EM Act immob</a>                | 0,00%    | 0,00%        | 0,00%         |
| <b><a href="#">EN Serv. entreprises</a></b> | 18,90%   | 0,00%        | <b>18,90%</b> |
| <a href="#">EP Serv. Particul.</a>          | 3,10%    | 0,60%        | 3,80%         |
| <b><a href="#">EQ Educ. santé</a></b>       | 13,80%   | 0,60%        | <b>14,50%</b> |
| <b><a href="#">ER Administration</a></b>    | 12,60%   | 0,00%        | <b>12,60%</b> |
| Total                                       | 93,10%   | 6,90%        | 100,00%       |

Source INSEE 1999

Approbation du 12 Janvier 2007

### **I.6.5 Analyse de la population active ayant un emploi par sexe et par statut selon l'activité économique en 1999**

L'analyse de la population active ayant un emploi est également un bon indicateur des évolutions actuelles (car cette données ne tient pas compte des demandeurs d'emploi).

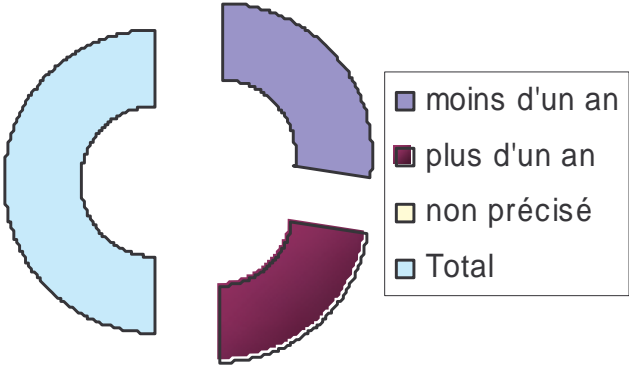
Ainsi, les emplois des actifs concernent principalement le secteur du commerce, des services aux entreprises, de l'éducation et de la santé, et de l'administration.

### **I.6.6 Analyse des chômeurs et de l'ancienneté de la recherche d'un emploi**

Plus de 50% des chômeurs sont à la recherche d'un emploi depuis moins d'un an, ce qui montre une rotation de l'emploi.

| âge en 3 tranches     | ancienneté de la recherche d'un emploi |              |             | Total |
|-----------------------|--|--------------|-------------|-------|
|                       | moins d'un an                          | plus d'un an | non précisé |       |
| <u>15 à 24 ans</u>    | 6                                      | 1            | 0           | 7     |
| <u>25 à 49 ans</u>    | 14                                     | 12           | 0           | 26    |
| <u>50 ans ou plus</u> | 2                                      | 5            | 0           | 7     |
| Total                 | 22                                     | 18           | 0           | 40    |

**Ancienneté de la recherche d'emploi**



Source INSEE 1999

## **I.6.7 Analyse du niveau d'études de la population de MONTMAIN en 1999**

L'analyse du niveau d'études de la population de MONTMAIN en 1999 montre une progression de la population munie d'un diplôme de niveau bac plus deux ou plus (203% et 316%).

**Progression du niveau d'études de la population de Montmain.**

| <b>Population non scolarisée de 15 ans ou plus par sexe et diplôme</b> |               |            |            |                          |               |               |
|--|---------------|------------|------------|--------------------------|---------------|---------------|
|  | 1999          |            |            | Evolution de 1990 à 1999 |               |               |
|  | Ensemble      | Hommes     | Femmes     | Ensemble                 | Hommes        | Femmes        |
| <b>Population non scolarisée</b>                                       | <b>878</b>    | <b>436</b> | <b>442</b> | <b>33,0 %</b>            | <b>32,9 %</b> | <b>33,1 %</b> |
| Titulaire (%) :  | -100%         | -100%      | -100%      |                          |               |               |
| - d'aucun diplôme  | 10,1 %        | 9,9 %      | 10,4 %     | -32,6 %                  | -28,3 %       | -36,1 %       |
| - du CEP   | 13,6 %        | 11,0 %     | 16,1 %     | -17,4 %                  | -25,0 %       | -11,3 %       |
| - du BEPC  | 9,0 %         | 8,0 %      | 10,0 %     | 64,6 %                   | 191,7 %       | 22,2 %        |
| - du CAP ou du BEP   | <b>38,4 %</b> | 44,3 %     | 32,6 %     | 59,0 %                   | 41,9 %        | 89,5 %        |
| - du BAC ou du Brevet professionnel                                    | 13,6 %        | 13,3 %     | 13,8 %     | 41,7 %                   | 81,3 %        | 17,3 %        |
| - d'un diplôme de niveau BAC + 2                                       | 9,7 %         | 7,6 %      | 11,8 %     | <b>203,6 %</b>           | 175,0 %       | 225,0 %       |
| - d'un diplôme de niveau supérieur                                     | 5,7 %         | 6,0 %      | 5,4 %      | <b>316,7 %</b>           | 116,7 %       | ///           |

## **I.6.8 Analyse des migrations alternantes en fonction du lieu de résidence au recensement de 1990**

Les chiffres présentés dans le tableau ci-dessus laissent apparaître un certain attachement des habitants de MONTMAIN pour leur commune, au recensement de 1999, 53 % des habitants habitaient déjà la commune en 1990. Cet attachement reste relatif car cela signifie également que la moitié de la population a déménagé pour habiter en dehors de la commune en l'espace de 10 ans.

Les mutations des habitants de MONTMAIN reste faible puisque seulement 31 habitants ont déménagés tout en restant dans la même commune. Cependant cette mutation existe et reste indispensable, ceci pour permettre d'offrir une diversité de produits de logements à la population sur place.

**-> la moitié de la population a déménagé pour changer de commune entre 1990 et 1999.**

| âge en 7 tranches              | lieu de résidence au 01.01.1990 |                               |                              |                                  |                             |                               |                         |                          |
|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                                | <a href="#">tout lieu</a>       | <a href="#">même logement</a> | <a href="#">même commune</a> | <a href="#">même département</a> | <a href="#">même région</a> | <a href="#">France métro.</a> | <a href="#">DOM-TOM</a> | <a href="#">étranger</a> |
| <a href="#">0 à 14 ans</a>     | 397                             | 138                           | 146                          | 367                              | 369                         | 397                           | 0                       | 0                        |
| <a href="#">15 à 24 ans</a>    | 168                             | 115                           | 119                          | 161                              | 164                         | 168                           | 0                       | 0                        |
| <a href="#">25 à 29 ans</a>    | 46                              | 14                            | 17                           | 43                               | 43                          | 46                            | 0                       | 0                        |
| <a href="#">30 à 39 ans</a>    | 289                             | 78                            | 82                           | 261                              | 263                         | 289                           | 0                       | 0                        |
| <a href="#">40 à 59 ans</a>    | 386                             | 263                           | 272                          | 365                              | 372                         | 386                           | 0                       | 0                        |
| <a href="#">60 à 74 ans</a>    | 100                             | 85                            | 88                           | 97                               | 97                          | 100                           | 0                       | 0                        |
| <a href="#">75 ans ou plus</a> | 29                              | 26                            | 26                           | 29                               | 29                          | 29                            | 0                       | 0                        |
| Total                          | 1 415                           | 719                           | 750                          | 1 323                            | 1 337                       | 1 415                         | 0                       | 0                        |

## **I.6.9 La vie économique de la commune de MONTMAIN**

Le rapport population active occupés résidant dans la commune sur population sur le lieu de travail est de 6 ce qui témoigne d'une commune essentiellement résidentielle ( ceci est à mettre en relation avec la zone d'emploi de Rouen).

Les emplois correspondent principalement aux salariés du privé.

| âge<br>quinquennal             | statut                |                      |                        |                           |                         | Total |
|--------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|-------|
|                                | Salariés du<br>public | Salariés du<br>privé | Non salariés<br>indép. | Non<br>sal:Employeur<br>s | Non sal:Aides<br>famil. |       |
| <a href="#">15 à 19 ans</a>    | 0                     | 0                    | 0                      | 0                         | 0                       | 0     |
| <a href="#">20 à 24 ans</a>    | 0                     | 0                    | 0                      | 0                         | 0                       | 0     |
| <a href="#">25 à 29 ans</a>    | 0                     | 12                   | 4                      | 0                         | 0                       | 16    |
| <a href="#">30 à 34 ans</a>    | 0                     | 13                   | 0                      | 0                         | 0                       | 13    |
| <a href="#">35 à 39 ans</a>    | 0                     | 8                    | 0                      | 0                         | 0                       | 8     |
| <a href="#">40 à 44 ans</a>    | 0                     | 8                    | 8                      | 0                         | 0                       | 16    |
| <a href="#">45 à 49 ans</a>    | 0                     | 12                   | 0                      | 4                         | 0                       | 16    |
| <a href="#">50 à 54 ans</a>    | 4                     | 12                   | 0                      | 0                         | 0                       | 16    |
| <a href="#">55 à 59 ans</a>    | 0                     | 12                   | 0                      | 4                         | 0                       | 16    |
| <a href="#">60 ans ou plus</a> | 0                     | 0                    | 0                      | 0                         | 0                       | 0     |
| Total                          | 4                     | 77                   | 12                     | 8                         | 0                       | 101   |

Source INSEE 1999

Approbation du 12 Janvier 2007

43

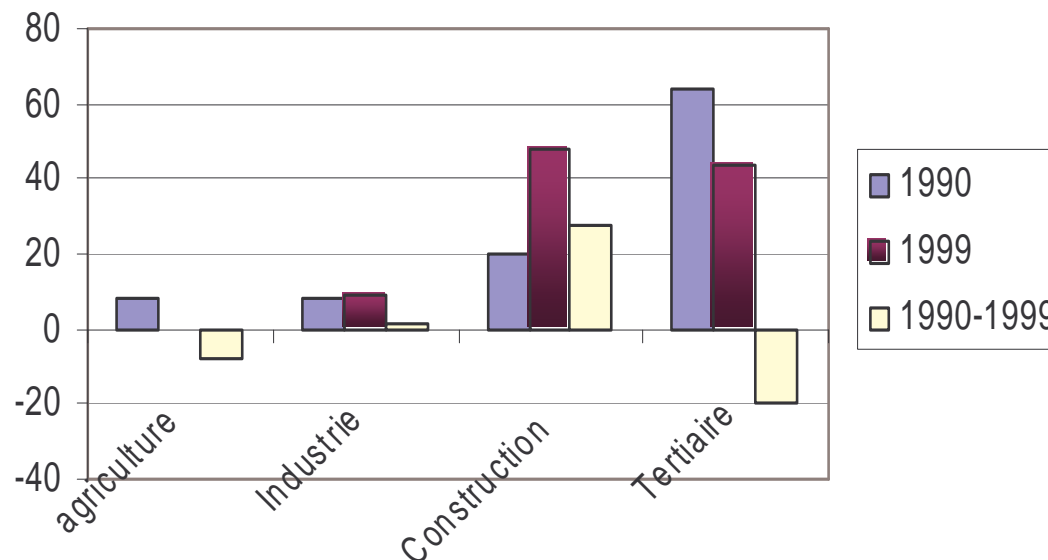
### Les emplois de la commune et leur répartition

Le secteur de la construction enregistre une forte croissance dans la commune.

Le secteur tertiaire, important en 1990 enregistre une forte baisse en 1999 (-20 emplois contre une augmentation dans le secteur de la construction de 28 emplois entre 1990 et 1999).

Cependant ces deux secteurs d'emplois sont prépondérants.

Il s'agit essentiellement d'emplois salariés.



Source INSEE 1999

| activité économique      | statut   |              |       |
|--------------------------|----------|--------------|-------|
|                          | Salariés | Non salariés | Total |
| <u>ES - AGRICULTURE</u>  | 0        | 0            | 0     |
| <u>ET - INDUSTRIE</u>    | 5        | 4            | 9     |
| <u>EU - CONSTRUCTION</u> | 40       | 8            | 48    |
| <u>EV - TERTIAIRE</u>    | 36       | 8            | 44    |
| Total                    | 81       | 20           | 101   |

| activité économique                  | statut   |              |       |
|--------------------------------------|----------|--------------|-------|
|                                      | Salariés | Non salariés | Total |
| <a href="#">EA Agr. sylv. pêche</a>  | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EB Ind agri. alim</a>    | 5        | 4            | 9     |
| <a href="#">EC Ind biens cons</a>    | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">ED Ind automobile</a>    | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EE Ind biens equip</a>   | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EF Ind biens inter</a>   | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EG Energie</a>           | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EH Construction</a>      | 40       | 8            | 48    |
| <a href="#">EJ Commerce</a>          | 12       | 0            | 12    |
| <a href="#">EK Transports</a>        | 4        | 0            | 4     |
| <a href="#">EL Act financ</a>        | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EM Act immob</a>         | 0        | 0            | 0     |
| <a href="#">EN Serv. entreprises</a> | 8        | 0            | 8     |
| <a href="#">EP Serv. Particul.</a>   | 0        | 8            | 8     |
| <a href="#">EQ Educ. santé</a>       | 4        | 0            | 4     |
| <a href="#">ER Administration</a>    | 8        | 0            | 8     |
| Total                                | 81       | 20           | 101   |

Le principaux pôles d'emplois de la commune concerne les activités économiques suivantes : la construction majoritaire puis le commerce et les industrie agro-alimentaires.

Il faut noter l'écart entre les emplois et la population active qui est davantage orientée vers le commerce, les services aux entreprises, l'éducation et la santé, et l'administration (soit le secteur tertiaire).



## **I.7 L'ACTIVITE AGRICOLE** (Informations transmises par la chambre d'agriculture de Seine Maritime).

L'aménagement de l'espace rural doit être harmonieux en favorisant le développement des activités agricoles, artisanales, industrielles, commerciales et touristiques et du logement dans les communes rurales dans le cadre défini par l'article 121.1 du code de l'urbanisme. Ce développement équilibré passe par une occupation rationnelle de l'espace où chaque activité peut s'exercer sans gêner les autres. Dans ce cadre, la protection de l'activité agricole dont les fonctions économiques, environnementales et sociales sont reconnues est un impératif.

### I.7.1 Les objectifs de la politique d'aménagement du territoire pour la Chambre d'agriculture

Cette politique vise :

- à éviter la destruction de l'espace agricole, compte tenu des contraintes pesant sur la réalisation ou l'adaptation des bâtiments d'élevage, sur la possibilité d'épandage des effluents d'exploitation ou des boues et en considérant que la cohérence de cet espace est indispensable au maintien et au développement d'une activité agricole viable,
- à éviter, durablement, les conflits entre la pratique de l'activité agricole et les résidents (nuisances, bruits, etc. ...),
- à éviter la dispersion de l'habitat (mitage) qui engage les collectivités locales dans des dépenses d'équipement et de fonctionnement qui grèvent exagérément leur budget,
- à permettre la construction d'habitations, la réhabilitation du patrimoine bâti existant et l'implantation d'activités non agricoles, sous condition de ne pas gêner les activités existantes.

### I.7.2 La traduction de cette politique dans les outils d'aménagement

#### **- Des objectifs de développement :**

Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les objectifs d'évolution de la commune doivent être clairement définis, en tenant compte des activités qui s'y exercent (dont l'activité agricole), de ses ambitions (y compris pour l'agriculture et l'occupation de l'espace) et des moyens financiers de la collectivité. Par ailleurs un diagnostic sur l'activité agricole de la commune (repérage des sièges d'exploitation, âge des exploitants, successeur, production principale, ...) doit être réalisé. En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, cette analyse des activités agricoles doit être intégrée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En fonction de ces objectifs, les zones à urbaniser ou à vocation artisanale et industrielle seront déterminées selon des dimensions appropriées en évitant deux écueils :

- le gaspillage de l'espace par un surdimensionnement des zones qui empêche les investissements agricoles sur des superficies qui ne seront jamais utilisées,
- le blocage du développement de la commune par des zones trop restreintes.

Les projets de zones d'activités devront être portés par des structures intercommunales. Une réelle concertation entre ces structures permettra d'éviter l'émergence de plusieurs projets « concurrents » dans certains secteurs.

## Une réelle protection de l'agriculture

Dans les documents d'urbanisme, les zones agricoles doivent être vastes et homogènes et conçues comme des zones prioritaires pour l'activité agricole. Elles doivent être suffisamment importantes et communiquer entre elles. Elles ne doivent pas être le territoire résiduel entre les points d'urbanisation et les voies de communication. On évitera la dispersion générale de l'habitation en dirigeant le développement de l'urbanisation autour de l'agglomération existante et en limitant les zones constructibles aux hameaux existants. Il conviendra de prêter la plus grande attention à la situation des sièges d'exploitation et des installations d'élevage par rapport aux zones urbanisées ou à urbaniser, compte tenu des distances imposées lors de tout projet de construction ou d'extension des élevages.

Les exploitations d'élevage disposent d'installations pouvant présenter des nuisances pour le voisinage dont l'aménagement ou le développement est soumis à l'application de réglementations sanitaires très strictes (Règlement Sanitaire Départemental - R.D.S. - ou législation sur les installations classées). Selon la taille et la nature des troupeaux, ces réglementations impliquent, pour toute construction liée à l'élevage, le respect d'un recul de 50 à 100 m selon les cas, de toutes habitations de tiers ou des limites d'urbanisation (cf. tableaux joints en annexe du compte rendu). Il est donc nécessaire de prendre en compte ces contraintes d'éloignement et d'éviter l'implantation de nouvelles zones d'habitat à proximité des pôles d'élevage susceptibles de se développer.

L'enclavement des sièges d'exploitation, dans le tissu urbain, est à éviter absolument. Concernant les distances d'éloignement des bâtiments et les installations d'élevage, il convient de veiller au strict respect du principe de réciprocité.

Exceptionnellement, des avis favorables à des demandes de dérogations à ces règles de distance pourront être envisagés après s'être assuré que le projet ne compromette le développement futur de l'exploitation agricole concernée et à condition qu'il existe déjà des habitations proches, que le projet se situe dans une zone urbanisable n'ayant plus une vocation agricole et ne contribue pas à l'étalement urbain.

Dans le cadre des P.L.U., les principes suivants doivent être pris en compte pour la définition des zones agricoles et naturelles :

- la zone agricole (A) se doit d'inclure toutes les parcelles sur lesquelles s'exerce une activité agricole quelle qu'elle soit. Il s'agit des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette activité peut également avoir un rôle environnemental.
- la zone naturelle (N), dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées, se doit d'inclure uniquement les parcelles comportant un intérêt environnemental reconnu, les parcelles sur lesquelles pèse une réglementation existante interdisant la construction.

La délimitation des secteurs constructibles dans ces zones naturelles devra être strictement limitée aux zones ayant perdu leur vocation agricole.

### I.7.3 La qualité des sols

La partie Sud de la commune située sur le rebord du plateau est constituée de limons épais offrant d'excellentes potentialités agronomiques. Au Nord, les terrains du bord de plateau ainsi que les amorces de talweg sont constitués de limons caillouteux peu épais de moindre potentialités. Une part importante de ces terrains est boisée, les autres surfaces conservant une vocation agricole certaine.

### I.7.4 L'activité agricole

#### L'évolution de l'agriculture communale

L'évolution de l'agriculture sur MONTMAIN entre les RGA 1988 et 2000 (voir page suivante) met en évidence :

- une faible diminution du nombre d'exploitations (-36%),
- la SAU mise en valeur par les exploitations de MONTMAIN est en retrait (-49%) sur la période,
- une importante diminution de la STH (-49%) liée à la régression du cheptel bovin (-50%),
- en 2000, on dénombrait 3 exploitations professionnelles dont la surface moyenne est de 46 hectares.

#### • Enquête agricole

L'enquête agricole réalisée par le Chambre d'Agriculture, en février 2004, ne met pas en évidence d'évolution depuis le RGA 2000. Quatre exploitations ont été recensées sur la commune :

- deux corps de ferme avec élevage sont présents au Sud sur le secteurs des jardins,
- une exploitation avec élevage de volailles et vente directe au lieu-dit Les Costes,
- un corps de ferme avec élevage au lieu-dit La Haute Motte.

Une part importante du territoire communal est mise en valeur par des exploitations hors commune. La moyenne d'âge des chefs d'exploitation enquêtés est de 48 ans mais toutes ces structures ont à priori une pérennité assurée du fait de l'existence de successeurs potentiels.

### I.7.5 Conclusion

L'analyse précédente met en évidence que l'activité agricole doit être préservée sur la commune de MONTMAIN. Compte tenu de l'orientation technico-économique des exploitations, le développement éventuel de l'urbanisation ne pourra s'envisager :

- à proximité immédiate des corps de ferme,
- sur les terrains attenants aux sièges d'exploitation ou proches de ces dernières,
- qu'en continuité de zone déjà urbanisée.

Des cartes jointes dans les pages suivantes localisent les exploitations agricoles et propose une délimitation de la zone agricole A répondant à ces objectifs.

## Enquête agricole Commune de MONTMAIN

Enquête agricole réalisée en 2004

Les données des Recensements Généraux de l'Agriculture (RGA) de 1988 et 2000 renseignent sur les caractéristiques des exploitations et l'évolution de l'agriculture.

### Caractéristiques des exploitations de la commune

|                                    | RGA 1988 | RGA 2000 | Evolution communale 88-00 | Evolution départementale 88-00                                     |
|------------------------------------|----------|----------|---------------------------|--|
| SAU (ha) <sup>(1)</sup>            | 318      | 162      | -49,1%                    | -3,7%  |
| dont céréales                      | 66       | 37       | -43,9%                    | 8,3%   |
| dont cultures industrielles        | C        | 0        | -                         | 2,7%   |
| dont cultures industrielles        |          | 0        |                           | 3,2%   |
| STH (ha) <sup>(2)</sup>            | 208      | 107      | -48,6%                    | -23,6%   |
| dont STH                           |          | 85       |                           | -18,9%   |
| Nombre d'exploitations             | 14       | 9        | -35,7%                    | -37,3%   |
| dont exploitations céréales        | 7        | 4        | -42,9%                    | -40,8%   |
| dont exploitations lait            | 5        | 3        | -40,0%                    | -40,5%   |
| dont exploitations bovins          | 14       | 7        | -50%                      | -44,5%   |
| dont exploitations bovins          |          | 3        |                           | -45,1%   |
| SAU / exploitation (ha)            | 22,7     | 18       | -20,7%                    | 1988 : 31,4 ha / 2000 : 48,3 ha<br>1988 : 48,6 ha / 2000 : 81,1 ha |
| dont SAU / exploitation            |          | 45,6     |                           |  |
| Nombre d'exploitation < 20 ha      | C        | C        | -                         | -38,2%   |
| dont Nombre d'exploitation < 20 ha |          | C        |                           | -57,6%   |

Les données relatives aux exploitations professionnelles figurent sur fond gris et en italique dans le tableau. Est considérée comme exploitation professionnelle, une exploitation ayant au moins 12 ha équivalent blé et utilisant au moins l'équivalent du travail d'une personne occupée à 3/4 de temps pendant 1 an.

(1) SAU : Surface Agricole Utilisée par les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune

(2) STH : Surface Toujours en Herbe



# LOCALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES - Recensement de la Chambre d'Agriculture de Seine Maritime

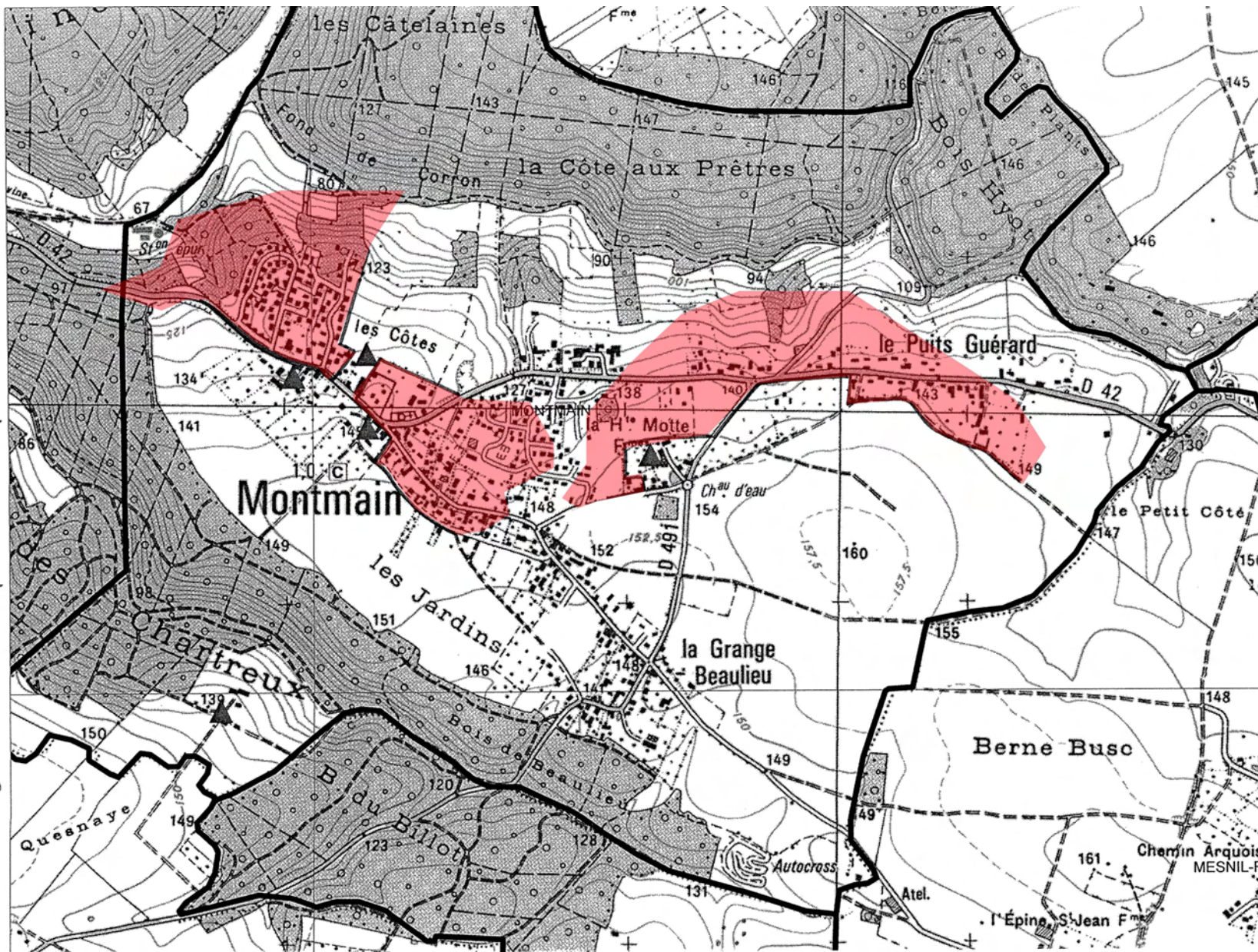


Approbation du 12 Janvier 2007



# LIMITES DES ZONES URBANISABLES PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX AGRICOLES

*— limites des zones urbanisables prenant en compte les enjeux agricoles*



Approbation du 12 Janvier 2007

Document Chambre d'Agriculture 76 51



## **I.8 Activités artisanales, industrielles et commerciales**

On note sur la commune, plusieurs activités artisanales et commerciales. Aucune industrie n'est recensée à MONTMAIN.

Architecte, Mr JUIF, « Acrobate architectes »

Bar, tabac, épicerie, brasserie, M. et Mme RINGOT

Boulangerie-pâtisserie, Michel DUBOS

Chauffagiste, Daniel ITASSE

Construction bois Norisba, Ets SIROI

Couvreur, François HERISSON

Dépannage chauffage, Jacques AVININ

Garagiste, Sébastien JUSTIN

Glacier-fabricant, Ets FIQUEPRON

Matériel emballage, Yves GENDRON

Normandie Vérandas

Pharmacie, Mme BARBANT

Transport express, Denis DIEZ

Volailles de plein air, Serge SELLE

## **I.9. Les équipements de la commune**

### I.9.1 Les équipements

L'inventaire communal réalisé par l'INSEE en 1998 a fait apparaître que la commune de MONTMAIN possédait 9 équipements ou commerces nécessaires à la vie quotidienne alors que les communes du département de taille équivalente en possèdent 13. L'implantation de services n'a pas suivi l'expansion démographique de la commune. Par ailleurs elle est située sur la ligne d'autocars Rouen-Boos-Perriers sur Andelle qui la met à environ 35 minutes de Rouen (service uniquement assuré pendant la période scolaire) à raison de 2 / 3 allers-retours quotidiens.

Sur la commune, on note la présence d'équipements publics tels que la mairie, l'église, une salle polyvalente, une bibliothèque, une crèche - halte garderie.

### **Enseignement**

Le niveau d'enseignement sur MONTMAIN est la primaire. Les écoles du regroupement pédagogique intercommunal :

- Ecole élémentaire des « Câtelaines » à Montmain
- Ecole élémentaire des Malières à Fresnes Le Plan
- Ecole maternelle « la petite sirène » à Mesnil Raoul
- Le collège Masseot Abaquesne à Boos
- Le lycée Galilée à Franqueville-Saint-Pierre

### **Le SIVOM**

Les communes de Fresne-Le Plan, Mesnil Raoul et Montmain sont associées, au sein d'un syndicat pour gérer les structures scolaires et périscolaires. Le ramassage scolaire répartit les petits de la maternelle et les plus grands du primaire sur les trois écoles du SIVOM.

**La cantine** : la cantine prépare et sert, chaque jour, plus de 200 enfants scolarisés sur les restaurants scolaires de Mesnil-Raoul et de Montmain. La garderie accueille les enfants chaque jour.

### **Transports scolaires**

Pour le SIVOM, il existe un ramassage intercommunal subventionné par le Conseil Général. Pour le collège du plateau de Boos, la société de transports TVS également subventionnée par le Conseil Général.

### **Equipements sportifs**

Plusieurs équipements sportifs sont recensés sur le territoire communal : salle de sports, terrains de tennis, terrain aménagé pour le football, équipements pour la pratique de la gymnastique, du judo, de la musculation et fitness.

On note aussi des **associations** sur le territoire communal.

- Des Anciens combattants
- Club de l'âge d'or
- Montmain sans fil
- Association sportive et culturelle
- Association des parents d'élèves

## **I.9.2 Les réseaux**

### **Eau potable et Assainissement**

Le syndicat de Boos SRAPB gère l'eau potable et l'assainissement sur le territoire communal.

### **Voirie**

La commune de MONTMAIN est traversée par les routes départementales n°491 et n°42. Les autres voies sont secondaires et supportent un trafic moins important : ce sont des voies communales, chemins ruraux. Dans les créations de lotissements, des voiries de desserte interne ont été réalisées et constituent un autre gabarit routier.

MONTMAIN est concernée par le classement de voies bruyantes (cf. carte du classement jointe page suivante) pour la RD 42 qui est classée en catégorie 4 (30 m). Un plan D est joint dans le dossier annexe du PLU. Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

### **L'insécurité routière, les trafics routiers, les modes de déplacement**

De Septembre 1997 à Août 2002, 5 accidents corporels ont été recensés sur la commune de MONTMAIN :

- 4 accidents sur la RD 42 ayant provoqué 2 blessés graves et 2 blessés légers,
- 1 accident sur la RD 491 ayant provoqué 1 mort et 1 blessé grave.

Le trafic enregistré au cours des 5 dernières années se répartit de la manière suivante :

|       | 1997  | 1998 | 1999  | 2000 | 2001  |
|-------|-------|------|-------|------|-------|
| RD 42 | 4 987 | *    | 4 521 | *    | 5 285 |

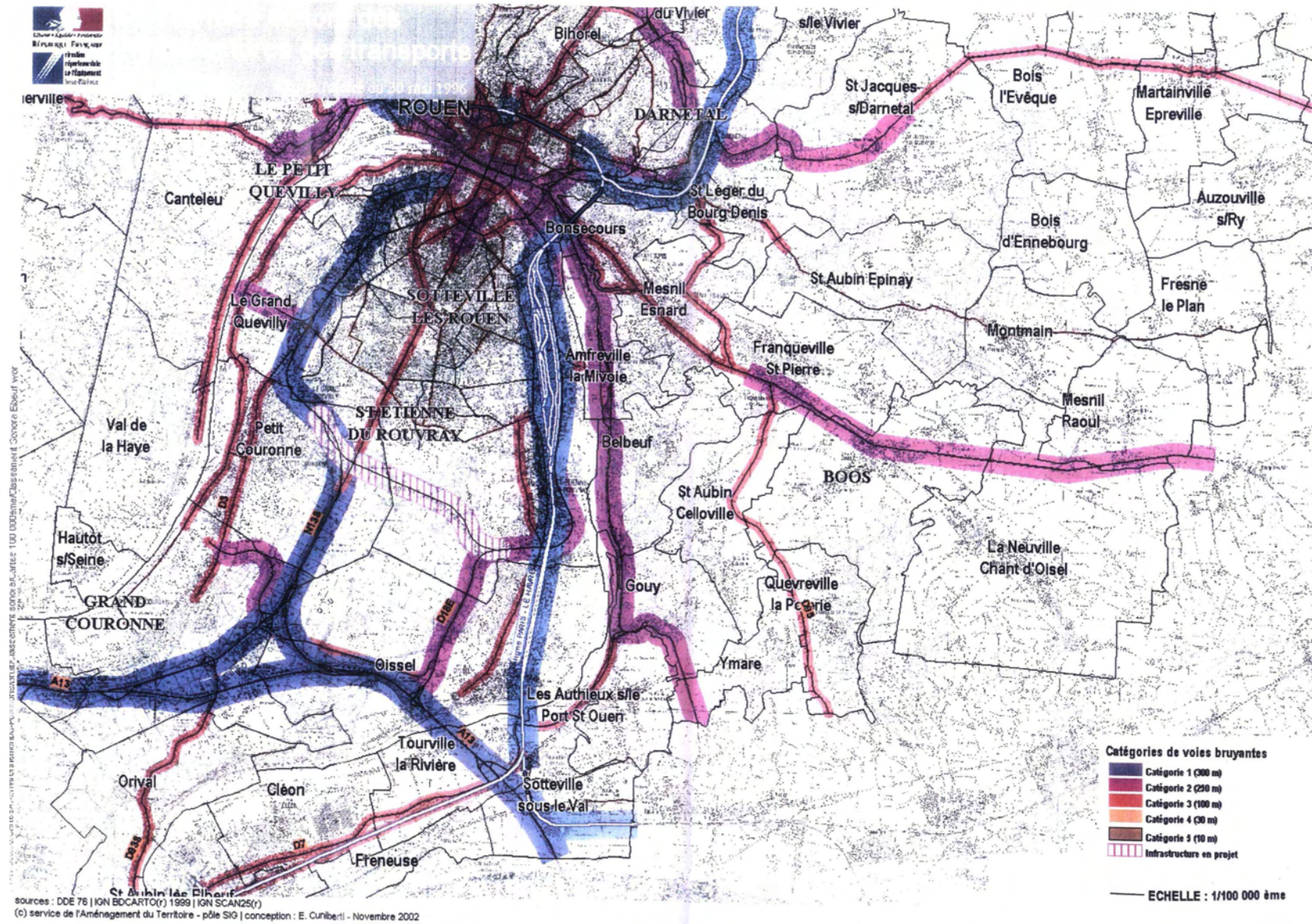
\* Comptages non réalisés cette année-là.

Les autres axes n'ont pas fait l'objet de relevés de trafic sur les dernières années. Il n'y a pas de voie classée à grande circulation ou route express sur cette commune. A noter enfin qu'un Collège Départemental Sécurité Routière s'est tenu le 8 décembre 2002 sur la RD 42, route de Lyons.

Il est à souligner le projet de contournement Est de Rouen dont l'emprise est prévue en partie Sud/Ouest de MONTMAIN. Le périmètre est joint dans un dossier annexe au plan local d'urbanisme (cf. pièce G).



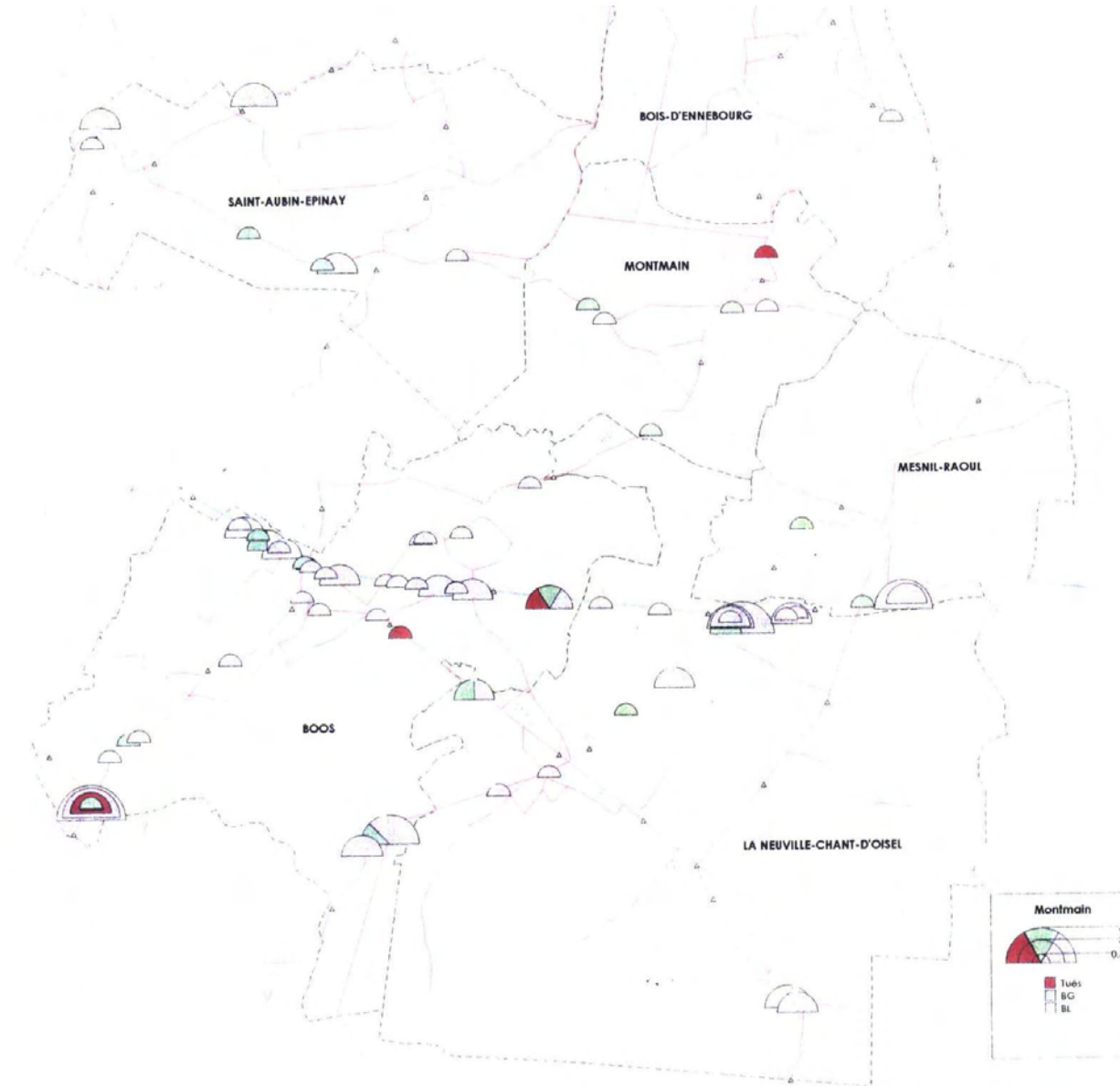
# CATEGORIES DE VOIES BRUYANTES



Approbation du 12 Janvier 2007

# CARTOGRAPHIE DES ACCIDENTS

Accidents sur RN et RD  
09/1997 - 08/2002



Approbation du 12 Janvier 2007



### **I.9.3 Le cimetière**

On compte un cimetière sur la commune, situé au pied de l'église. 225 sépultures sont occupées, 19 sont libres. Aucun projet d'extension ou travaux d'aménagement n'est prévu.

### **I.10 Les services**

Concernant les services publics tel que bureau de poste, les habitants doivent se rendre sur la commune voisine de BOOS. Cependant, on note des commerces de proximité « alimentation » dans le centre bourg tels qu'une boulangerie mais également des assistantes maternelles agréées (13) et 2 médecins, 1 dentiste, 2 infirmières et 1 assistante sociale.

#### **Ordures ménagères**

Le traitement des ordures ménagères est géré par le SIROM. Elles sont expédiées au SMLDAR. Le ramassage s'effectue le mercredi pour les déchets recyclables et le vendredi pour les ordures ménagères.

- Ramassage des déchets verts (sacs transparents réutilisables) : Le lundi (d'avril à Octobre)
- Ramassage des déchets triés (sacs bleus) : Le mercredi matin
- Ramassage des déchets ménagers : Le vendredi matin
- Dans le cas d'un jour férié, le ramassage est effectué le samedi.
- Ramassage des encombrants (un encombrant est un objet qui est intransportable par nos moyens habituels) : La date de ramassage fera l'objet d'une information particulière. Trois conteneurs à verre sont à votre disposition : "délaisé" vers Rouen, Place d'Oetzen, Intersection rue du Château d'eau-rue du Bois l'évêque.
- Déchetterie : Elle reçoit tous matériaux, à déposer dans des bennes.

### **I.11 Les moyens de transports**

Il n'existe pas de transports en commun sur le territoire communal.

## **I.12 L'animation et les possibilités de loisirs**

MONTMAIN possède des espaces sportifs permettant aux jeunes de pratiquer différentes activités sportives : tennis, football, etc. ...

On trouve également des associations ouvertes pour tous les âges, des équipements publics tels que la bibliothèque.

De plus, le caractère végétal de la commune fait que MONTMAIN possède un potentiel touristique intéressant : existence de bois, valleuses, etc.

Des chemins de randonnée permettent de découvrir le site : le GR 25.

Les Jardins d'Angéliques (parc privé et réception) sont également un élément touristique de MONTMAIN.



## **2EME PARTIE - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Approbation du 12 Janvier 2007



Le ruisseau « la ravine » découpe le paysage de plateau (le fond de Corron), un affluent de celle-ci se retrouve également en partie Sud de la commune et dissèque le plateau (le vallon du Bois de Beaulieu). Ce morcellement de l'espace a favorisé l'implantation humaine.

L'altitude est comprise entre 67 et 160 m.

La partie la plus haute se situe au droit de la Haute Motte et se prolonge en direction de Mesnil Raoul. Une autre partie relativement haute mais de faible superficie se localise en limite Sud-Ouest du territoire communal.

Le talweg principal de la Ravine est peu prononcé à son origine (en limite communal avec Fresnes le Plan), mais s'accroît rapidement avec des pentes fortes lorsqu'il débouche sur la vallée de l'Aubette. La dénivellation maximum est de 87 m.

## **II.2 Le relief et l'occupation des sols**

L'occupation des sols : le village s'est implanté principalement entre 125 et 150 m soit sur un talus relativement peu pentu facilitant l'implantation humaine et permettant la proximité de la vallée et du plateau. La RD42 a suivi le talweg tout en le surplombant. Une vallée sèche aujourd'hui au droit du Bois Hyot a facilité la création de la voie de communication coupant la vallée ; la RD491 aujourd'hui.

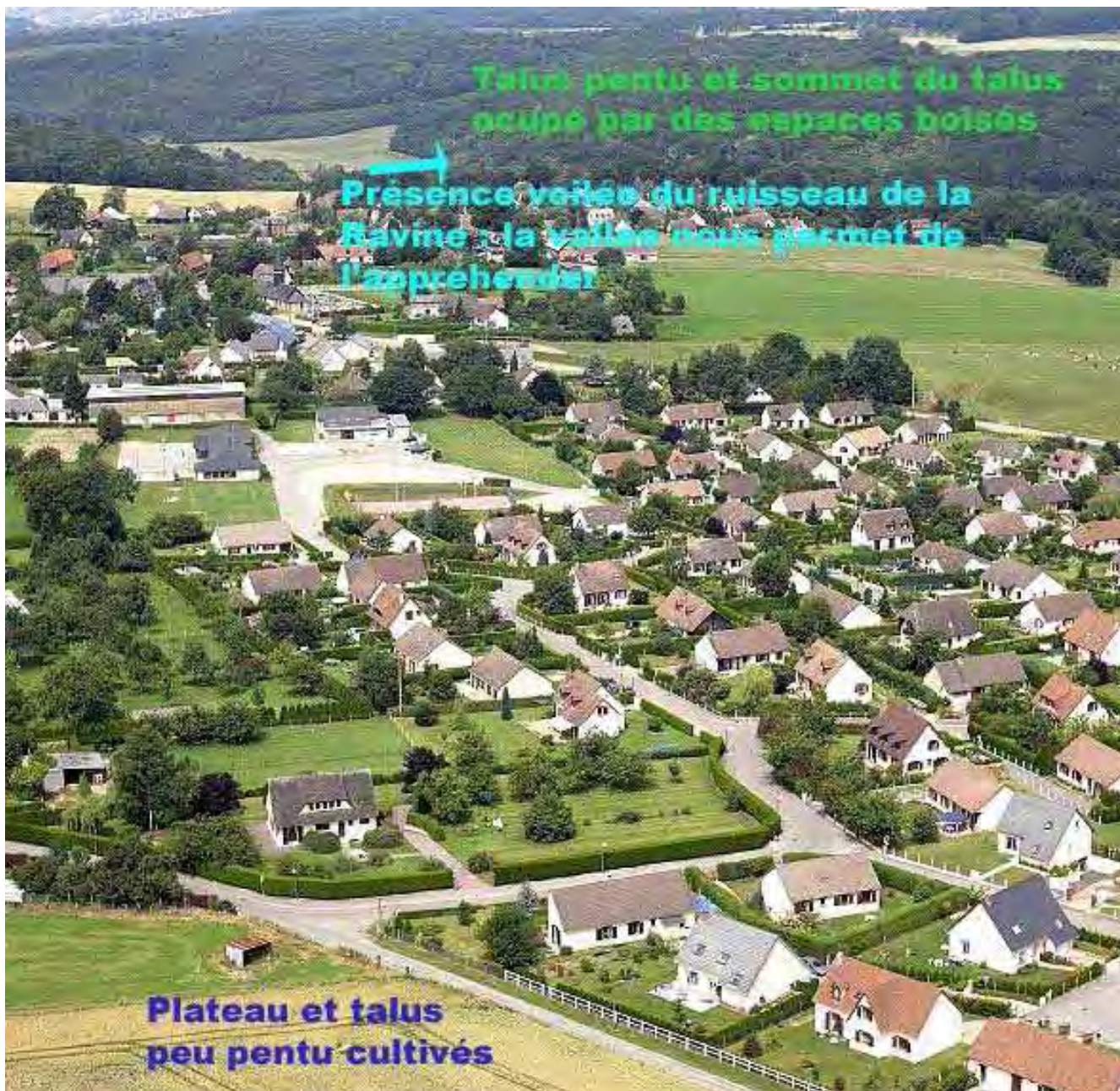
Par sa position entre deux vallées principales : le fond de corron soit la Rivière la Ravine et son affluent se localisant au droit du Bois des Chartreux et du bois du Billot, la commune dispose d'un paysage particulier.

Celle-ci est entourée au Nord et au Sud ainsi qu'une petite partie Ouest, par des espaces boisés importants. Ces espaces boisés occupent les talus et une partie du plateau limitrophe au talus. Quelques espaces boisés ont disparu : ainsi on retrouve des traces des espaces boisés principalement le long de petits talwegs en partie nord de la commune occupant les talus de 100 à 125 m. Ces espaces essentiels pour la protection des paysages sont à conserver.

Au-dessus des 150 m, on retrouve un espace agricole à champs ouverts et grandes cultures céréalières.

Les parties Sud du Talweg de la Ravine sont occupées principalement par des herbages.



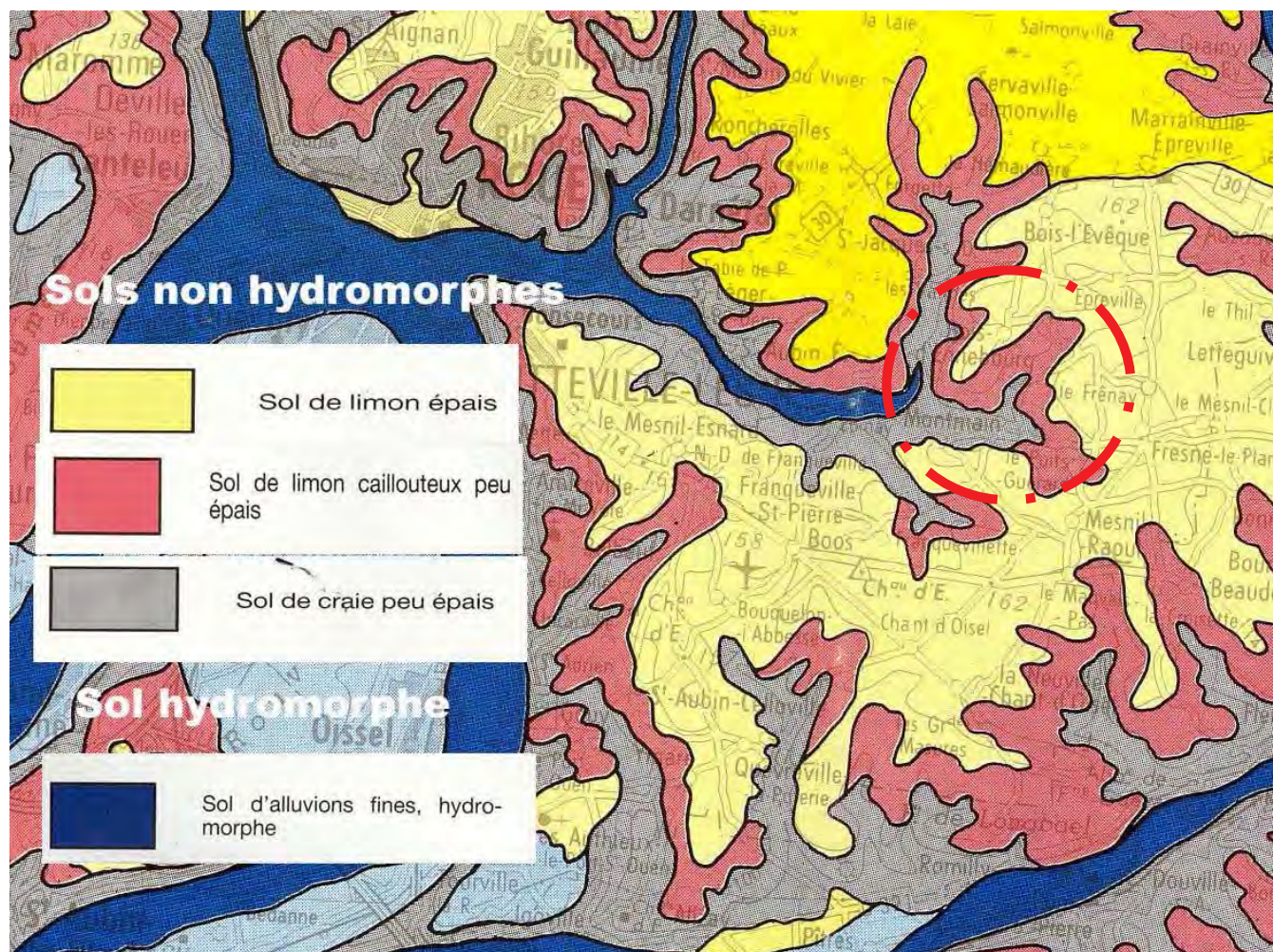


Approbation du 12 Janvier 2007



## II.3 La pédologie et la géologie

Au plan géologique, le sol est composé d'une couche de limon, terre végétale lourde et peu épaisse (parfois 40 cm) au dessus d'une couche d'argile à silex, puis d'une couche de marne, celle-ci est, d'ailleurs, visible à fleur de terre à quelques endroits.



Approbation du 12 Janvier 2007

- **Les sols de limons épais** se retrouvent principalement **sur le plateau** et les versants, il est composé de colluvions dérivées de 1 à 10 m d'épaisseur.

Ce sol permet **la grande culture céréalière**, quoique le sol est très sensible à la battance, au tassement, à l'érosion. Il ne dispose pas de réserve calcique. L'excès d'eau est absent ou très rare et temporaire.

- **Les sols de limons caillouteux peu épais** se situent également **sur le plateau et les versants** et est également composé de colluvions dérivées, de moins d'un mètre d'épaisseur sur argile à silex. Il est plutôt présent à l'Est du territoire communal. L'excès d'eau est absent ou très rare. La réserve utile est faible de l'ordre de 50 à 100 mm.

- **Les sols de craie peu épais** (en gris) se localisent principalement **sur les talus**. Il est composé de craie et de colluvions limoneuses peu épaisses sur craie. L'excès d'eau y est absent, **la réserve calcique**, à la différence des autres sols identifiés ci-dessus, **est importante**, la réserve utile varie de 50 à 150 mm en fonction de l'enracinement dans la craie. Le sol dispose d'un risque de dégât de gel, le réchauffement est lent, la forte pente entraîne des limite d'utilisation pour la mécanisation. **Les espaces boisés s'étendent sur ce sol entre autre.**

- **Les sols d'alluvions fines**, hydromorphes caractérisent le lit majeur du ruisseau. Il est occupé principalement **par les herbages**. **L'excès d'eau est important et la nappe permanente remonte en surface en période humide d'où des risques de submersion.** La réserve calcique est variable. La réserve utile est faible à moyenne, avec des possibilité de remontée de la nappe. Le ressuyage de ce sol est lent à très lent.



## II.4 Les données climatiques

MONTMAIN est concernée par un climat typiquement océanique tempéré.

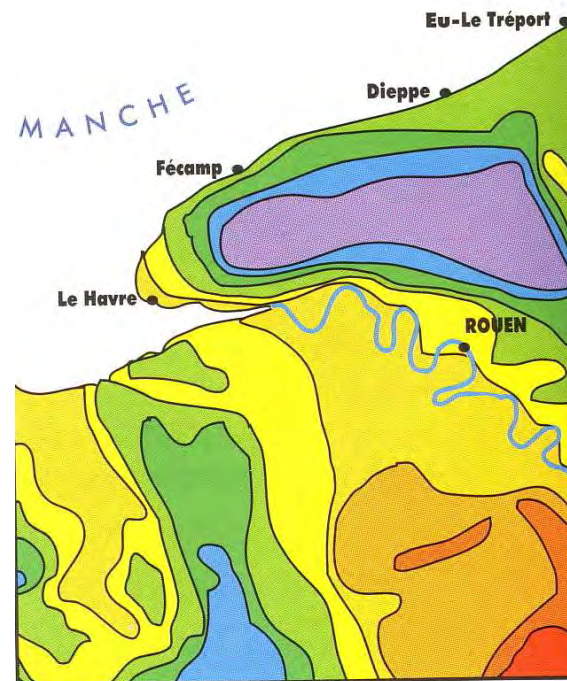
Les mois de mai et juin sont particulièrement critiques car les orages coïncident avec des sols cultivés fraîchement labourés et donc nus.

Les pluies hivernales d'intensité faible mais de durées et de hauteurs de précipitations importantes. Ces pluies longues peuvent générer des phénomènes de constitution d'une croûte de battance en surface (quasi imperméable) sur les sols limoneux à faible teneur en argile.

Le maximum de jours à risque se situe entre septembre et décembre avec plus de 4 jours à risque par mois en moyenne



Les précipitations annuelles





## II.5 Les paysages naturels

Les paysages témoignent de l'importance des espaces boisés dans la commune. En effet, l'identité de la commune est imprégnée de cette végétalisation, également perceptible dans le tissu urbain, à tel point que les maisons apparaissent parfois en filigrane.

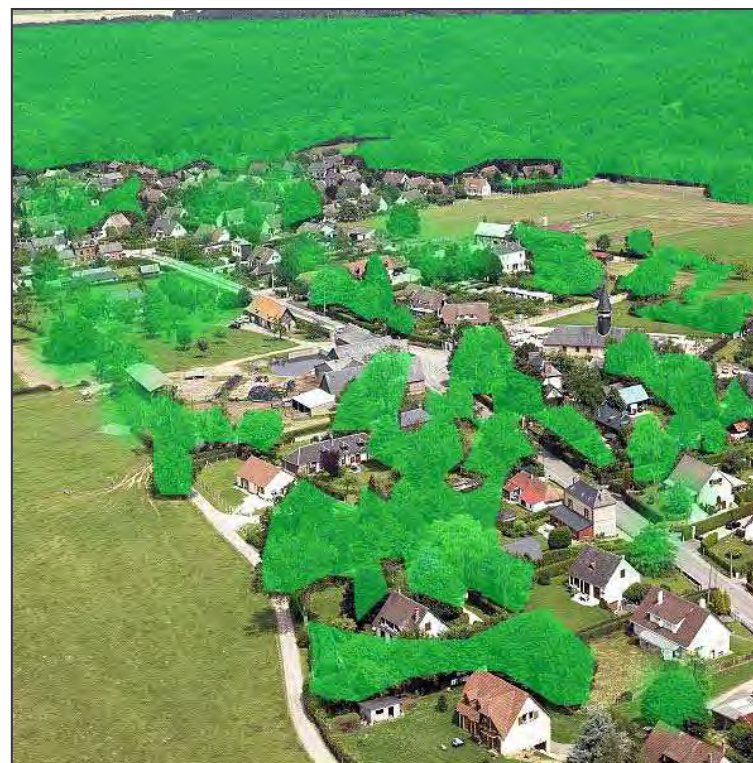
Cet aspect végétalisé est à conserver, ainsi, lors de toute construction ou lotissement une attention toute particulière pourra être portée aux espaces verts.

**Il peut être utile de la traduire de manière réglementaire par une obligation de végétaliser plus importante que ce qui n'existe déjà afin de conserver au mieux cette identité remarquable.**

Une convention tripartite a été mise en place entre le conservatoire des sites naturels, Autun Morvan Écologie et la ville, qui a permis le rachat par la ville de 276 ha de forêts dont on craignait qu'ils subissent des coupes rases...

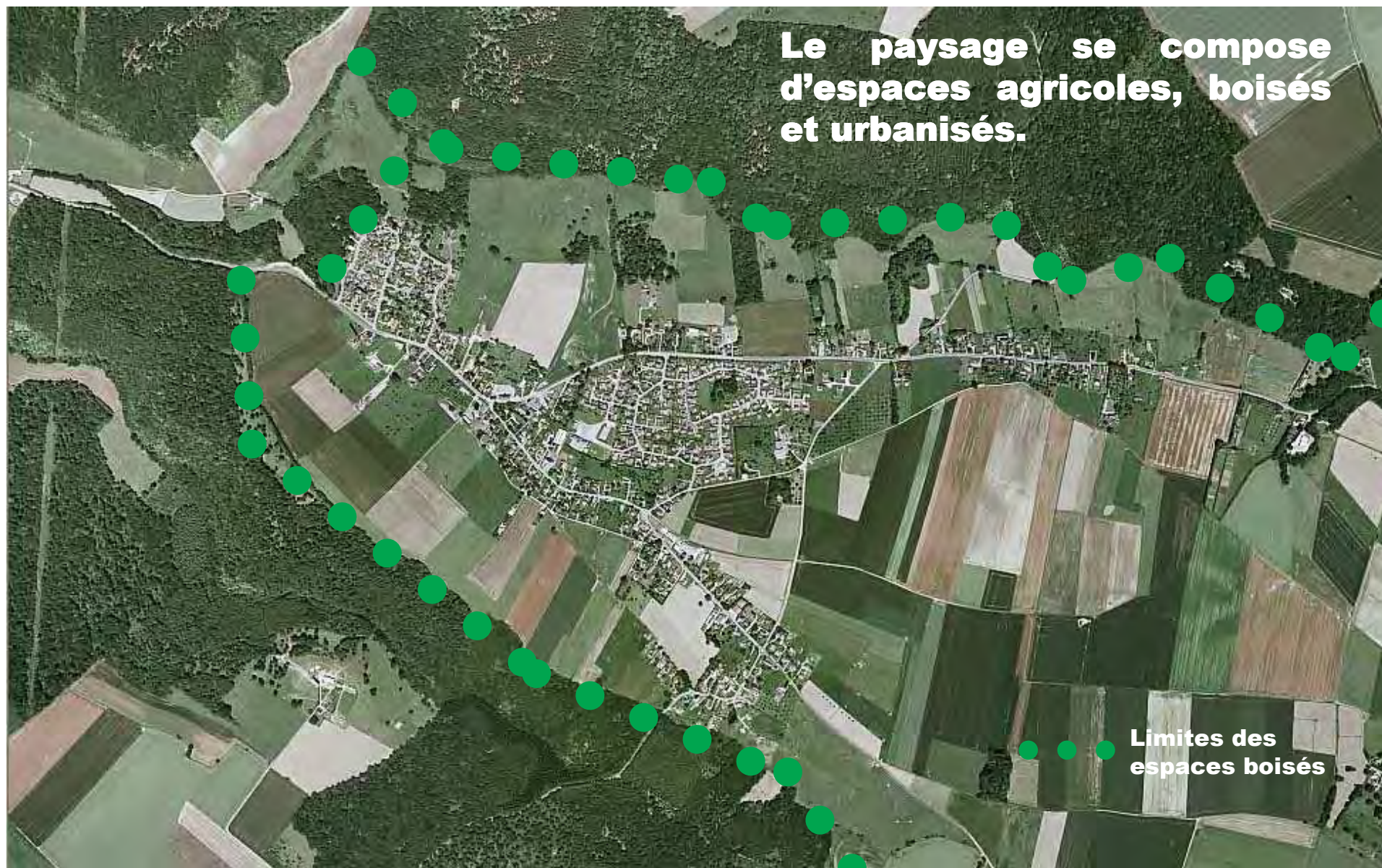
Ce partenariat a permis de sauver ce coin de verdure.

Les espaces naturels, composants des paysages de plateau disséqué, seront également protégés en espaces boisés classés dans le PLU.



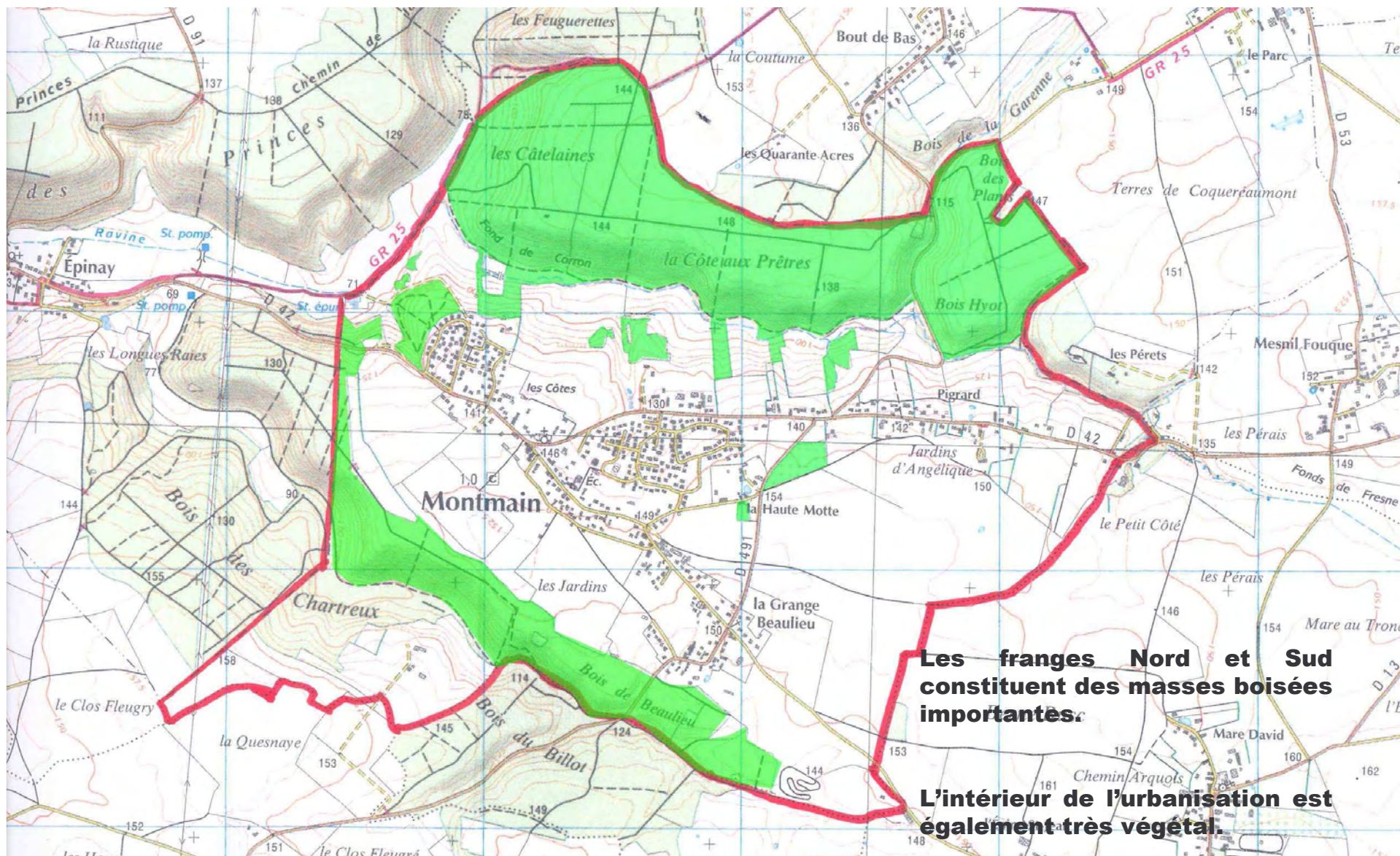


## II.5.1 La description du paysage





# CARTE DES ELEMENTS NATURELS



Approbation du 12 Janvier 2007



La couverture végétale de MONTMAIN est importante dans le paysage surtout à l'approche sur les différentes voies d'accès.

MONTMAIN est entouré d'alignements « brise-vents » aussi bien pour le centre bourg que pour les hameaux. Cette caractéristique végétale protège l'urbanisation des vents violents de plateau.

Plusieurs massifs boisés sont recensés sur la commune.

Les haies privées contribuent au paysagement de la commune.

Les clôtures et chemins de promenade ont un rôle identitaire dans la commune.



## II.5.2 Les inventaires des milieux naturels

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des outils de connaissance des milieux naturels.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats qui y sont liés.

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites ponctuels, répertoriés en raison de la présence d'espaces animales ou végétales remarquables, rares ou protégées au niveau régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles.

- Les ZNIEFF de type II correspondent à de vastes ensembles composés d'une mosaïque de milieux naturels diversifiés, dont le rôle écologique fonctionnel est primordial. Elles participent ainsi à l'équilibre naturel régional. Ces zones représentent des ensembles peu perturbés par l'homme.

Il existe une ZNIEFF de type II sur le territoire de la commune de MONTMAIN, il s'agit de la vallée de l'Aubette, le Val Auber. La description de cette ZNIEFF a été réalisée en 1987, sa superficie est de 2089 hectares.

La typologie de la zone correspond à une pelouse calcicole. Son sol est composé de craie, d'argiles et de marnes ou limons.

Cette vallée est remarquable sur les plans botanique, entomologique, et paysager. Du point de vue patrimonial, on note la présence de plusieurs espèces rares et protégées au niveau régional : la gymnadénie odorante (*Gymnadenia odoratissima*), l'ophrys frelon (*Ophrys fuciflora*), et la laiche humble (*Carex humilis*). On peut également observer la mante religieuse (*Mantis religiosa*), insecte assez rare dans la région.

La colonisation des pelouses par la brachypode menace le site. Il est nécessaire de maintenir un pâturage extensif, pour conserver la richesse floristique de la ZNIEFF.

Une fiche ZNIEFF ainsi qu'une cartographie sont jointes page suivante.



**FICHE ZNIEFF**  
**type II**  
**0181**

**LA VALLEE DE L'AUBETTE, LE VAL AUBER**

**Liste des communes concernées :** BOIS D'ENNEBOURG, BOIS L'EVEQUE, BONSECOURS, BOOS, DARNETAL, FRANQUEVILLE SAINT PIERRE, FRESNE LE PLAN, LA NEUVILLE CHANT D'OISEL, LE MESNIL ESNARD, MONTMAIN, PREAUX, SAINT AUBIN EPINAY, SAINT JACQUES SUR DARNETAL, SAINT LEGER DU BOURG DENIS

*Date de la description :* 1987

*Date(s) de mise à jour :*

*Altitude minimum :* 40 m - *Altitude maximum :* 150 m

*Superficie :* 2089,98 ha

**Typologie de la zone : Pelouse calcicole**

*Lithologie :* CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS

*Activités sur la zone :* SYLVICULTURE, CHASSE

*Mesures de gestion et de protection :* INDETERMINE

*Principaux intérêts :* ECOLOGIQUE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PRESENCE D'ESPECES RARES, PAYSAGER

**Intérêt de la zone :** Cette vallée est remarquable sur les plans botanique, entomologique, et paysager. Du point de vue patrimonial, on note la présence de plusieurs espèces rares et protégées au niveau régional : la gymnadénie odorante (*Gymnadenia odoratissima*), l'ophrys frelon (*Ophrys fuciflora*) et la laiche humble (*Carex humilis*). On peut également observer la mante religieuse (*Mantis religiosa*), insecte assez rare dans la région.

**Evolution et proposition de gestion :** La colonisation des pelouses par le brachypode menace le site. Il est nécessaire de maintenir un pâturage extensif, pour conserver la richesse floristique de la ZNIEFF.



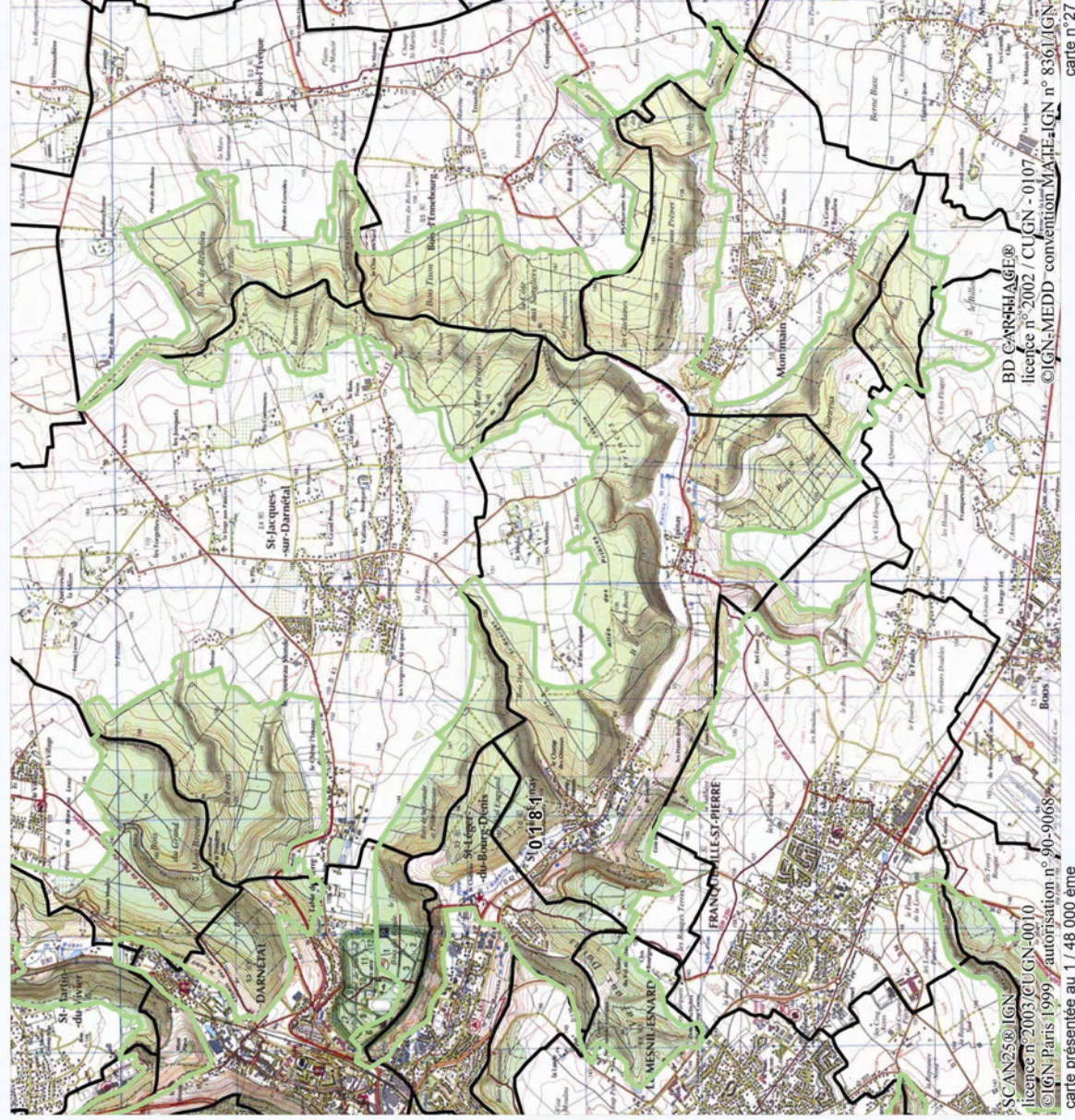


## CARTE

de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique  
de type II n° 0181

230009235

### LA VALLEE DE L'AUBETTE, LE VAL AUBER





**3EME PARTIE - L'ORGANISATION , LES  
PERCEPTIONS DU TERRITOIRE COMMUNAL,  
LE PATRIMOINE BATI ET LES RISQUES**

Approbation du 12 Janvier 2007

73

## III.1 Historique

### Si Montmain m'était conté...

Montmain, Mont Médius, Monte Maïen, - aux dires de certains, le Mont au milieu de la plaine ou le mont moyen - est un village dont l'origine remonterait à 800 ans. Il abritait alors 60 feux. Une grange dîmière appartenant au prieuré de Beaulieu existait alors et a donné son nom au hameau de la « Grange Beaulieu ».

L'église est citée dès 1240.

Au plan archéologique, on évoque une pierre présumée druidique et le passage d'une voie romaine dont on peut penser qu'elle suivait la ravine qui va de Saint Aubin Epinay à Bois d'Ennebourg. La présence d'une motte féodale serait à l'origine du hameau de la « Haute Motte ».

Au 18ème siècle, on dénombrait 47 habitants au hameau de la « Grange Beaulieu », 160 au quartier du Montmain et 63 au hameau du « Puits Guérard ».

Au début du 20ème siècle, Montmain comptait environ 300 habitants (75 feux). C'est de cette époque que datent les maisons de briques typiques de l'architecture rurale locale.

Eglise St-Nicolas  
XVIII - XIX siècles

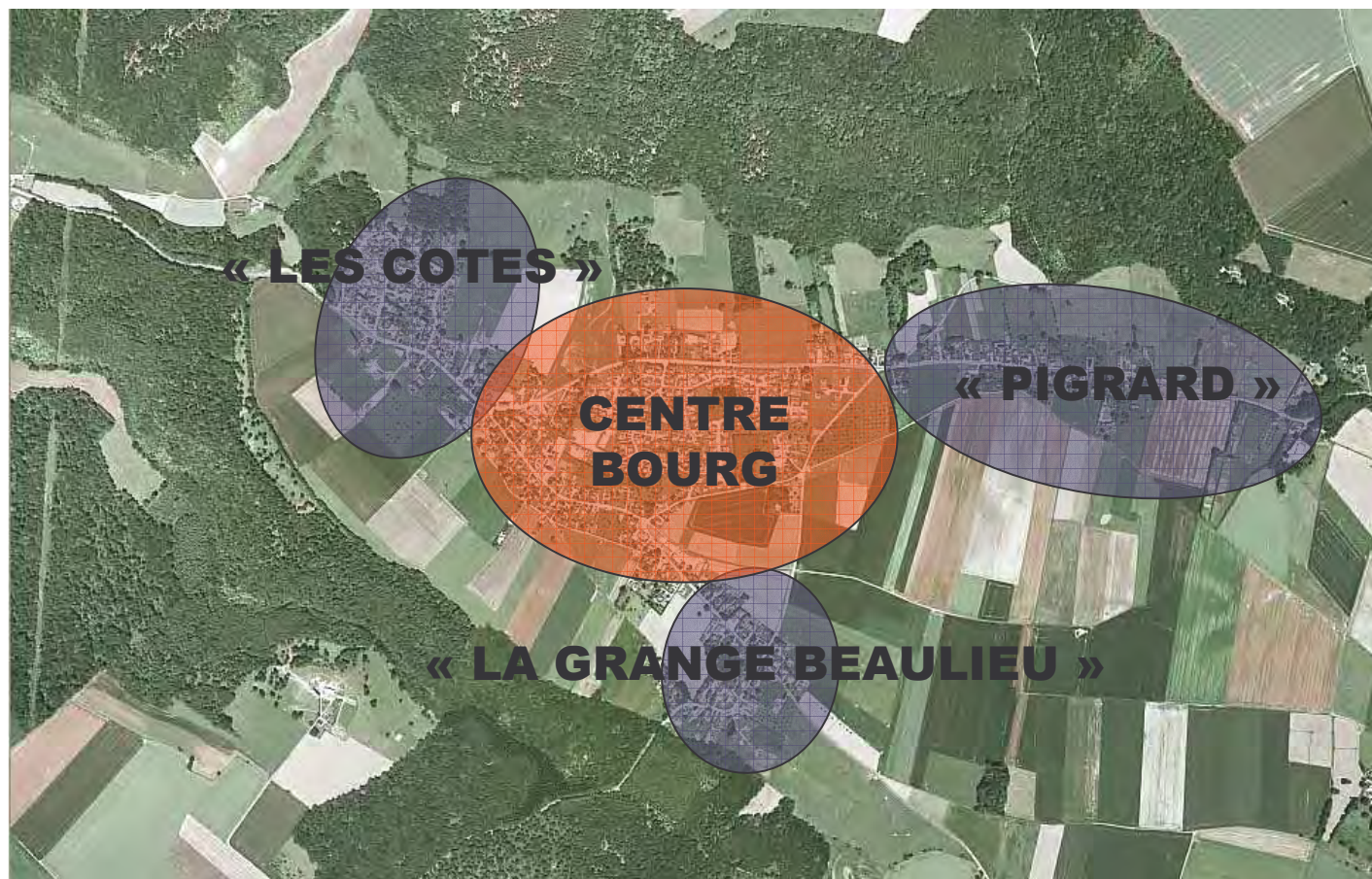
On retrouve les premières mentions de l'église St-Nicolas en 1240.

L'Eglise est totalement reconstruite au XVII<sup>e</sup> siècle, et le clocher est édifié en 1873.



Approbation du 12 Janvier 2007

## III.2 L'Urbanisation



La commune se décompose ainsi :

- le **centre bourg** et « La haute Motte » regroupent les équipements publics (mairie, école, église, ...), les activités et les constructions à caractère résidentiel.

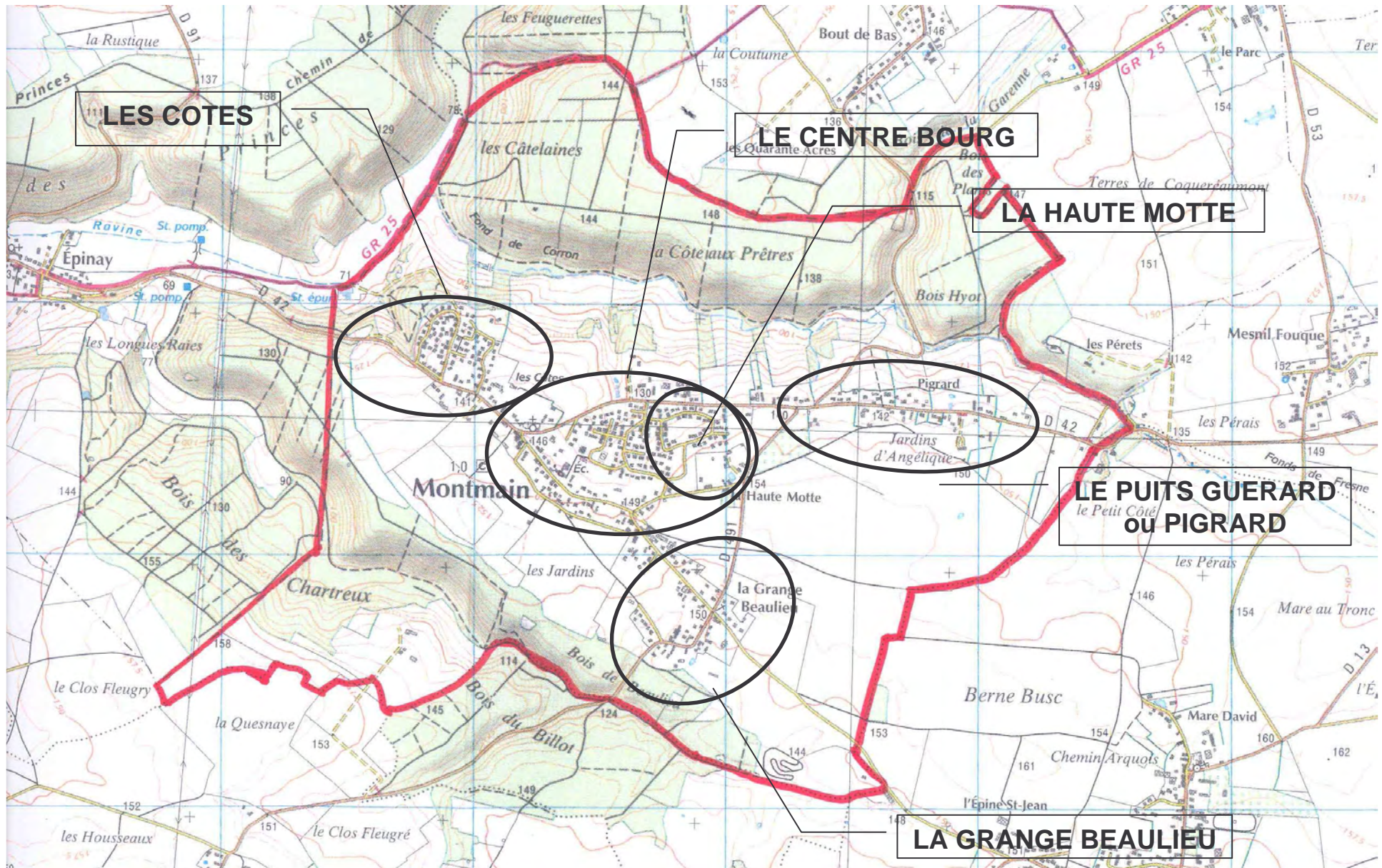
- le hameau «**Puits Guérard**» est implanté en bordure de la RD 42, il accueille des habitations ainsi que les « Jardins d'Angélique ».

- le hameau de «**La Grange Beaulieu** », à l'Est du centre bourg, est constitué essentiellement de constructions à caractère résidentiel, implantées en bordure de la RD 491.

- Le hameau «**Les Côtes** », est situé en entrée de commune depuis SAINT AUBIN EPINAY, il accueille à la fois un lotissement d'habitations ainsi que des exploitations agricoles encore en activité.



# PLAN DE L'OCCUPATION DES SOLS

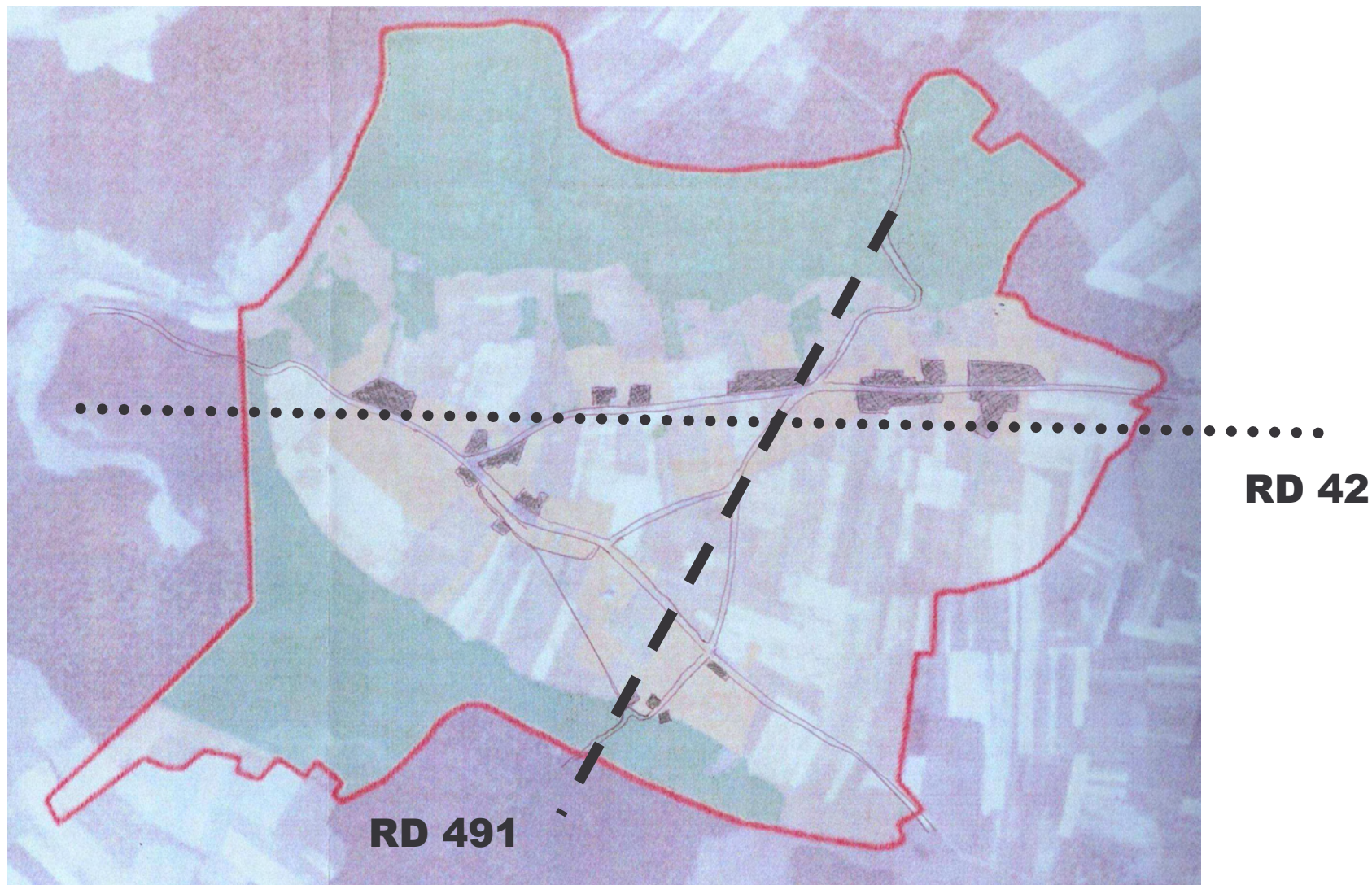


Approbation du 12 Janvier 2007



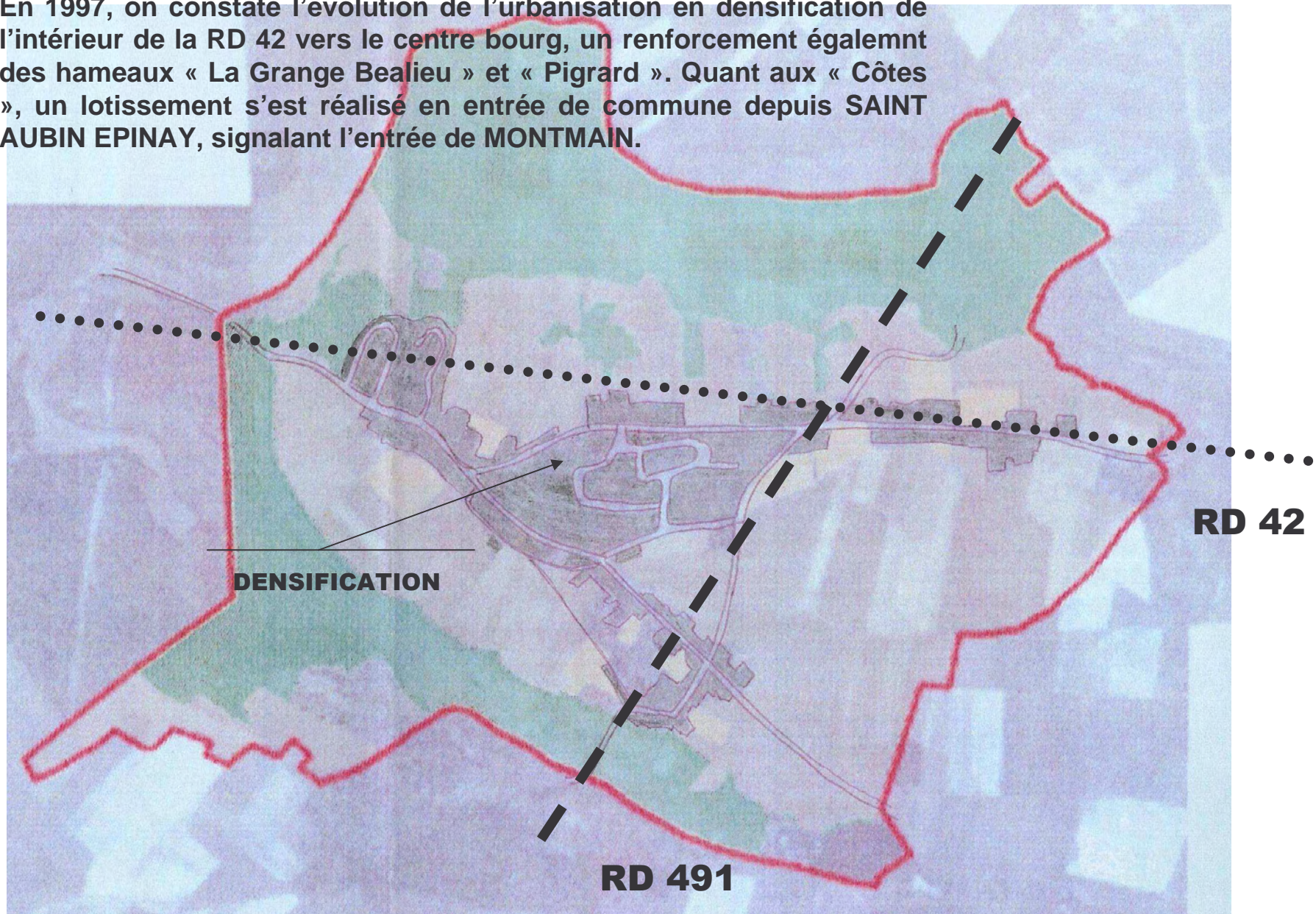
### III.3 L'évolution de l'urbanisation

En 1947, les zones urbanisées étaient minimales. Les constructions étaient implantées essentiellement en bordure de la RD 42, quelques bâtiments au hameau « La Grange Beaulieu » et dans le centre.





En 1997, on constate l'évolution de l'urbanisation en densification de l'intérieur de la RD 42 vers le centre bourg, un renforcement également des hameaux « La Grange Bealieu » et « Pigrard ». Quant aux « Côtes », un lotissement s'est réalisé en entrée de commune depuis SAINT AUBIN EPINAY, signalant l'entrée de MONTMAIN.





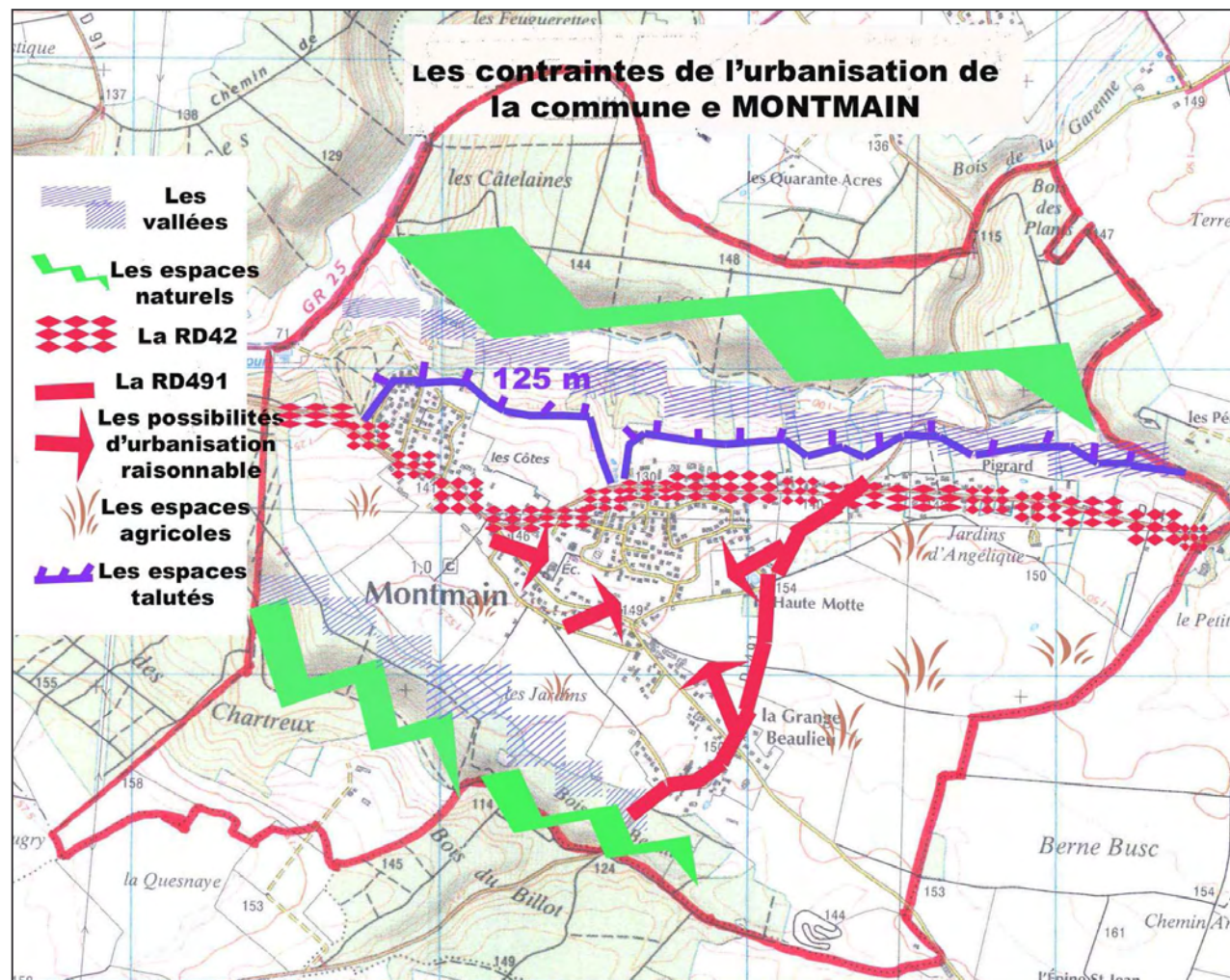
### III.4 Les limites de l'urbanisation et les contraintes du territoire communal

La carte des contraintes du territoire communal témoigne :

- des atouts de la commune : diversité des paysages, espaces boisés, talus, espace agricole, paysage de vallée et ruisseau, proximité de Rouen et infrastructures de liaison.


- mais également des possibilités d'urbanisation de la commune tenant compte des coupures du territoire et impliquant une gestion de l'espace.

En résumé : bien que la commune se situe à proximité de Rouen, elle conserve son caractère rural et végétal. Il s'agit de respecter ses paysages tout en favorisant un développement harmonieux des espaces urbanisés.



### **III.5 Les infrastructures de transport terrestre**

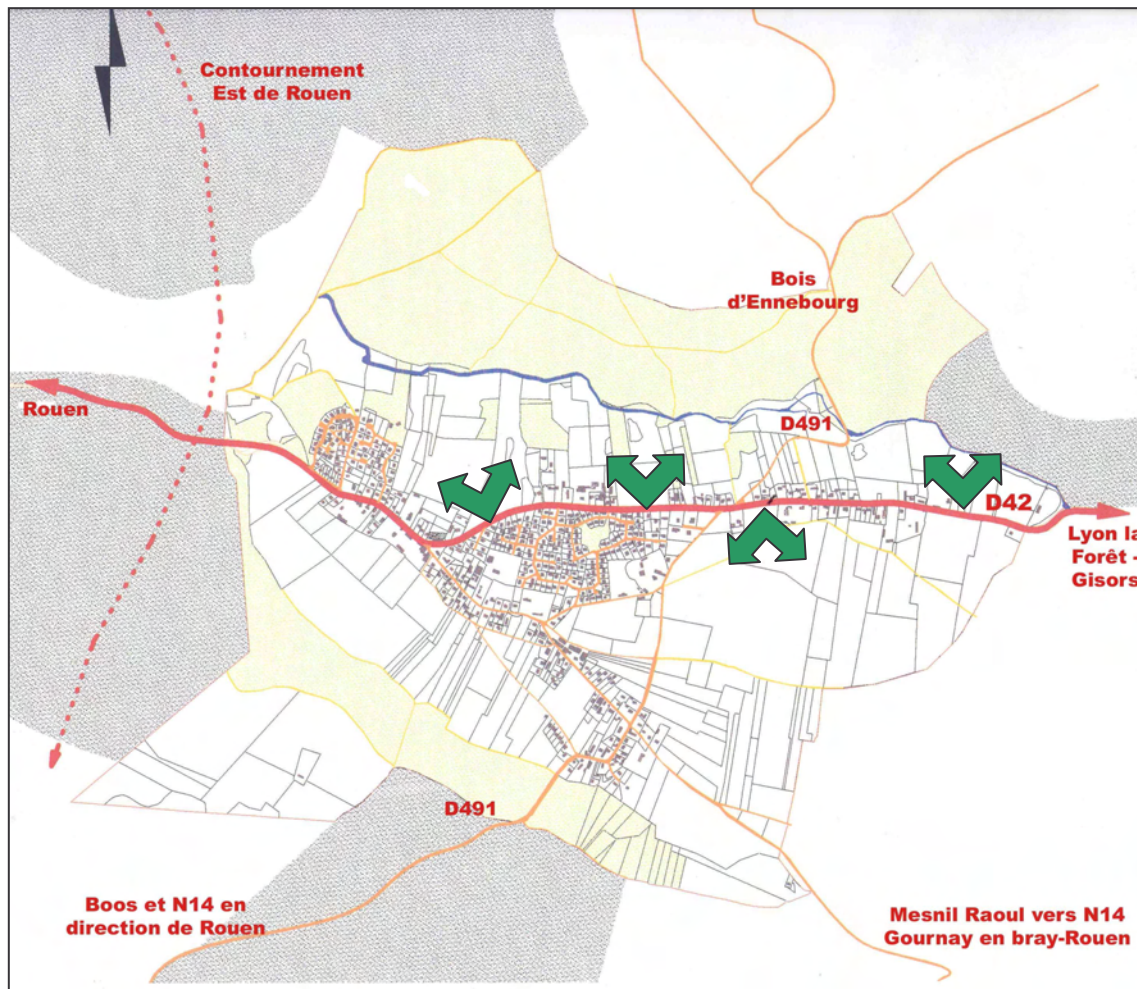
La commune est bien desservie par les axes de communication.

\* **L'axe principal : la RD 42** est également à analyser au regard des perceptions depuis cet axe. Il est important de préserver les vues offertes sur le paysage boisé et rural de MONTMAIN .

\* **La RD 491** est également un axe très fréquenté, il permet de bifurquer de la RD 42 vers les communes limitrophes situées au Sud de MONTMAIN.

\* **Autre route** très utilisée par les automobilistes : la rue du centre bourg desservant à la fois le centre bourg et les zones d'habitat. Cette voie n'est pas classée à circulation mais mériterait de l'être, la sécurité routière est indispensable : des ralentisseurs ont été réalisés devant la mairie pour ralentir la vitesse au droit des équipements scolaires et du commerce (boulangerie).

\* Il est important de noter qu'un projet de **contournement Est** de Rouen est en cours (cf. document en annexe). Ce contournement est issu d'un long débat qui a permis d'inscrire au schéma directeur routier national la réalisation par voie de concession d'un barreau autoroutier à l'Ouest et l'acceptation de la réalisation d'études le tracé du contournement Est. Le lancement de la concertation sur le DVA de Rouen-Elbeuf a été autorisé par décision en 1998.





## La protection contre les nuisances sonores : le classement des infrastructures de transport terrestre.

La Loi sur le Bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports :

- Les maîtres d'ouvrages d'infrastructures doivent prendre en compte les nuisances sonores dans les constructions de voies nouvelles et la modification de voies existantes, et s'engager à ne pas dépasser des valeurs seuils de niveau sonore.
- Les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

L'article 13 de la Loi sur le Bruit définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des bâtiments nouveaux. Les infrastructures de transports terrestres sont classés en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures. La largeur maximale de ces secteurs dépend de la catégorie.

La commune de MONTMAIN est concernée par le classement de voies bruyantes pour la RD 42 qui est classé en catégorie 4 (30 m).

Les bâtiments à construire dans le secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

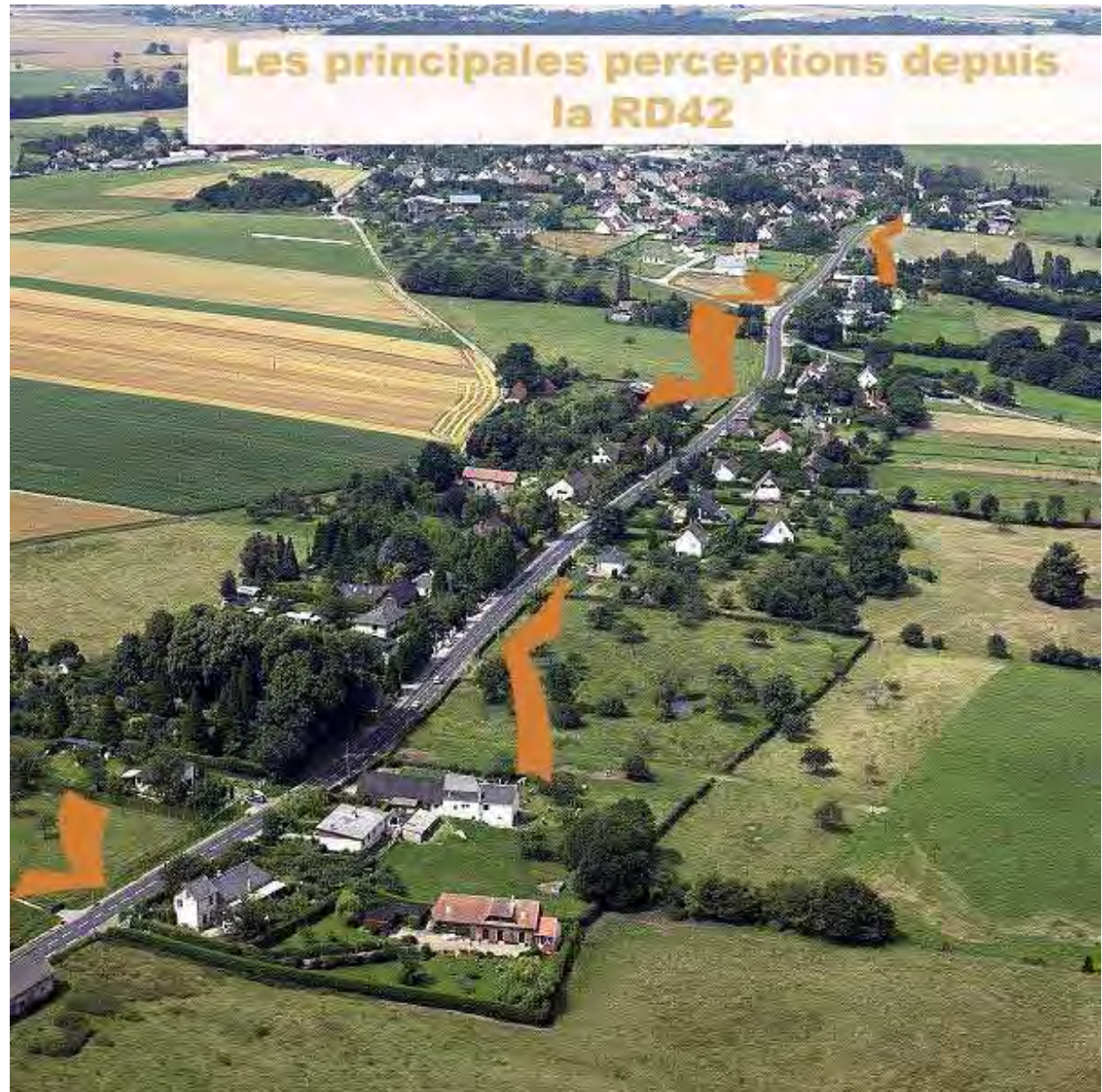




### **III.6 Les perceptions de la commune de MONTMAIN**

La traversée de la RD 42 conduit à identifier des paysages différents. Les paysages se succèdent et marquent une diversité dans la perception de la commune de MONTMAIN.

Il est essentiel de conserver des cônes de vue sur les espaces de vallée tout autant que les espaces naturels (se confondant par ailleurs au paysage de vallée et à ses talus), ainsi que les espaces ouverts de culture permettant d'offrir un souffle à l'urbanisation et de dégager le caractère de la commune à la fois rural et végétal.







**Perceptions sur la traversée de la RD 42 :**



**Ambiance végétale à travers la présence en arrière plan des masses boisées et de la végétalisation des parcelles construites.**



### III.7 Les perceptions lointaines



En venant de MESNIL RAOUL



En venant de MESNIL RAOUL, la perception de MONTMAIN est végétale par la présence : des bois au Sud, des terres agricoles de part et d'autre de la voirie et des éléments paysagers en arrière plan composant un horizon végétal intégré dans l'urbanisation.

Dans le cadre d'une extension de l'urbanisation, une trame végétale permettra d'insérer les futures constructions dans le paysage rural de MONTMAIN.





Les perceptions visuelles du centre bourg mélangent le végétal et les constructions les plus récentes perceptibles. La ceinture végétale n'a pas atteint sa dimension adulte : les bâtiments sont visibles.

### III.8 LES PERCEPTIONS DES ENTREES DE COMMUNE

Les abords de la commune et ses entrées permettent d'identifier les atouts et les contraintes de la commune et les valorisations parfois nécessaire.

L'image de la commune correspond à un gros bourg rural et végétal, chaque perspective dans la commune ou en dehors aux abords non limitrophes correspond à une identité principalement végétale : le lit végétal entoure la commune au Nord à l'Ouest et au Sud, par contre l'Est est constitué d'un paysage également verdoyant se confondant au parc Angélique offrant une nature plus humanisée.

Aux bords proches, le paysages est un peu différents, puisqu'il offre quelques écrans végétaux ponctué par l'urbanisation. Cette urbanisation parfois constituée de lotissement et d'autre fois plus rurale. Il est essentiel de conserver cet esprit rural. Le bâtiment rouge à l'entrée de la RD symbolise cet aspect, bien que la couleur soit prégnante, son intensité est moindre au regard du panorama général.

Ainsi, il est conseillé de conserver les arbres, arbustes et haies en entrée de ville proche et d'offrir également des haies d'essences locales







**Perceptions des hameaux : « La Grange Beaulieu », linéaire de haies en bordure de voirie, ceinture végétale au pourtour des parcelles et végétalisation des propriétés.**



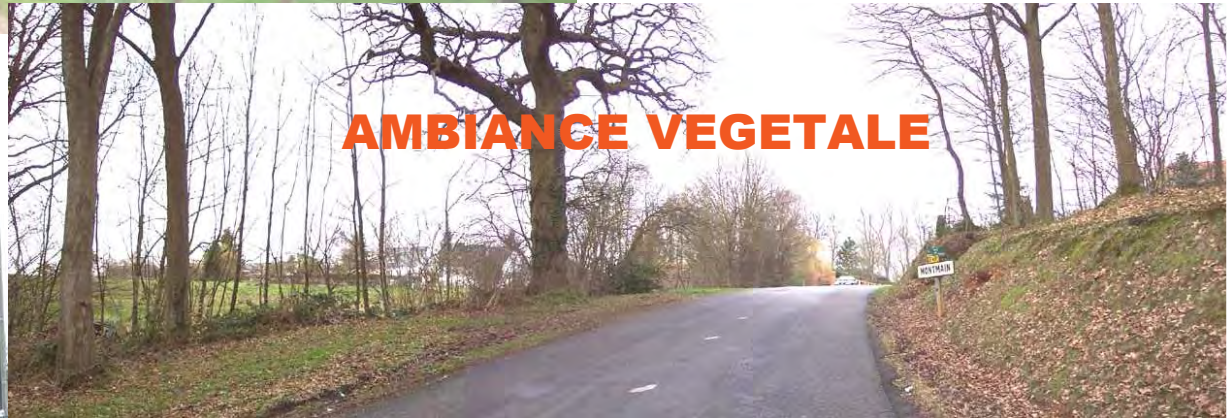


**AMBIANCE MINERALE**



**Entrée dans MONTMAIN depuis le Sud, vue rapprochée, entrée dans l'urbanisation**

**AMBIANCE VEGETALE**



**Au carrefour de la RD 491 et de la voie desservant le centre**



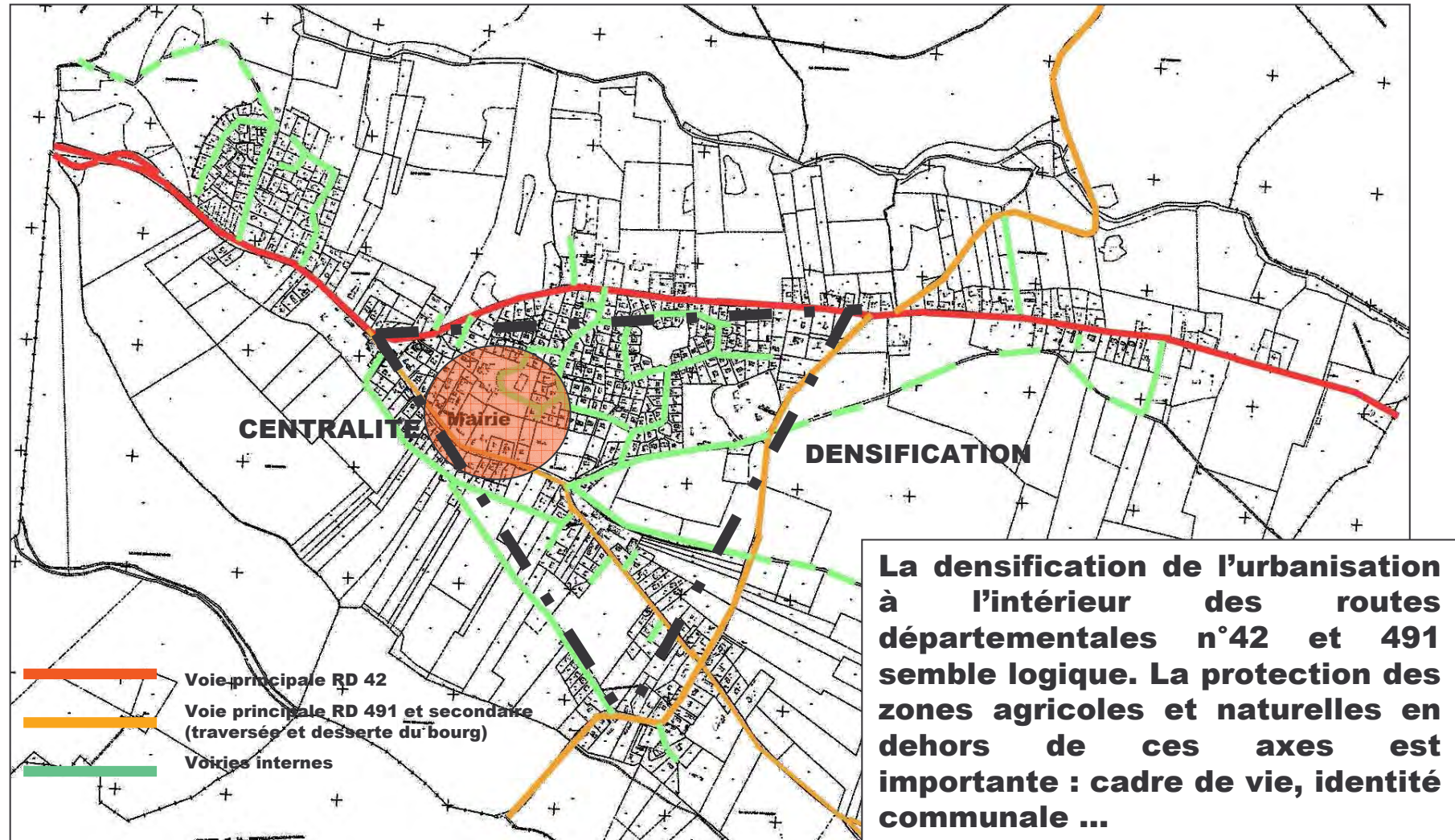
**AMBIANCE MINERALE**

**Entrée dans MONTMAIN depuis le Sud, la zone boisée.**



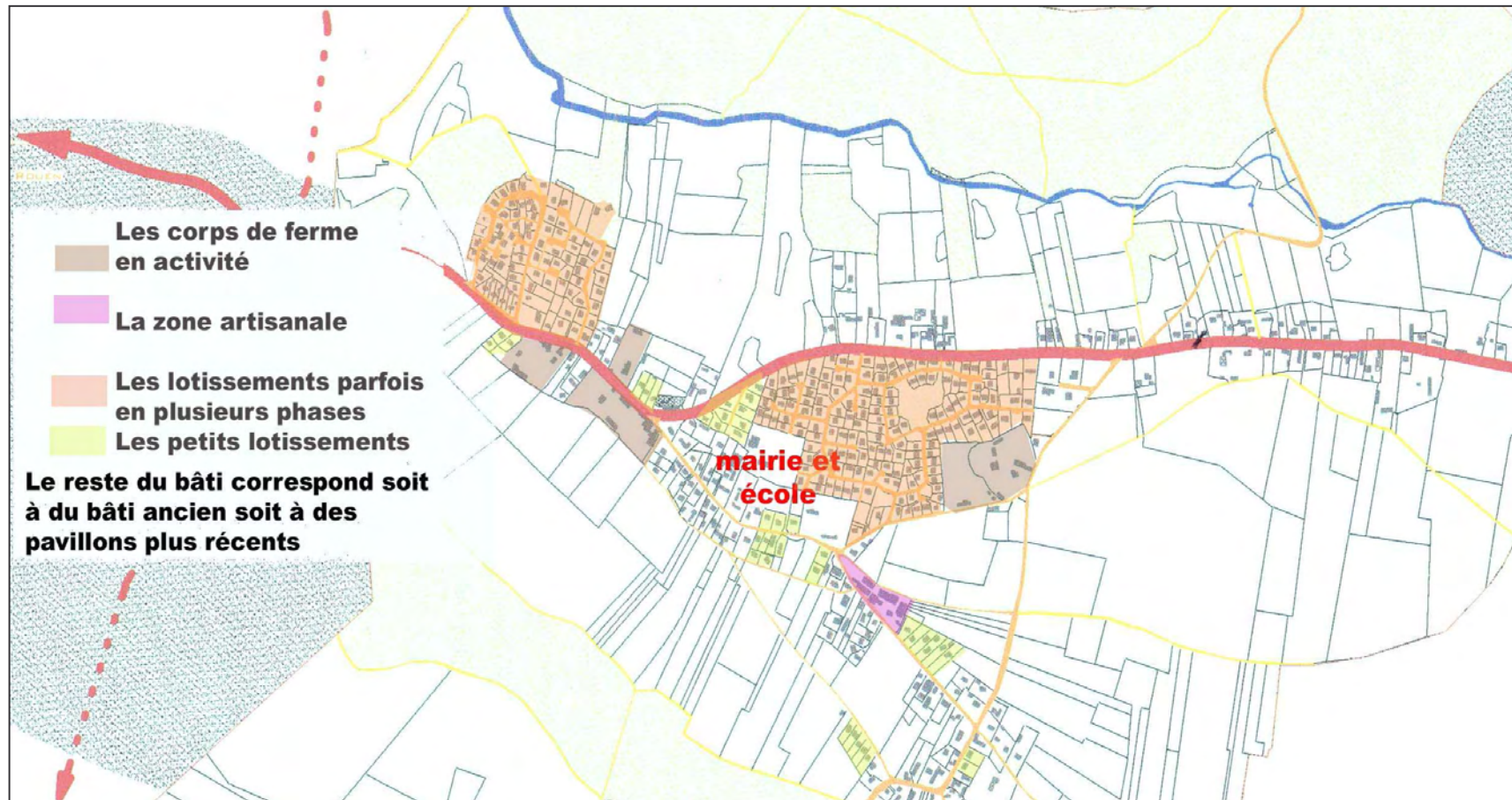
### III.9 L'analyse de la trame viaire

La carte ci-contre laisse apparaître la multiplicité des voies internes et les liaisons entre les différents espaces. La mairie et l'école, à proximité des lotissements, correspondent à deux éléments de centralité.



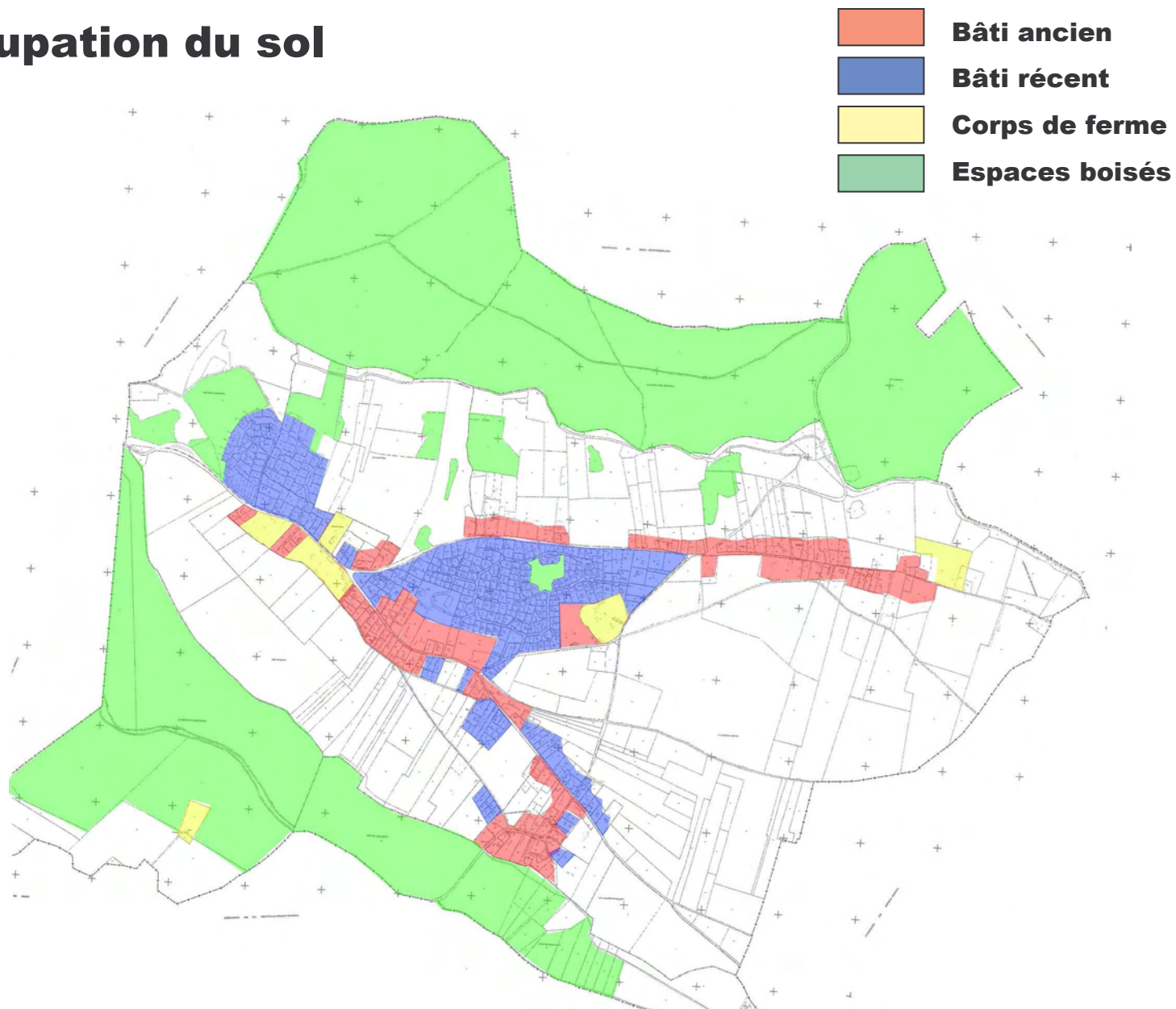
### **III.10 La composition urbaine**

La carte ci-dessous témoigne de la relative jeunesse du bâti de la commune. Il semble que la centralité ait été légèrement déplacée vers les lotissements. En 1947, la commune ne comptait que quelques hameaux principalement le long de la RD42. Aujourd'hui, elle est plus étoffée. Il est essentiel de ne pas urbaniser les dents creuses le long de la RD 42 afin de conserver la morphologie initiale ainsi que les cônes de vue. La construction rapide de la commune ne lui a pas toujours permis de réfléchir à la composition urbaine globale. Ainsi, l'élaboration de nouveaux lotissements sera l'occasion d'établir une réelle réflexion sur les différents tissus existants et leur liaisons. L'essentiel semble être de composer et de recréer des marges urbaines et des espaces de vie communs.





# L'occupation du sol



Approbation du 12 Janvier 2007

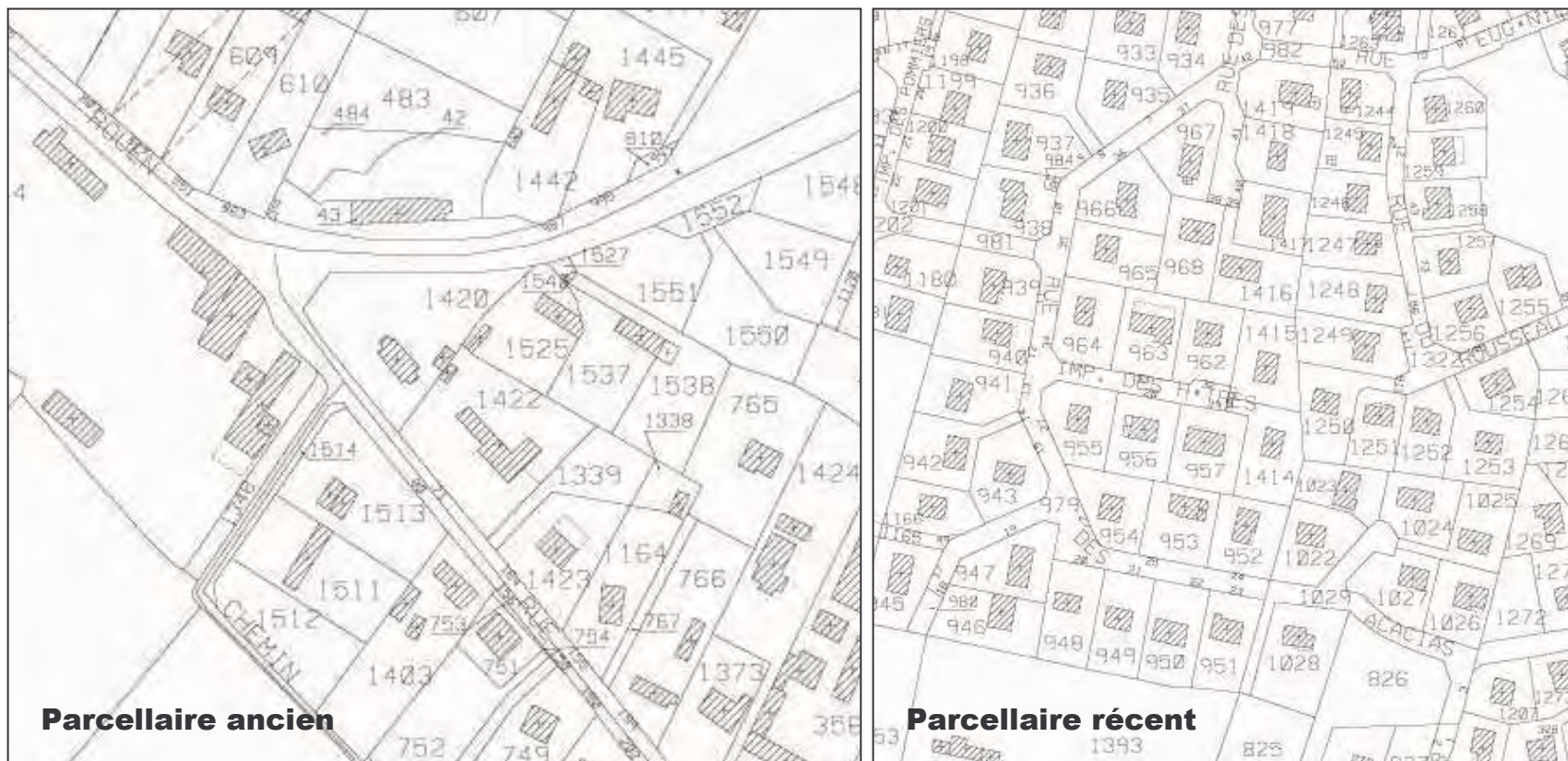
# LE PARCELLAIRE

Selon le type d'occupation du sol et les époques, le parcellaire change.

Ainsi pour le tissu ancien, le parcellaire est en majorité étroit pour l'habitat ou franchement plus large pour les exploitations agricoles.

Quant au parcellaire récent, des minimum ont été définis faisant apparaître une trame très géométrique et regroupée sur elle-même.

De ces parcellaires, en découlent des constructions différentes : front à rue pour les plus anciennes et retraits en milieu de parcelle pour les plus récentes.





A MONTMAIN, le bâti s'étire le long des voies en laissant des possibilités de construction dans les « dents creuses ». De nombreux espaces libres interstitiels sont disponibles à l'accueil d'aménagements en cœur d'îlots.

Des zones pavillonnaires se sont développées à proximité de l'urbanisation existante, laissant tout de même de grands espaces verts naturels.

Les rues anciennes sont caractérisées par un habitat dense et continu qui occupe un parcellaire étroit et profond.

Dans le village, quelques parcelles les plus vastes sont peu à peu découpées en unités géométriques systématiques propices à l'implantation pavillonnaire au centre des terrains.





Le lotissement en entrée de ville en direction de Rouen est de type Rez-de-chaussée à Rez-de-chaussée + combles.

Les constructions sont plus longues que larges. La toiture est à deux pans. Cette zone est relativement homogène et conduit au bois, il semble important de faciliter les liaisons douces du centre de la commune en direction des espaces boisés.

Des constructions plus anciennes marquent le début du lotissement à proximité immédiate de la RD 42, de formes identiques, elles semblent constituer des bâtiments plus volumineux. Les ouvertures sont différentes du lotissement : elle sont beaucoup moins larges. Leur niveau correspond à un rez-de-chaussée et un étage.





Le deuxième lotissement se localise à proximité de la mairie et des écoles. Les toitures y sont variées : on y retrouve des tuiles et des ardoises. Il semble que l'espace de centralité se soit quelque peu modifié : à proximité de l'église, la mairie s'est délocalisée dans l'espace loti.

Les constructions sont de forme légèrement plus longues que larges.

De type Rez-de-chaussée + combles aménagés, les ouvertures en toiture correspondent souvent à des châssis de toit, ou des lucarnes.

Il est également important de constater les coupures brutales des voies du lotissement qui n'a pu disposer de prolongation. La gestion de cet aspect aujourd'hui peut s'appréhender en intégrant des lotissements à la trame viaire existante.

Au regard de la photo aérienne, l'urbanisation s'arrête brutalement. Le comblement de ce type de maillage peut être réalisé soit par la poursuite de la voie par des cheminements piétonniers, soit par la végétalisation de cet espace.



Approbation du 12 Janvier 2007



## **III.11 Le patrimoine bâti et archéologique**

### **III.11.1 Le bâti ancien**

Il existe très peu de constructions anciennes à MONTMAIN (cf. carte de la commune en 1947). Toutefois les constructions anciennes donnent un caractère homogène au centre bourg et aux hameaux. Cette homogénéité est due aux matériaux : briques et ardoises. L'implantation des maisons est à l'alignement le plus souvent grâce au pignon sur l'espace public, ce qui définit bien « l'espace rue », et la ligne du faîtage des toitures à deux pentes est perpendiculaire à cet alignement.

Le parcellaire assez étroit est par contre très profond. Il a conduit à la construction de nombreuses maisons à un étage, et à la réalisation d'annexes derrière ces maisons.



La mairie participe également à l'intérêt architectural de la commune : rez-de-chaussée, 1 étage et des combles aménagés dans un bâtiment en briques et ardoises, typique de la région.



Constructions anciennes au hameau « La Grange Beaulieu », implantation en retrait, la construction est perpendiculaire à la voie publique.



Au carrefour de la RD 42 et du centre bourg, au pied de l'église, construction en briques implantée en limite de l'espace public : continuité urbaine.

Approbation du 12 Janvier 2007



L'architecture est traditionnelle à la région :

- implantation en front à rue ou retrait avec un espace jardin sur l'espace public,
- les volumes sont simples avec un rez-de-chaussée plus des combles voire un étage,
- une toiture à deux versants, à 45° de moyenne,
- les ouvertures en façade sont plus hautes que larges,
- en toiture, les lucarnes animent les façades,
- les principaux matériaux sont la brique, le silex et l'ardoise.





## MONUMENT HISTORIQUE

La commune de MONTMAIN n'est pas grevée d'une servitude sur un monument historique. Toutefois le bâti ancien mérite une attention particulière pour le préserver et poursuivre l'identité communale et le cadre de vie.



Approbation du 12 Janvier 2007



### **III.11.2 Le bâti récent**

Les constructions neuves des lotissements sont très différentes du bâti ancien. La majorité est en maçonnerie enduite de couleurs claires. Les toits sont en tuiles ou ardoises.

L'hétérogénéité de ces groupements est accentuée par des implantations en retrait par rapport à l'alignement souvent en milieu de parcelle, rendant ainsi nécessaire des clôtures diverses.

L'habitat pavillonnaire est le type de logements le plus recherché depuis une vingtaine d'années. Bien que les règles d'implantation de la construction dans la parcelle soient variables, l'immeuble respecte le volume traditionnel : maison à rez-de-chaussée, à plan rectangulaire avec combles aménageables, toiture de tuiles ou ardoises avec lucarnes, pente à 40-45°, fenêtres sur pignons, sous-sols aménagés, construction en retrait de l'alignement, orientation personnelle.

Le principe de construction de type pavillonnaire est dominant au pourtour des noyaux anciens du bourg et des hameaux. La maison est implantée au centre de la parcelle avec un jardin d'agrément. La proportion des volumes construits est modifiée: l'habitation est plus massive et la richesse des détails architecturaux réduite voire inexistante. Les matériaux utilisés sont le parpaing enduit et la tuile.

En conclusion, la commune est caractérisée par une juxtaposition de deux styles, le centre ancien, de style traditionnel, qui conservent le patrimoine architectural, et les zones alentours de forme et aspect plus découpés.



Approbation du 12 Janvier 2007

### **III.11.3 Le patrimoine archéologique**

Les sites sont protégés par la loi n°80-532 du 15 Juillet 1980 (Article 257-1 du code pénal) : « Sera puni des peines portées à l'article 257 quiconque aura intentionnellement : soit détruit, abattu, mutilé, détérioré des découvertes archéologiques faites au cours des fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

MONTMAIN se situe dans un secteur encore mal documenté dans le domaine archéologique. Néanmoins, des données ignorées du Service Régional de l'Archéologie sont toujours susceptibles de modifier la carte archéologique communale.

En effet, les informations ci-jointes ne représentent en aucun cas un inventaire exhaustif du patrimoine archéologique de la commune. D'autres sites non localisés dont la documentation est trop partielle peuvent ne pas avoir été mentionnés. Des découvertes fortuites sont donc toujours possibles.

Ces découvertes fortuites sont protégées par la loi validée du 17 Septembre 1941 (titre III). Les textes indiquent en substance que « Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Haute Normandie (Service régional de l'Archéologie), soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional.

A titre d'information, la loi n°2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 Janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

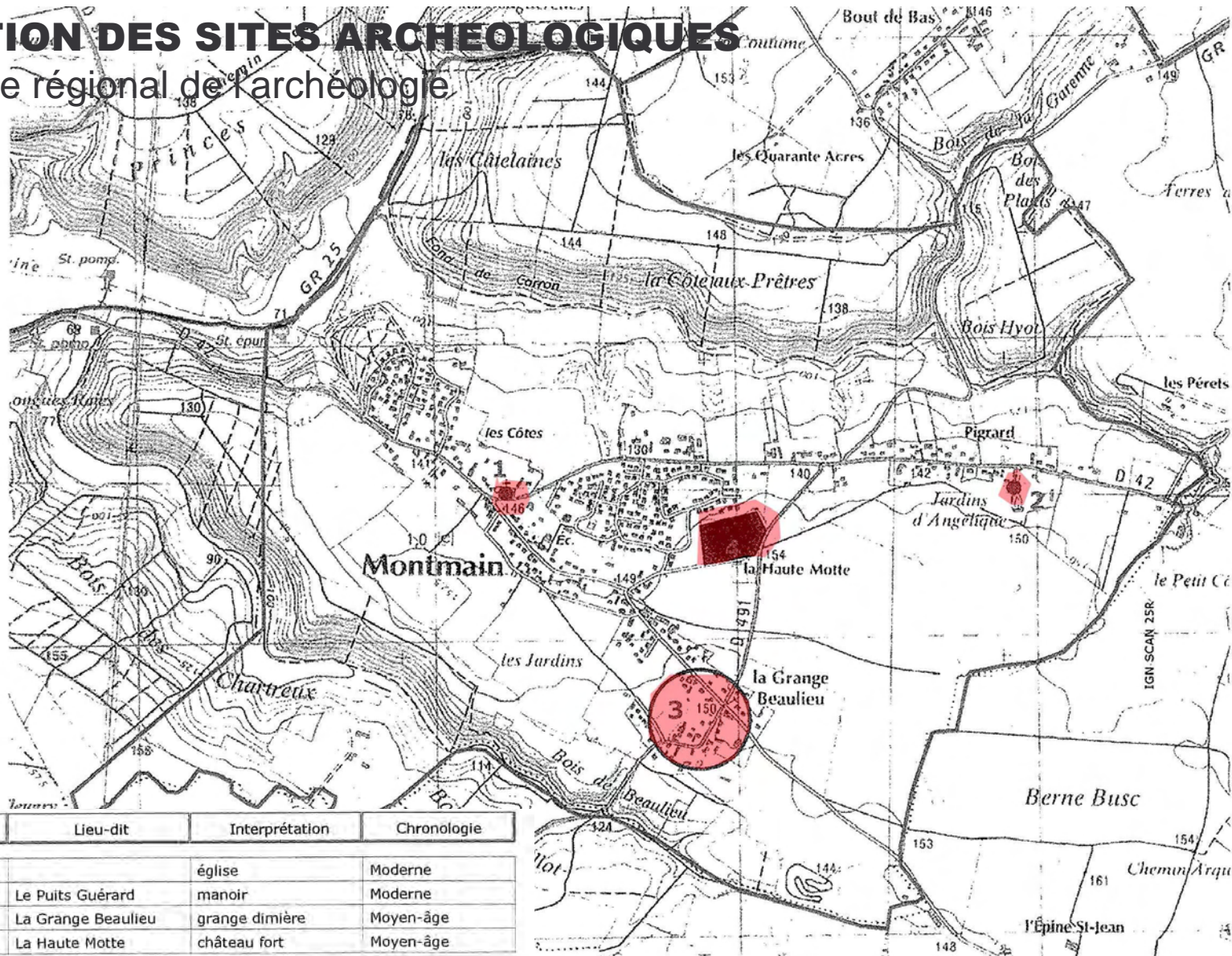
A ce titre tous les projets de lotissement, des Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques seront transmis pour avis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service régional de l'archéologie). Ils pourront le cas échéant faire l'objet de prescriptions archéologiques. Le service régional de l'archéologie de Haute Normandie a transmis une liste ainsi que la localisation des sites archéologiques.

Ainsi 4 sites ont été recensés sur MONTMAIN et repris sur un plan joint page suivante.

La liste de sites figurant sur la carte jointe page suivante fait état du patrimoine archéologique de la commune de MONTMAIN.

# LOCALISATION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Source Service régional de l'archéologie



| N° | Nom du site          | Lieu-dit           | Interprétation | Chronologie |
|----|----------------------|--------------------|----------------|-------------|
| 1  | Eglise Saint-Nicolas |                    | église         | Moderne     |
| 2  |                      | Le Puits Guérard   | manoir         | Moderne     |
| 3  | Grange de Beaulieu   | La Grange Beaulieu | grange dimière | Moyen-âge   |
| 4  |                      | La Haute Motte     | château fort   | Moyen-âge   |

Cartographie C. Chappet - SRA Haute-Normandie - données au 20/02/03

1/20000

Approbation du 12 Janvier 2007

101



## **III.12 Les risques**

En application de l'article L. 121-1-3 du code de l'urbanisme, la carte communale doit prendre en considération l'existence de risques naturels prévisibles et de risques technologiques. Cette prise en considération devra être justifiée dans le rapport de présentation et se traduire par des mesures particulières dans le zonage.

La commune de MONTMAIN est exposée à 2 principaux risques naturels.

### **III.12.1 Les documents supra communaux**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les projets de SAGE.

Le SDAGE, approuvé le 20 Septembre 1996, concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Le PLU doit intégrer les orientations du SDAGE.

Le projet de schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux (SAGE) du Cailly-Aubette-Robec.

La commune de MONTMAIN est dans l'aire d'étude du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux) de la vallée du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Ce SAGE est en cours d'élaboration. Il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements. Le PLU doit intégrer les orientations du SAGE.

## **III.12.2 Les risques technologiques**

Il n'existe aucun risque technologique sur la commune de MONTMAIN.

## **III.12.3 Les risques naturels**

### **III.12.3.1 Les inondations et ruissellements**

Concernant la commune de MONTMAIN, il n'a été constaté aucun état de catastrophe naturelle de 1983 - 2003. Toutefois, afin de prendre en compte ces risques naturels, un bilan hydrologique a été réalisé par l'AREAS et est annexé dans un dossier annexe du P.L.U., pièce E.

L'intégration d'un volet hydrologique dans un document d'urbanisme a pour but :

- de recenser les secteurs pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés. Tout décideur devra ensuite faire procéder aux examens complémentaires du risque inondation, en préalable à l'implantation de toute nouvelle construction dans ces secteurs : l'objectif étant d'éviter toute construction en zone d'aléa ;
- de veiller à ne pas aggraver les risques, en cartographiant les secteurs bâtis vulnérables connus.

Le bilan de l'AREAS consiste en une cartographie des secteurs à risques de ruissellement, les passages d'eau. Il détermine les drains principaux ainsi que les secteurs d'expansion des eaux et fait état de risques en cas de fortes pluies. Il est ainsi proposé des actions préventives.

En parallèle de ce bilan hydrologique, la carte du SAGE relative à la commune de MONTMAIN a été prise en compte dans l'étude du plan local d'urbanisme.

Ces deux études sont annexées en pièce E du dossier annexe du plan local d'urbanisme.

## **En résumé du bilan hydrologique de l'AREAS,**

Le territoire de la commune de MONTMAIN se situe dans le bassin versant de l'Aubette. Le fond de vallon principal de ce bassin versant ruisselle en limite occidentale de commune et deux sous-bassins versants de rive gauche convergent vers le vallon principal :

- Au Nord de Montmain, le Fond de Corron ;
- En limite Sud de MONTMAIN, le vallon du Bois de Beaulieu.

D'après le témoignage des élus, une dizaine de caves ont déjà été inondées sur le territoire de MONTMAIN, dont deux sont effectivement situées dans le fond de talweg où se concentrent les ruissellements superficiels (les autres avaient été inondées par capillarité). Trois bassins situés au Nord du centre bourg ainsi qu'un bassin le long de la RD 42 collectent et régulent une partie des eaux pluviales à MONTMAIN.

Concernant le sous-bassin versant du fond de Corron (Nord de Montmain) : L'essentiel des ruissellements de ce sous-bassin versant se produit en milieu naturel. Deux talwegs ruissellent à proximité de zones urbanisées, dont un en centre bourg qui occasionne des inondations dans une cave d'habitation. La route de Bois d'Ennebourg peut également être inondée lors d'évènements pluvieux importants. L'éventuelle ouverture à l'urbanisation à l'amont du centre bourg devra absolument tenir compte de l'existence de ce talweg et ne pas aggraver le risque d'inondation en aval.

Concernant le vallon du Bois de Beaulieu (au Sud de Montmain) : L'essentiel de ces ruissellements se produit en milieu agricole. Cependant, un talweg débouche en milieu urbanisé, et a provoqué l'inondation d'une cave plusieurs fois. De même, deux jardins privés sont régulièrement inondés. Par conséquent, l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra absolument tenir compte de l'existence de ce talweg, et veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation existant en aval.

## **Le document du SAGE**

La cartographie réalisée par le SAGE a été réalisée à l'échelle 1/ 25 000° alors que le bilan hydrologique, réalisé dans le cadre du PLU, par l'AREAS a été effectué à l'échelle cadastrale soit au 1 / 5 000°.

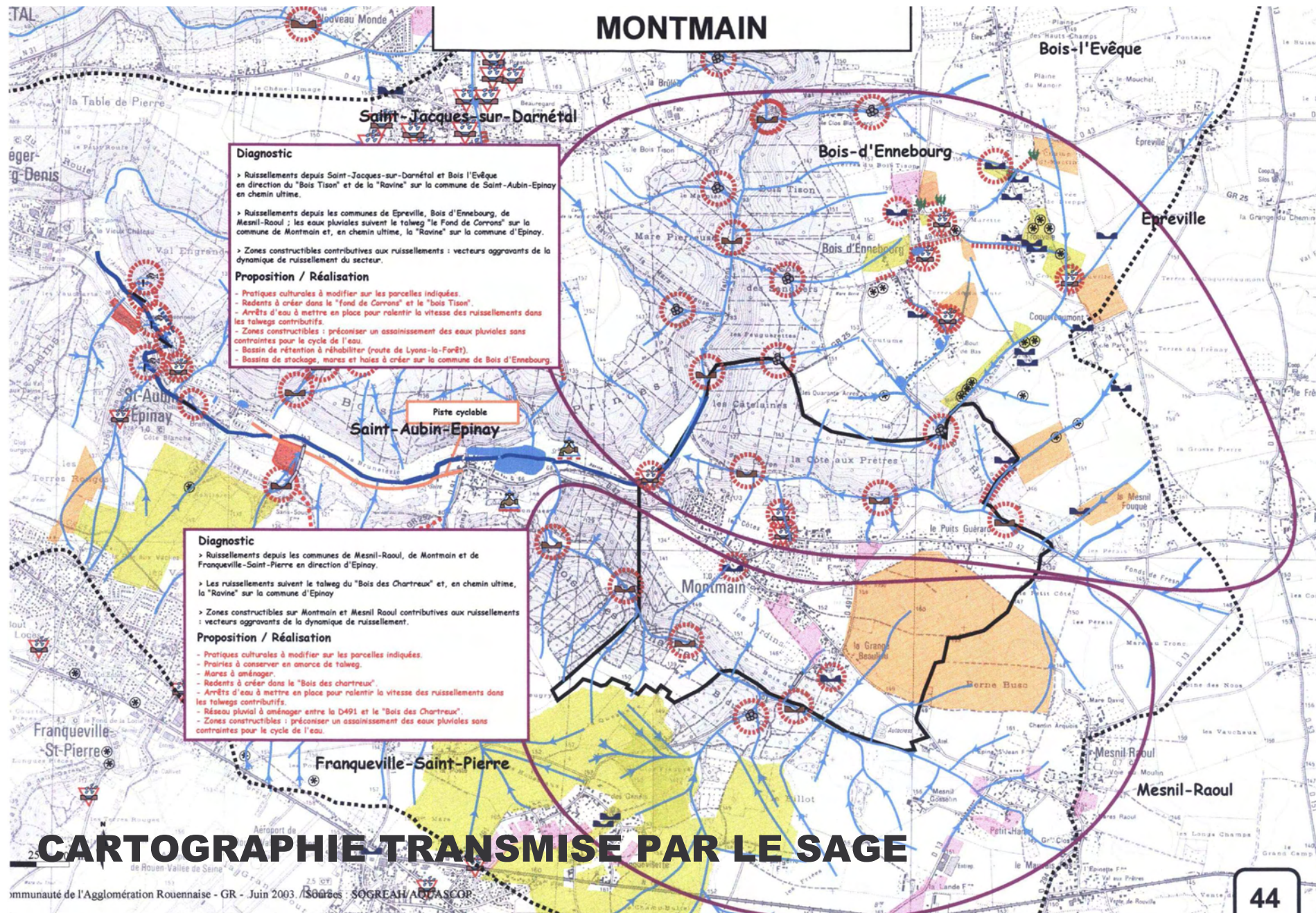
La précision des informations informatiques de l'AREAS a permis de reprendre les axes de ruissellement sur le cadastre et sur les plans de zonage.







# MONTMAIN



## CARTOGRAPHIE TRANSMISE PAR LE SAGE

Communauté de l'Agglomération Rouennaise - GR - Juin 2003 / Sources : SOGREAH/ADT/ASCOP











































Approbation du 12 Janvier 2007

106

44



# Légende SAGE

| Diagnostic  | Propositions / Réalisations  |
|---|--|
|  Bassin de stockage existant                                     |  Bassin de stockage à créer   |
|  Bassin de stockage avec débit de fuite pénalisant               |  Mare à créer   |
|  Dépôt polluant  |  Arrêt d'eau à aménager   |
|  zone d'inondation   |  Hale à aménager  |
|  Sens des écoulements  |  Fossé collecteur / Talus à créer   |
|  Zone constructible contributive aux ruissellements              |  Poche d'écrêtement ou redents à créer                                    |
|  Zone constructible soumise à aléa                               |  Ouvrage à supprimer  |
|  Zone dans le parcours des ruissellements                        |  Réseau à améliorer   |
|  Zone dans un champ d'inondation                                |  Bétoire ou marnière à protéger   |
|  Bétoire ou marnière portées à la connaissance de la C.L.E.    |  Plantation rivulaire à mettre en place                                 |
|  Mare existante  |  Ecoulement du cours d'eau à rectifier ou déflecteurs à mettre en place |
|  Poche d'écrêtement ou redents existants                       |  Ouvrage à restaurer  |
|  Captage bénéficiant d'un périmètre de protection, sans D.U.P. |  Abreuvoir à aménager   |
|  Captage bénéficiant d'un périmètre de protection, avec D.U.P. |  Ouvrage à recalibrer   |
|  Seuil infranchissable   |  Zone de pratique culturale à modifier                                  |
|  Prairie humide portées à la connaissance de la C.L.E.         |  Bande enherbée à aménager  |
|  Site faunistique remarquable                                  |  Prairie à conserver  |
|  Limite de commune   |  Aire de parking à aménager   |
|  Limite de bassin versant                                      |  Déshuilleur à mettre en place  |
|  Linéaire de rivière   |  Bois à conserver   |
|  Secteur d'étude   |  Passe à poissons à mettre en place                                     |

## LEGENDE DE LA CARTE DU SAGE



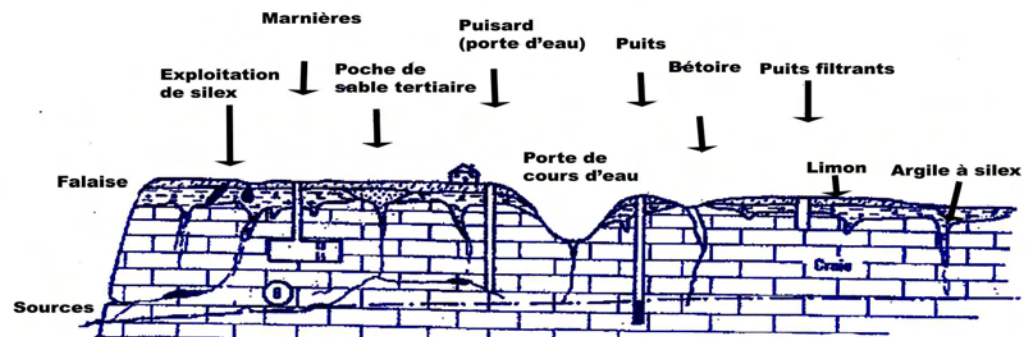
### III.12.3.2 Les cavités souterraines

Le département de la Seine Maritime est soumis à des risques liés à la présence de nombreuses cavités souterraines correspondant à des phénomènes naturels ou d'exploitations humaine. En 1997, une analyse statistique menée sur 62 marnières dans le département de Seine-Maritime menée par le BRGM (Bureau de Recherche Géologique Minière) a permis d'identifier que dans 98% des cas leur dimension maximale était inférieure ou égale à 55 m. Bien que leur inventaire reste difficile à réaliser, le nombre de marnières creusées en Seine-Maritime est de l'ordre de 80 000. Les informations dont dispose l'Etat proviennent des recensements ou déclarations correspondants à des indices de surfaces (puits d'accès, affaissement, effondrement et informations locales). Par ailleurs, les déclarations d'ouverture de marnière enregistrées aux archives communales ou départementales depuis 1853 constituent des sources pour la localisation des marnières.

Une ouverture de carrière est recensée aux archives départementales. De plus, à la suite d'un courrier de 1995, la commune de MONTMAIN a répondu à l'enquête diligentée par le Préfet en indiquant qu'une marnière existe sur son territoire. Enfin, une étude du BRGM datant de 1984 a recensé 24 indices.

Afin de localiser les indices de vides, la commune a engagé une étude.

Ainsi « ALISE ENVIRONNEMENT » a recensé les indices de vides présents sur la commune. Une carte est reprise dans un dossier annexe du PLU (cf. pièce F).



**Chaque indice fait l'objet d'une fiche descriptive.**

**Ce document est consultable en mairie de  
MONTMAIN.**

**Légende des différents indices de vides recensés sur MONTMAIN par le bureau d'études « ALISE ENVIRONNEMENT » et périmètres de protection induits.**

| <b>Indices recensés sur ALISE ENVIRONNEMENT</b>                     | <b>Commentaires</b>  | <b>Périmètres de protection induits (mètres)</b> |
|---|--|--|
| <b>Indice visible de cavité lié à une extraction de matériaux</b>   | Marnière visible   | 60 m   |
| <b>Indice invisible de cavité lié à une extraction de matériaux</b> | Marnière invisible   | 60 m   |
| <b>Indice visible d'origine indéterminé</b>                         | Indice visible dont on ne peut certifier l'origine   | 60 m   |
| <b>Indice invisible d'origine indéterminé</b>                       | Indice visible dont on ne peut certifier l'origine   | 60 m   |
| <b>Indice de cavité sans extraction</b>                             | Bétoire visible (zone de dissolution de la craie pouvant créer des désordres superficiels) | 35 m   |
| <b>Indice d'extraction superficielle de matériaux</b>               | Carrière à ciel ouvert   | 0 m  |
| <b>Puits filtrants</b>  | /  | 0 m  |
| <b>Autre</b>  | Trous de bombes, mares, souterrains militaires, etc.                                       | 0 m  |
| <b>Indice levé</b>  | /  | /  |

- Indice visible de cavité sans extraction
- Indice invisible de cavité lié à une extraction de matériaux
- Indice visible d'origine indéterminé
- Indice invisible d'origine indéterminé
- ▲ Indice visible de cavité sans extraction
- ▲ Indice invisible de cavité sans extraction
- Indice visible de cavité lié à une extraction
- Indice visible d'origine indéterminée
- Indice invisible d'origine indéterminée
- Indice visible de cavité sans extraction



# RECENSEMENT DES INDICES DE VIDES DU BUREAU D'ETUDES ALISE ENVIRONNEMENT (cf. pièce F du dossier annexe de PLU)





## IV - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### IV

#### .1 - Le territoire de MONTMAIN : Atouts et contraintes

##### **Une urbanisation traditionnelle le long de l'axe historique**

L'image de l'état actuel de l'occupation du territoire nous montre une commune avec un espace aggloméré organisé autour de son axe historique : la route de la mairie, parallèle de la RD 42.

Le bâti forme un paysage continu et structurant le long de cette route et de ses rues adjacentes. Toutefois, ce bâti est ancien et limite les visions latérales sur les espaces contigus.

##### **Un centre étendu dont la valorisation est à poursuivre**

Le centre bourg regroupe aujourd'hui les principaux équipements et fonctions nécessaires à l'animation urbaine. Les liaisons piétonnes sont présentes en quantité et qualité à la fois dans le centre bourg et dans le tissu récent.

##### **Une proximité avec l'agglomération rouennaise**

Grâce à la route départementale n°42, MONTMAIN se situe à moins de 15 km de Rouen soit environ 15 minutes. La proximité de BOOS, 6 kilomètres, avec son aérodrome est également très intéressante.

##### **Un réseau viaire intéressant**

La desserte de MONTMAIN est intéressante en quantité et qualité des axes la traversant. Toutefois, il faut noter un trafic automobile de plus en plus important sur la rue de la mairie. Toutes les voiries, départementales et secondaires, conduisent au centre bourg. Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte cet aspect

de la circulation, de la desserte, de la sécurité routière et du déplacement dans un principe de développement durable.

##### **Des équipements publics en quantité**

Sur la commune de MONTMAIN, on note la présence d'équipements publics tels que la mairie, l'église, une salle polyvalente, une bibliothèque, une crèche / halte garderie, ... Les divers services de proximité (petits commerces, des services paramédicaux (cabinet médical, pharmacie), ...) sont également bien représentés sur la commune et permettent de répondre à une bonne partie des besoins de la population de MONTMAIN. Les niveaux d'enseignement dispensés sur la commune relèvent du primaire. La salle des fêtes enclavée dans le centre bourg, entre la mairie et les lotissements, génère des nuisances aux riverains.

##### **Une progression de la population**

Depuis 1982 la commune compte environ 300 habitants de plus à chaque recensement. La population de MONTMAIN a été multipliée par 4,5 environ en 31 ans. Cette tendance semble se réduire par le recensement annuel de population de l'INSEE réalisé en 2006 estimant le nombre d'habitants à 1 340 personnes, soit une évolution annuelle moyenne de -0,80% par rapport à 1999.

##### **Ainsi, on constate un vieillissement de la population**

MONTMAIN intéresse les personnes âgées et une nouvelle population désireuse de s'implanter en centre bourg, du fait de la présence de commerces, services, ..., et cette nouvelle population est constituée de retraités.

### **Le parc de logement diversifié**

La majorité des produits logements est représentée par l'accèsion à la propriété. On retrouve également quelques logements collectifs et locatifs. Ainsi, on remarque une faiblesse du parc locatif. Une redéfinition des logements semble importante afin d'accueillir les personnes âgées dans des petits logements et réserver les grands logements aux couples avec enfants.

### **Des secteurs d'urbanisation récents**

Les zones d'habitat sont regroupées autour du noyau existant du centre ville. Ces quartiers sont préservés des nuisances car ils sont situés en retrait par rapport aux grands axes de circulation.

Des liaisons piétonnes et routières rendent facilement accessibles les équipements publics. Les espaces publics, en nombre, ainsi qu'une typologie architecturale différente suivant les opérations d'aménagement ainsi qu'une végétalisation importante induits un paysage urbain de qualité.

### **Deux hameaux déjà liés au centre bourg**

Les deux hameaux de « Pigrard » et « La Grange Beaulieu » sont raccordés au centre bourg à travers l'extension de l'urbanisation constatée.

Pour « Pigrard », il s'agit du développement le long de la RD 42, pour « La Grange Beaulieu », de l'extension et densification du bourg de part et d'autre de la rue de la mairie.

Ces deux hameaux doivent restés authentiques, il reste peu d'opportunité de développement. La présence de la RD 42 limite l'extension de « Pigrard ». Quant à « La Grange Beaulieu », un projet paramédical viendra clôturer l'urbanisation.

### **Une forte identité naturelle**

Le cadre naturel est omniprésent sur le plateau (zone agricole) et les coteaux Nord et Sud, boisés.

La commune de MONTMAIN est d'ailleurs qualifiée de commune de la ceinture verte de l'agglomération rouennaise.

### **Un paysage structurant**

L'identité de la commune de MONTMAIN est caractérisée par son paysage de plateau, de vallée sèche et son végétal. Sur le plateau, le paysage est caractérisé par des terrains agricoles et espaces boisés, en amont de la vallée sèche.

Une ceinture végétale vient protéger et intégrer le centre dans le paysage proche et lointain.

### **Des exploitations agricoles**

Il existe encore des exploitations agricoles à MONTMAIN. Elles sont situées à proximité du centre bourg.

#### IV.2 - Les objectifs communaux

Les objectifs initiaux de la révision du POS en PLU :

- Gérer le développement du centre bourg et des hameaux, renouvellement urbain du tissu existant,
- Répondre à la demande en logements, dégager des zones d'extension pour l'habitat,
- Diversifier l'offre de logement, prôner la mixité,
- Accueillir des services de santé,
- Délocaliser la salle polyvalente enclavée dans le centre bourg et créer ainsi un équipement culturel,
- Permettre l'extension des activités artisanales, commerciales (...) existantes, et accueillir de nouvelles structures,
- Protéger les zones agricoles,
- Prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et à la présence de cavités souterraines,
- Protéger les espaces naturels remarquables : bois, plateau, etc. ...
- Promouvoir le tourisme : « Les Jardins d'Angélique », projet de jardin biologique, présence de gîte, de chemins de randonnée, panoramas, ...
- Protection de l'environnement, du cadre de vie.

De nombreuses constructions d'habitations ont été construites depuis 10 ans, il faut donc envisager d'autres zones constructibles dans la commune qui permettront aussi d'accueillir de nouveaux habitants. Un lotissement a d'ailleurs été accepté dans le centre bourg. Cet objectif d'accueil de constructions fait suite au diagnostic, tendant à une augmentation des 40-59 ans sur la commune.

Aussi MONTMAIN souhaite diversifier son offre de logements (locatifs, collectifs et petites accessions à la propriété) afin de permettre à de jeunes couples de s'installer et de ce fait que les équipements puissent être utilisés dans les meilleures conditions (une garderie vient d'être réalisée).

La commune souhaite aussi promouvoir le renouvellement de son tissu bâti et limiter les nuisances à l'intérieur du centre bourg : c'est le cas de la salle polyvalente enclavée derrière la mairie et occasionnant des nuisances aux riverains. La commune souhaite donc déplacer cette salle et réinvestir ce bâtiment contigu aux équipements, place, ...

Il a été recensé des activités artisanales, commerciales et de services de santé sur le territoire communal, qu'il est nécessaire de préserver.

MONTMAIN souhaite en même temps protéger son identité, son site, son paysage, son environnement naturel, ses activités agricoles, valoriser son atout touristique ; jardin visitable privé ouvert au public, chemins de randonnée, projet de jardin biologique, marché biologique tous les mois, présence de gîte, ...

D'autres projets sont également en réflexion : accueil d'une structure médicale ou résidences pour personnes âgées désireuses de rester à MONTMAIN.

La révision du P.L.U. permet aussi d'adapter le document d'urbanisme aux nouvelles lois d'urbanisme et d'aménagement en particulier de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit donc réfléchir au devenir de la commune : faciliter et repenser MONTMAIN.



### IV.3 - Les potentialités foncières

L'analyse des potentialités foncières permet de confronter les possibilités réelles du territoire aux objectifs communaux, ainsi qu'aux orientations des documents de planification territoriale. Cette confrontation fonde la justification des principes de développement à arrêter dans le cadre d'une gestion économe de l'espace.

La méthodologie du recensement repose sur les principes suivants :

- les terrains repérés doivent être au sein ou à la proximité immédiate du tissu urbain existant afin de répondre aux exigences formulées par la loi SRU du 13 Décembre 2000 sur le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace,
- les périmètres de préservation des espaces naturels (ZNIEFF) ont été respectés,
- les terrains à protéger au titre de l'activité agricole, de la qualité des paysages ou des risques naturels n'ont pas été pris en compte.

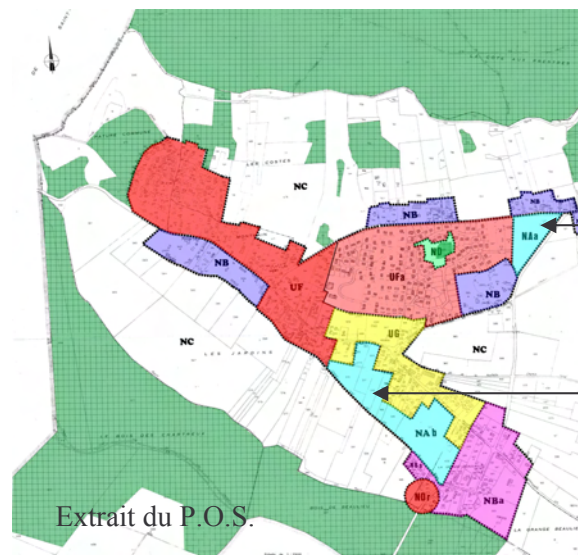
Dans le POS, il reste encore 3,40 hectares de surfaces de terrains à construire. Seule une surface représentant environ 6 000 m<sup>2</sup> est encore disponible sous la forme d'une dent creuse dans le centre bourg. Les secteurs d'évolution de MONTMAIN résident en le développement d'une nouvelle zone et la préservation d'une zone NAb du POS.

### VI.3.1 - Premier repérage

Un premier repérage a été effectué et a consisté à repérer l'ensemble des disponibilités foncières dans le centre bourg. Le plan, repris page suivante, présente l'ensemble de ces espaces mutables.

Concernant les zones excentrées du noyau central, deux enjeux ont été abordés lors de l'élaboration du PLU :

- en cas de prolongation de ces urbanisations : les coûts des aménagements collectifs seraient onéreux,
- arrêt de l'urbanisation : préservation de l'espace naturel, limitation du mitage du paysage.



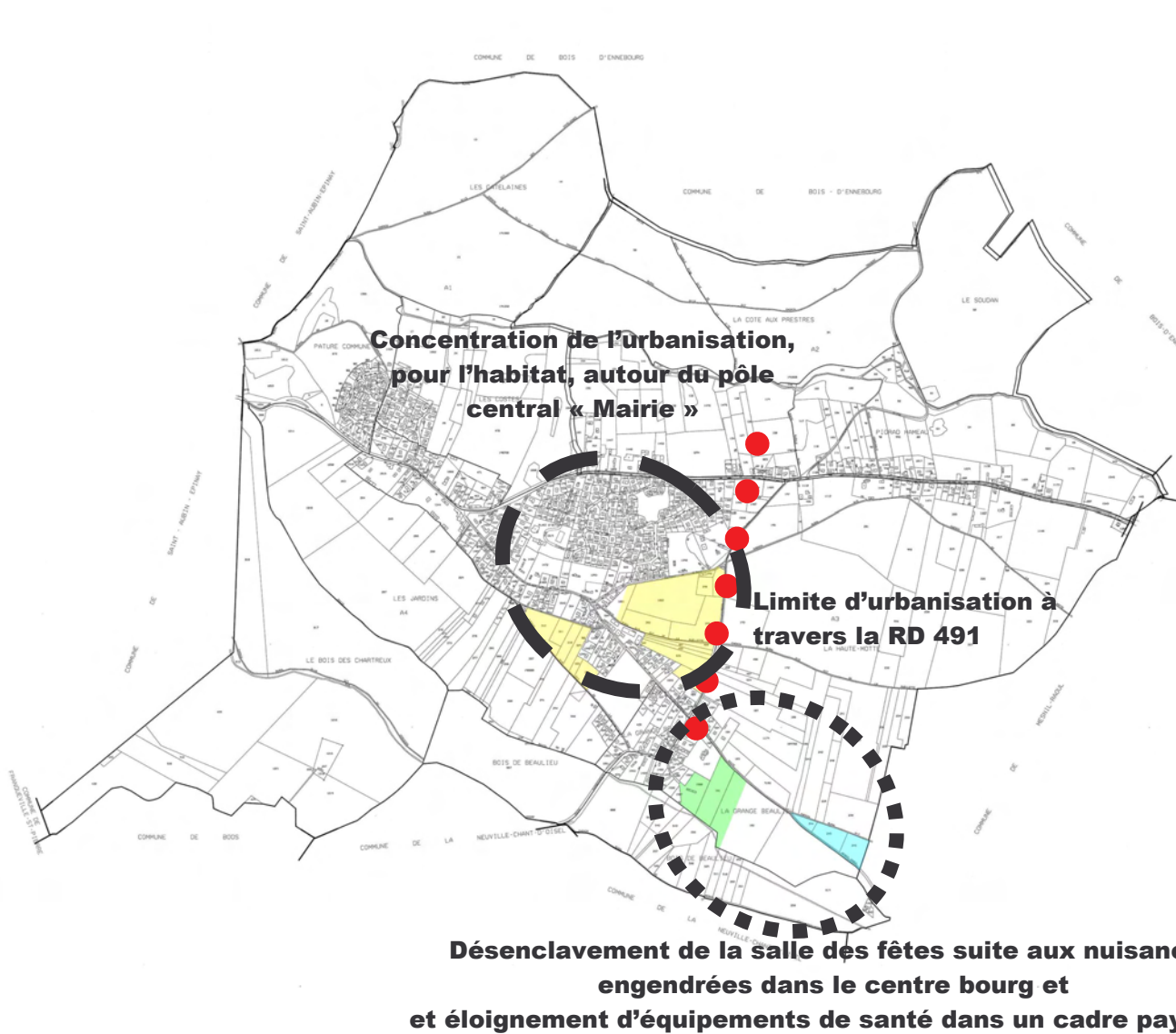
### Extrait du plan de zonage du P.O.S. :

Zone NAA désormais lotie,

Zone NAb en partie lotie avec 28 parcelles en accession créées.

Il reste une dent creuse sur la rue de la Mairie et une partie de la zone NAb pour environ 2,80 ha.

## SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DANS UN PRINCIPE DE DENSIFICATION DE L'URBANISATION



Conformément au PADD, l'urbanisation de MONTMAIN s'est réfléchié dans un principe de densification, d'étoffement, confortement du centre bourg à l'intérieur des axes départementaux (RD 42 et 491).

Ensuite la zone d'équipement culturel a fait l'objet d'une attention particulière.

Enfin, une zone a été ouverte à l'urbanisation dans le prolongement du hameau « la Grange Beaulieu » permettant d'accueillir un équipement de santé.

Deux temps dans le développement :

- proche du centre bourg pour l'habitat,
- éloigné du centre bourg pour les équipements.

#### IV.3.2 - Le scénario retenu

Seul le centre bourg a été retenu pour accueillir les zones de développement à vocation d'habitat, dans un principe de densification de l'urbanisation existante. Ainsi on retrouve principalement les zones de développement « HABITAT » dans le centre bourg afin de limiter les déplacements pour rejoindre les services de proximité. La capacité constructible du centre bourg, restant du POS, ancienne zone NAb (en partie), peut être évaluée à environ 30 logements, en accession à la propriété, voire plus dans le cadre d'opérations de logements locatifs et collectifs. Un lotissement de 28 parcelles en accession a permis une densification de la zone NAb. La zone NAa du POS a elle aussi été urbanisée.

L'objectif de MONTMAIN a donc été de réfléchir à son développement à partir de son centre, noyau des équipements. Le développement se réalise ensuite de manière concentrique.

|                                  | Surfaces des zones restant à urbaniser dans le POS | Surfaces des zones créées dans le PLU               |
|----------------------------------|--|---|
| <b>Zone à vocation d'habitat</b> | <b>3, 40 hectares</b>                              | <b>12,57 hectares<br/>(dont les 3,40 ha du POS)</b> |

Dans le PLU, la consommation d'espace est d'environ 12,57 hectares. La prévision de logements collectifs et de maisons de ville, de résidences pour l'accueil des personnes âgées permettra de répondre aux objectifs de diversification des formes et produits d'habitat et de gestion économe de l'espace exprimé par la loi SRU. Ces 12,57 hectares comptabilisent également les zones de risques cavités souterraines et ruissellements. Ainsi cette surface ne sera pas complètement urbanisable à terme suivant les contraintes de risques.

En terme d'accueil de population, 9 hectares ont été ouverts à l'urbanisation dans le nouveau document d'urbanisme PLU. Cette surface est à ajouter aux 3,40 hectares inscrits dans le POS et restant à urbaniser. Les zones destinées à l'accueil d'habitat s'élèvent donc à environ 12,57 hectares, à cela il faut déduire environ 2,50 hectares concernés par des espaces « jardins » à créer et les risques naturels : cavités souterraines et axes de ruissellement. Ces terrains grevés de ces périmètres de protection nécessiteront des études approfondies pour lever le risque et rendre constructible les parcelles. Les propriétaires sont un paramètre à prendre en compte et certains ne souhaiteront pas engager de travaux. Toutes les parcelles ne s'urbaniseront pas toutes en même temps.

La zone pour accueillir un établissement médical représente 2,52 ha, non comptés les zones de risques cavités et ruissellement.

Quant à la zone d'accueil d'équipements culturels, elle représente environ 1,50 hectare au total, sans déduction des 0.96 hectares concernés par des indices de vide et risques de ruissellement.

L'objectif a également été de limiter le développement de l'urbanisation linéaire engagée sur la RD 42. Les constructions sont donc intégrées dans la zone urbaine mais l'extension de cette dernière est quasi inexistante. Les dents creuses ont de plus été protégées afin de préserver les cônes de vue sur les espaces naturels.



#### IV.3.3 - Capacité totale et réponse aux besoins en logements

Afin de permettre aux jeunes de décohabiter et aux personnes âgées de rester dans la commune, il serait intéressant de développer une offre en logement social type PLUS (Prêt Locatif à Usage Social). Cette solution permettrait de renouveler et rajeunir la population, de faire fonctionner les équipements publics (...).

Le projet d'habitat de la commune de MONTMAIN est constitué :

- d'une offre nouvelle de logements :
  - sous des formes d'habitat économe en espace et proches d'axes de transports,
  - sous des formes d'habitat économe en espace : divers projets en dents creuses dans le centre bourg, dans lesquels toute forme d'habitat pourra être possible.
- d'une adaptation du parc existant : requalification du parc HLM et privé (rénovations, aménagements extérieurs).

Le travail de diagnostic s'est attaché à rechercher les terrains disponibles en priorité dans le centre bourg. Les terrains identifiés à cette occasion ont permis de dégager environ 100 logements (zone 1AU à l'intérieur de la RD 491) : les disponibilités foncières restent très intéressantes au regard de l'ensemble du territoire communal. Une fois les terrains encore vierges, urbanisés, la commune de MONTMAIN s'orientera sur des opérations de renouvellement urbain.

Ainsi, les espaces mutables identifiés correspondent donc à l'objectif de développement, renouvellement, rajeunissement de la population.

Les besoins en logements ont été approchés dans un premier temps à partir des objectifs du SCOT. En effet, le SCOT de l'agglomération Rouen - Elbeuf fixe un objectif de 260 logements par an pour le plateau Est (200 logements individuels et 60 logements collectifs).

Le rythme de construction sera de l'ordre de 10,5 logements par an afin que la commune ne connaisse pas un vieillissement rapide et excessif de la population sur place et également un vieillissement du parc existant. La commune ne répondant plus à la demande, cela risquerait également d'entraîner à terme une diminution des demandes dans l'ancien. Enfin, cette évolution devra se faire par phase afin de permettre un renouvellement de la population (d'autant que les logements vacants sont quasi-inexistants du fait de la jeunesse du parc actuel). Le respect du développement modéré, intègre le développement, qui en soit, permet à la population de ne pas vieillir trop vite et au parc de se renouveler. En cela le Plu respecte l'esprit du SCOT existant.

Ainsi, les espaces mutables identifiés correspondent donc à un objectif de développement de la population, afin de prévenir le vieillissement.

#### **IV.4 - Synthèse : Les enjeux du PLU**

A travers le diagnostic, des enjeux ont été définis qui ont permis d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durable.

1. Valoriser et préserver les paysages et les espaces naturels de la commune de MONTMAIN
2. Protéger les espaces agricoles
3. Pérennisation du jardin visitable « Les Jardins d'Angélique » et développement d'un projet de jardin biologique
4. Améliorer le cadre de vie
5. Respecter le système viaire existant
6. Renouvellement et extension urbaine
7. Pérenniser et développer les équipements publics
8. Délocaliser la salle des fêtes
9. Développer les services à la santé et accueillir de nouvelles structures médicalisées
10. Pérenniser les activités artisanales de la commune

# **5EME PARTIE - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD**



## **1 - Explication de la délimitation des zones**

### **1 - Le POS en vigueur**

Les objectifs de la précédente révision du POS consistaient à :

- Protéger des terres agricoles, et du cadre de vie,
- Contrôler la situation du développement urbain communal,
- Contrôler la quantité de ce développement urbain en fonction des conditions techniques,
- Contrôler l'aspect et la qualité de la future urbanisation pour qu'elle ne constitue pas une agression au caractère rural du paysage que souhaite préserver la commune,
- Pérenniser les exploitations agricoles,
- Eviter l'éparpillement des constructions.

### **Le précédent découpage en zone :**

La nécessité de maintenir d'une part une cohérence et une harmonie avec la morphologie du tissu existant, et d'orienter d'autre part l'urbanisation future en fonction des options retenues, avait conduit à découper l'espace urbanisable en 6 types de zones, répartis en zones urbaines et naturelles :

**La zone UF** correspondait pour l'essentiel à la partie ancienne du bourg. Elle avait pour vocation l'habitat de densité assez faible. Elle pouvait autoriser les constructions à usage industriel et les installations classées de faible nuisance, les bâtiments artisanaux, les commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'extension mesurée des constructions existantes y compris les annexes non jointives et la reconstruction des constructions ayant fait l'objet d'un sinistre. Un secteur de zone UFa comprenait les terrains d'assiette des derniers lotissements.

**La zone UG** correspondait à la partie jouxtant le bourg au Sud-Est. Elle était vouée à l'habitat de densité faible. Elle pouvait autoriser les constructions à usage industriel et les installations classées de faible nuisance, les bâtiments artisanaux, les commerces, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'extension mesurée des constructions existantes y compris les annexes non jointives et la reconstruction des constructions ayant fait l'objet d'un sinistre.

**Les zones NA** étaient celles pratiquement vierges et théoriquement réservées pour l'urbanisation future qui pouvait être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat, sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Toute opération devra s'inscrire dans un principe d'aménagement global cohérent de toute la zone. Toute opération devait s'inscrire dans un principe d'aménagement global cohérent de toute la zone. Elles ne pouvaient être actuellement utilisées sans modification du POS. Il existait deux secteurs NA indicés et donc anticipables, NAa et NAb.

**Les zones NAa** correspondait à la poursuite de l'urbanisation à proximité de la Route Départementale n° 42.

**Les secteurs NAb** permettait le développement de la commune à proximité de la mairie.

**Les zones NB** couvraient les hameaux ou lieux-dit appartenant au monde rural, dont la mutation est amorcée par l'accueil de constructions non liées à l'économie agricole. La zone NB se situait, d'une part, au hameau « Les Côtes » et d'autre part, en bordure de la RD n° 42 et au lieu-dit « La Haute Motte ». Elle comportait un secteur NBa à l'extrémité Est du hameau PIGRARD et au lieu-dit « La Grange Beaulieu ».

**La zone NC** était destinée à assurer la protection des exploitations agricoles. Elle couvrait la majeure partie de la commune. Seules pouvaient y être autorisées les constructions ou installations directement liées à l'agriculture.

**La zone ND** était une zone naturelle qu'il convenait de protéger en raison de la qualité de ses sites et des paysages. Elle se situait au centre de la zone UFa. Un secteur de zone ND<sub>r</sub> était destiné à prévenir l'existence de risques liés à la présence d'indices de cavité souterraine.

2 - Les zones délimitées dans le cadre du PLU

2.1 - Justification des délimitations des zones par rapport aux orientations du PADD

| ZONES   | JUSTIFICATION / ORIENTATIONS DU PADD  |
|---|---|
| <p>Zone Urbaine de densité assez faible :</p> <p>La zone <b>Ua</b> correspond aux zones construites, à vocation d'habitat. Le secteur de zone <b>Uaa</b> a pour vocation d'imposer un minimum parcellaire afin de préserver la typologie du bâti du centre bourg autour des équipements.</p>  | <p>Conformément au PADD, c'est à l'intérieur du périmètre de cette zone que sont favorisés le renouvellement urbain et la diversité de l'habitat et équipements d'accompagnement</p>  |
| <p>Zone Urbaine de densité faible :</p> <p>La zone <b>Ub</b> reprend une zone d'activités.</p>  | <p>Conformément au PADD. Elle correspond à une zone urbaine en périphérie du centre bourg, vouée à l'artisanat, le commerce, les services et bureaux.</p>   |
| <p>Zone correspondant à des jardins ou espaces naturels.</p> <p>La zone <b>Uaj</b> reprend les zones de respiration en zone urbaine.</p>  | <p>Protection de l'environnement, du cadre de vie.</p>  |
| <p>Zone correspondant à un jardin visitable privé ouvert au public</p> <p>La zone <b>Up</b> est affectée au tourisme.</p>   | <p>Cette zone correspond à un jardin privé ouvert au public. Elle est un des attraits touristiques de la commune de MONTMAIN.</p>   |
| <p>Zone réservée pour l'urbanisation future à court terme</p> <p>Les zones <b>1AU</b> à vocation principale d'habitat, <b>2AU</b> zone accueillant des équipements de santé et <b>3AU</b> destinée à l'accueil d'équipements public culturels et de loisirs.</p> <p>Le secteur <b>1AUj</b> répond à une volonté de préserver des zones vertes dans l'aménagement urbain, à l'identique de <b>Uaj</b>.</p> | <p>MONTMAIN, dans le cadre de l'orientation du PADD « Maîtriser le développement urbain », a opté pour une densification du centre bourg à travers la zone 1AU. Suivant la spécificité des terrains, deux zones ont été créées 2AU pour accueillir des équipements de santé et 3AU destinée aux équipements publics de loisirs.</p> <p>1AUj correspond à la protection de l'environnement, du cadre de vie.</p> |
| <p>Zone agricole</p> <p>La zone <b>A</b> comprend les terrains non équipés protégés par le PLU du fait de leur valeur économique agricole.</p>  | <p>Cette zone reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p>   |
| <p>Zone naturelle <b>N</b></p> <p>La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection.</p>   | <p>Les perceptions depuis la RD 42 sur l'espace naturel de MONTMAIN ont été protégées en zone naturelle N.</p> <p>Aucun bâtiment ne pourra y être implanté afin de préserver les vues.</p> <p>La zone N reprend également les espaces boisés naturels à protéger au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme</p>   |



## **2 - Les zones délimitées dans le cadre du PLU**

### **2.1 - Appellation, Affectation des zones du PLU**

- **ZONE Ua - ZONE URBAINE DE MOYENNE DENSITE, CORRESPONDANT AU PERIMETRE ANCIEN BATI DU BOURG ET DES HAMEAUX**

Cette zone est constituée par le tissu bâti existant (ancien et récent composé des lotissements) de la commune présentant une urbanisation relativement dense, essentiellement à caractère d'habitation. S'y trouvent également les équipements publics majeurs, tels que mairie, église, salle polyvalente, école et les services de santé et commerces. Cette zone urbaine n'est pas appelée à subir de profondes modifications sauf rénovations éventuelles limitées et très localisées. Le commerce et les activités d'accompagnement de l'habitat sont autorisés, les activités industrielles interdites et les installations classées limitées. Les habitations sont de type un rez-de-chaussée et un comble aménageable voire 1 étage. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé : toitures deux pentes, respect des matériaux tels que briques, silex et tuiles... (article 11 du règlement).

Quatre secteurs de zones ont été créés :

- **le secteur Uaa** a pour objet d'imposer un minimum parcellaire afin de préserver la typologie bâtie des grandes parcelles situées dans la continuité des équipements publics du centre bourg.
- **les secteurs Uai et Uaii** reprennent les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur Uar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en annexe du PLU (cf. pièce F).
- **le secteur Uajr** permet de préserver une zone de respiration dans l'urbanisation et signale, à travers l'indice « r » la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en annexe du PLU (cf. pièce F).

- **ZONE Ub - REGROUPANT LES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES**

Cette zone est située dans le centre bourg et reprend des bâtiments existants. Les installations à usage commercial, d'artisanat, de services et de bureaux ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des activités en place sont autorisés. Les hauteurs devront conserver une unité de construction (article 10 du règlement). Le style actuel devra être préservé (article 11).

- **ZONE Up - ZONE DE JARDIN PRIVE OUVERT AU PUBLIC**

La zone Up reprend un jardin visitable privé ouvert au public : « Les Jardins d'Angélique ».

- **le secteur Upr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en annexe du PLU (cf. pièce F).

- **ZONE 1AU - ZONE A URBANISER A COURT TERME ET A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie d'une zone d'urbanisation future doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole et ce, selon les modalités définies par délibération du conseil municipal.

On compte DEUX zones 1AU sur la commune situées dans le centre bourg. Ces zones sont insérées à l'intérieur des axes de circulation de MONTMAIN : la RD 491 pour la 1ère et le chemin des Forrières pour la 2nde. Elles sont donc intégrées dans l'enceinte du centre bourg.

Dans ces zones, la commune souhaite diversifier l'offre de logements en mixant le logement locatif, collectif et l'accession à la propriété. Dans le PLU, il n'est pas possible d'imposer des minimums parcellaires pour varier le type d'occupation et surtout permettre à de jeunes couples d'acquérir des terrains plus facilement. En effet, le phénomène constaté sur MONTMAIN limite l'accueil de jeunes : le prix du m<sup>2</sup> des terrains reste très élevé et les minimums parcellaires du POS (1000 m<sup>2</sup>) ne leur permettent pas une acquisition. Aussi, l'absence de minimum parcellaire permettra d'ouvrir son territoire pour un renouvellement de population.

Les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Ces constructions seront intégrées à terme en zone urbaine, elles doivent donc reprendre les caractéristiques du bâti déjà existant.

Des plantations seront à réaliser au pourtour de ces zones afin d'intégrer ces zones d'extension dans le paysage de MONTMAIN.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 1AUi** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 1AUr** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation.
- **Le secteur 1AUj** a pour objet, tout comme dans la zone urbaine Uajr, de préserver des zones de respiration dans l'urbanisation.

- **ZONE 2AU - ZONE A URBANISER A COURT TERME A VOCATION D'EQUIPEMENTS DE SANTE**

Une zone 2AU a été créée à MONTMAIN afin d'accueillir une structure médicale. Le secteur retenu fait suite à son emplacement idéal pour plusieurs raisons :

- calme de la commune,
- en limite avec un espace boisé,
- intérêt paysager important,
- infrastructures routières intéressantes,
- équipements publics et de services existants,
- terrain disponible non enclavé permettant une évolution des bâtiments et mise aux normes (raison actuelle de cette délocalisation : manque de surface).

Les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect. Ces constructions seront intégrées à terme en zone urbaine.

Les gabarits des bâtiments seront faibles et liés à la qualification de l'établissement. Un paysagement de la parcelle sera à réaliser : volonté du projet, de plus proximité avec les bois et présence d'un axe de ruissellement qui augmentera le végétal dans le terrain.

Des plantations seront à réaliser au pourtour de ces zones afin d'intégrer ces zones d'extension dans le paysage de MONTMAIN. Des orientations d'aménagement sont jointes en pièce 6.

Afin de prendre en compte les risques naturels, trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 2AU<sub>i</sub>** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 2AU<sub>r</sub>** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation,
- **Le secteur 2AU<sub>ri</sub>** signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.



- **ZONE 3AU - ZONE A URBANISER A COURT TERME A VOCATION D'EQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS.**

Une zone 3AU a été créée à MONTMAIN pour répondre à des soucis de nuisances sonores dans le centre bourg.

En effet, l'actuelle salle des fêtes est enclavée à l'arrière de la mairie et en continuité des lotissements d'habitations. La commune connaît le souci du bruit et a pris la décision de ne plus louer cette salle occasionnant de réels problèmes.

La commune a donc construit une salle pour la population que cette dernière ne peut plus utiliser. Aussi, MONTMAIN souhaite toujours fournir ce service aux habitants mais en limitant les nuisances. Un secteur 3Au a donc été créé en dehors du centre bourg, en limite de la commune de MESNIL RAOUL. De nombreuses communes tendent à s'orienter vers cette solution pour limiter l'impact de tels équipements mais surtout à l'incivilité des utilisateurs.

Cette zone a donc pour vocation d'accueillir des équipements culturels, de loisirs, .....

Ce projet permettra d'autant plus de réhabiliter la salle polyvalente située dans le centre bourg, à proximité des équipements scolaires et de la place. Sa réaffectation permettra un réaménagement du centre.

Les constructions devront reprendre les caractéristiques précisées dans le règlement : implantation, hauteur, aspect.

Les gabarits des bâtiments seront faibles et liés à la qualification de l'établissement. Un paysagement de la parcelle sera à réaliser : volonté du projet, de plus présence d'un axe de ruissellement qui augmentera le végétal dans le terrain.

Des plantations seront à réaliser au pourtour de ces zones afin d'intégrer cette zone dans le paysage de MONTMAIN.

Des orientations d'aménagement sont jointes en pièce n°6.

Afin de prendre en compte les risques naturels, trois secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur 3AU<sub>i</sub>** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur 3AU<sub>r</sub>** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur 3AU<sub>ri</sub>**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

• **ZONE A - ZONE COMPRENANT DES TERRAINS NON EQUIPES PROTEGES PAR LE PLU DU FAIT DE LEUR VALEUR ECONOMIQUE AGRICOLE**

*Article R123.7 du Code de l'Urbanisme*

*« Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».*

Quatre secteurs de zone ont été créés :

- **le secteur Ac** reprend les terrains agricoles pouvant accueillir des locaux de vente, commerciaux liés à l'activité agricole,
- **le secteur Ai** reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS,
- **le secteur de zone Ar** signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint dans le rapport de présentation,
- **le secteur Ari**, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

• **ZONE N - ZONE NATURELLE DE PROTECTION**

*L'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme :*

*« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »*

La zone N est destinée à assurer la protection des sites, tout en y permettant certains aménagements compatibles avec cette protection.

Afin de prendre en compte les risques naturels, trois secteurs de zone ont été créés :

- le secteur Ni reprend les axes de ruissellement, suivant le bilan hydrologique de l'AREAS et document du SAGE,
- le secteur Nr signale la présence de cavités souterraines suite à un recensement des indices de vides joint en dossier annexe du PLU,
- le secteur Nri, signale la présence des deux risques naturels : cavités souterraines et axe de ruissellement.

2.2 - Les modifications en terme de découpage en zones

| ZONAGE POS | ZONAGE PLU | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS   |
|------------|------------|---|
| UF         | Ua         | Le bâti ancien du centre bourg a été repris en zone urbaine Ua.   |
|            | Uaa        | Le bâti ancien du centre bourg représenté par un grand parcellaire à protéger a été signalé précisément en zone urbaine Ua.   |
|            | A          | Les corps de ferme en activité ont été exclus de la zone urbaine conformément à l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture.   |
| UFa        | Ua         | Les lotissements réalisés entre le POS et le PLU ainsi que les zones d'habitations plus récentes ont été repris en zone urbaine pour une homogénéité de l'urbanisation et de sa gestion.  |
|            | Uaa        | Les équipements publics implantés sur un grand parcellaire à protéger ont été signalés précisément en zone urbaine Ua.  |
| UG         | Ua         | Il n'a pas été déterminé de typologie différente à la zone urbaine principale. Aussi, la zone Ua du PLU reprend toute la zone urbaine de MONTMAIN, (UF et UG du POS).   |
|            | Uaa        | Le bâti ancien du centre bourg représenté par un grand parcellaire à protéger a été signalé précisément en zone urbaine Ua.   |
|            | Ub         | Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux présentes sur une zone particulière ont été reprises dans un secteur spécifique afin de garantir leur pérennité.   |
| NB         | A          | Les corps de ferme en activité ont été exclus de la zone urbaine conformément à l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture.   |
|            | Ua         | Les zones bâties des hameaux ou lieux-dits sont désormais raccordées à l'assainissement collectif. Le zonage NB n'existe plus dans la procédure de plan local d'urbanisme. Ces secteurs sont donc assimilés à la zone urbaine Ua.   |
| NBa        | Up         | La zone Up correspond à un jardin visitable privé ouvert au public « Les Jardins d'Angélique ». Le secteur spécifique permettra la pérennité de cette structure.  |
|            | Ua         | Le hameau « La Grange Beaulieu », urbanisée et raccordée au centre bourg, est repris en zone urbaine pour une harmonie dans l'aménagement et les règles de constructions.   |
|            | 2AU        | Une zone 2AU a été créée à MONTMAIN suite à un projet de création d'un équipement de santé.   |
|            | N          | Certains terrains situés en bordure de la RD 42 ont été repris en zone naturelle, inconstructible : <ul style="list-style-type: none"> <li>- afin de prévenir toute nouvelle construction desservie par cet axe très fréquenté,</li> <li>- conformément au PADD, afin de préserver les cônes de vues, les perspectives sur l'espace naturel.</li> </ul> |



| ZONAGE POS | ZONAGE PLU | JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS  |
|------------|------------|--|
| NAa        | Ua         | La zone NAa a été reprise en zone Ua car aujourd'hui lotie.  |
| NAb        | Ua         | Une partie de la zone NAb a été reprise en zone urbaine car lotie : un lotissement de 28 parcelles a été réalisé.  |
| NAb        | 1AU        | Seule une partie de la zone NAb, située au Sud des équipements publics, a été répertoriée en zone 1AU afin de poursuivre le principe d'aménagement préalablement engagé dans ce secteur communal.  |
| NC         | Ua         | Certaines zones ont été urbanisées en zone agricole. Le PLU met en conformité cette modification. Ainsi les constructions non agricoles sont reclassées en zone urbaine afin de leur garantir une évolution.   |
|            | Up         | Les arrières du jardin visitable privé ouvert au public « Les Jardins d'Angélique » ont été repris en zone urbaine Up, afin de préserver un espace dédié au stationnement des visiteurs. En effet, la situation de cette structure e bordure de la RD 42 rend dangereux le stationnement. Aussi la gestion d'un parking sur l'arrière semble plus sécurisant et permettra d'entrer directement dans le jardin. |
|            | 1AU        | Une partie de la zone NC est ouverte à l'urbanisation dans le PLU en zone 1AU, en bordure de la RD 491.  |
|            | 1AUj       | Dans une ancienne zone agricole, proposée à l'urbanisation dans le PLU, deux zones de respiration ont été déterminées et permettront de créer des zones tampon à l'identique de la zone Uaj.   |
|            | 2AU        | Une zone 2AU a été créée à MONTMAIN pour accueillir une structure médicale.  |
|            | 3AU        | Cette zone a été créée dans le but de pallier au problème de nuisances sonores engendrées par la salle des fêtes située à l'arrière de la mairie. Ce secteur accueillera des équipements publics culturels et de loisirs.  |
|            | A          | La majorité des zones agricoles du POS restent préservées. Le classement devient A conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain.   |
|            | Ac         | Afin de permettre une activité de produits écologiques, jardin biologique, la zone agricole a été indicée.   |
|            | N          | Les zones agricoles du POS concernées par les cônes de vue sur l'espace naturel de MONTMAIN sont reclassées en zone naturelle N. L'exploitation des terres est autorisées mais la construction de bâtiment interdite.  |
| ND         | N          | Les zones N reprennent l'ensemble des zones actuelles ND du POS. Le classement devient N conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain. La trame des espaces boisés classés a également été reprises afin de protéger les espaces naturels de MONTMAIN, en quantité et qualité.   |
|            | Uaj        | Le classement en zone naturelle bascule en zone urbaine à vocation de jardin. La même intention se retrouve en zone d'urbanisation 1AU(j). le règlement interdit toute construction. Il s'agit d'une zone de respiration, de jardin ou espaces naturels situés au cœur de la zone Ua du bourg.   |

### **3 - Justification du règlement**

#### **3.1 - Justification des modifications apportées aux 14 articles du règlement**

En général, le règlement a été simplifié dans sa rédaction afin de donner une plus grande responsabilité aux élus. Ces simplifications engageront les élus dans un meilleur contrôle sur l'urbanisation de la commune.

#### **Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations des sols**

Ces articles permettent d'introduire ou de soumettre à conditions les occupations du sol qui sont compatibles avec la vocation de la zone. Ils permettent une mixité des fonctions urbaines : des restrictions sont édictées pour les activités industrielles, artisanales et les installations classées afin d'éviter tout conflit avec la fonction d'habitat.

Les terrains de camping et de caravanes sont interdits en zones urbaines ou à urbaniser car non compatibles avec la densité urbaine de la zone. Néanmoins, cette interdiction ne peut faire obstacle à l'aménagement de terrain permettant l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. C'est pourquoi, seuls sont autorisés les travaux d'infrastructures et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.

#### **Article 3 - Conditions de desserte et d'accès aux voiries.**

Cet article règlement les accès privés qui doivent desservir les parcelles à construire. Les règles de l'article 3 organisent les accès sur les voies de manière à préserver la sécurité. Par rapport au POS, les règles du PLU correspondent globalement aux principes des règles du POS, elles ont juste été reformulées et complétées éventuellement. Les règles des articles 3 sont presque identiques pour les zones urbaines, à l'exception de la zone Ua où les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique et aménager une cour d'évolution hors du domaine public.

#### **Article 4 - Conditions de desserte par les réseaux.**

Cet article détermine les conditions de raccordement aux réseaux indispensables à la constructibilité des terrains. Par rapport au POS, la rédaction des règles liées à la desserte en eau potable, et à l'assainissement des eaux usées a été modifiée, mais sans changement de fond.

Par contre, des prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales ont été introduites. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau ...)

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2 litres par seconde et par hectare aménagé. S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

#### **Article 5 - Caractéristique des terrains**

En zone Uaa, cet article permet à certaines conditions de fixer une superficie minimale pour la constructibilité des terrains. Dans les autres zones du PLU, il n'a pas été fixé de prescriptions spéciales. Suivant l'occupation du sol et dans un principe de densifier le bourg, la typologie des logements, la zone Uaa définit des minimums parcellaires allant de 1 000 m<sup>2</sup> pour les logements individuels, 700 m<sup>2</sup> en cas de lotissement et 300 m<sup>2</sup> pour les logements locatifs.

#### **Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones. Toutefois, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas l'implantation imposée pourront être édifiées avec un recul identique à celui du bâtiment existant. Il garde le même esprit et les mêmes distances d'implantation que dans le POS. En général l'implantation est fixée à 3 ou 5 m minimum des emprises publiques suivant les zones.

#### **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cet article permet de maintenir ou de modifier les caractéristiques morphologiques des zones. En zone dévolue à l'habitat (Ua et 1AU), les constructions peuvent s'implanter en limite de propriété ou avec une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment qui ne peut être inférieure à 3 m. En zone d'activités tertiaires, artisanales, commerciales, industrielles et réservée aux équipements publics, les constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 5 m des limites séparatives. En zone A, les constructions devront être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres



**Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les dispositions de cet article permettent d'imposer un espacement entre deux bâtiments pour assurer l'éclairage des locaux. Dans l'ensemble des zones créées dans le PLU, aucune prescription n'a été déterminée.

**Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Cette disposition permet de limiter la partie de terrain utilisée pour les constructions dans le souci de maintenir le cadre de vie et les surfaces imperméabilisées.

Dans la zone Ua et 1AU, une emprise au sol de 40 % a été définie, alors que dans les zones UG, NAa, NAb et NB du POS l'emprise au sol était de 30 %, sauf pour la zone NBa où l'emprise au sol était de 20 %.

Dans la zone Ub destinée à l'artisanat, le commerce, les bureaux et les services, il n'a pas été prescrit d'emprise au sol.

Dans la zone A et N, compte tenu de la structure du foncier, il n'est pas apparu pertinent du point de vue de la maîtrise du paysage de fixer d'emprise maximum.

Les changements, pour l'article 9, par rapport aux différentes zones correspondantes du POS sont les suivants :

| Class POS | POS  | Class PLU | PLU                            |
|-----------|------|-----------|--------------------------------|
| UF et UFa | 40 % | Ua et Uaa | 40 %                           |
| UF        | 40 % | A         | Pas de prescriptions spéciales |
| UG        | 30 % | Ua et Uaa | 40 %                           |
|           |      | Ub        | Pas de prescriptions spéciales |
| NB        | 30 % | Ua        | 40 %                           |
|           |      | A         | Pas de prescriptions spéciales |
| NBa       | 20 % | Ua        | 40 %                           |
|           |      | Up        | Pas de prescriptions spéciales |
|           |      | 2AU       | 40 %                           |
|           |      | N         | Pas de prescriptions spéciales |
| NAa       | 30 % | Ua        | 40 %                           |
|           |      | A         | Pas de prescriptions spéciales |
| NAb       | 30 % | Ua        | 40 %                           |
|           |      | 1AU       | 40 %                           |

| Class POS | POS                            | Class PLU | PLU                             |
|-----------|--------------------------------|-----------|---------------------------------|
| NC        | Pas de prescriptions spéciales | Ua        | 40 %                            |
|           |                                | 1AUj      | 25% pour chacune des zones 1AUj |
|           |                                | Up        | Pas de prescriptions spéciales  |
|           |                                | 1AU       | 40 %                            |
|           |                                | 2AU       | 40 %                            |
|           |                                | 3AU       | Pas de prescriptions spéciales  |
|           |                                | A         | Pas de prescriptions spéciales  |
|           |                                | N         | Pas de prescriptions spéciales  |
| ND        | Pas de prescriptions spéciales | A         | Pas de prescriptions spéciales  |
|           |                                | N         | Pas de prescriptions spéciales  |
|           |                                | Uaj       | Pas de prescriptions spéciales  |

### **Article 10 - Hauteur maximale des constructions**

La limitation de la hauteur des constructions permet de s'assurer de l'harmonie des silhouettes bâties avec le cadre environnant.

Ainsi, en zone Ua, Up et 1AU, toute construction d'habitation peut être sur 3 niveaux : le rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable.

En zone Ub, la hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder le rez-de-chaussée, un étage et un comble aménageable. Les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc. ...) ne sont pas limitées.

Pour la zone 2AU, la hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder le rez-de-chaussée, deux étages et un comble aménageable. Les installations de caractère technique (cheminées, ventilations, etc...) ne sont pas limitées.

En zone 3AU, la hauteur de toutes constructions ne devra pas excéder 9 m.

Pour la zone A, la hauteur de toute construction, à usage d'habitation, ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable. La hauteur des établissements industriels et commerciaux, dont l'activité est liée à l'agriculture, et des constructions agricoles ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ni 15 mètres au faîtage. Des dépassements en hauteur peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure.

Pour la zone Uaj, 1AUj et N, il n'est pas fixé de hauteur.

Les changements, pour l'article 10, par rapport aux différentes zones correspondantes du POS sont les suivants :

| Class POS | POS  | Class PLU | PLU  |
|-----------|--|-----------|--|
| UF et UFa | R+1+C et 7 m égout < 2/3 à la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé   | Ua et Uaa | R+1+C  |
| UF        | R+1+C et 7 m égout < 2/3 à la plus petite distance séparant la construction de l'alignement opposé   | A         | - Habitation : R+1+C<br>- Industries, commerces liés à l'agriculture : 9 m égout et 15 m faitage<br>- Dépassements autorisés pour installations techniques |
| UG        | R+1 ou 7 m égout   | Ua et Uaa | R+1+C  |
|           |  | Ub        | R+1+C<br>Pas de prescriptions spéciales pour installations de caractère technique  |
| NB        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation &lt; 2 niveaux &lt; 7 m égout</li> <li>• Autres (hangars, bâtiment agricoles etc...) : 15 m faitage</li> </ul>   | Ua        | R+1+C  |
|           |  | A         | - Habitation : R+1+C<br>- Industries, commerces liés à l'agriculture : 9 m égout et 15 m faitage<br>- Dépassements autorisés pour installations techniques |
| NBa       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation &lt; 2 niveaux &lt; 7 m égout</li> <li>• Autres (hangars, bâtiment agricoles etc. ...) : 15 m faitage</li> </ul> | Ua        | R+1+C  |
|           |  | Up        | R+1+C  |
|           |  | 2AU       | R+2 ETAGES+C<br>Pas de prescriptions spéciales pour installations de caractère technique   |
|           |  | N         | Pas de prescriptions spéciales   |
| NAa       | R+1 ou 7 m égout   | Ua        | R+1+C  |
|           |  | A         | - Habitation : R+1+C<br>- Industries, commerces liés à l'agriculture : 9 m égout et 15 m faitage<br>- Dépassements autorisés pour installations techniques |

| Class POS | POS  | Class PLU | PLU  |
|-----------|--|-----------|--|
| NAb       | R+1 ou 7 m égout   | Ua        | R+1+C  |
|           |  | 1AU       | R+1+C  |
| NC        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation &lt; 2 niveaux &lt; 7 m égout</li> <li>• Autres (hangars, bâtiment agricoles etc...) : 15 m faitage</li> </ul> | Ua        | R+1+C  |
|           |  | 1AUj      | Pas de prescriptions spéciales   |
|           |  | Up        | R+1+C  |
|           |  | 1AU       | R+1+C  |
|           |  | 2AU       | R+2 ETAGES+C<br>Pas de prescriptions spéciales pour installations de caractère technique   |
|           |  | 3AU       | < 9 m faitage  |
|           |  | A         | - Habitation : R+1+C<br>- Industries, commerces liés à l'agriculture : 9 m égout et 15 m faitage<br>- Dépassements autorisés pour installations techniques |
|           |  | N         | Pas de prescriptions spéciales   |
| ND        | Pas de prescriptions spéciales   | A         | - Habitation : R+1+C<br>- Industries, commerces liés à l'agriculture : 9 m égout et 15 m faitage<br>- Dépassements autorisés pour installations techniques |
|           |  | N         | Pas de prescriptions spéciales   |
|           |  | Uaj       | Pas de prescriptions spéciales   |



### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

Cet article permet de définir les règles destinées à harmoniser l'aspect des bâtiments entre eux. Par rapport au P.O.S, le P.L.U. est resté dans les mêmes généralités en, toutefois, imposant certaines contraintes en terme de gestion des « vérandas ». Les éléments issus de l'agglomération ont également été repris. La gestion des clôtures a été généralisée avec pour certains lotissements, le cahier des charges à respecter et la vigilance des élus pour préserver une homogénéité sur l'espace public.

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables. Tout projet d'architecture d'expression contemporaine dérogeant aux règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article 12 - Aire de stationnement**

Le nombre de place de stationnement exigé par cet article est fonction de la destination de la construction. Des dérogations sont prévues par l'Article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les règles du POS n'ont pas été modifiées. Suivant la nature du bâtiment, des places de stationnement sont imposées, sauf dérogation possible.

### **Article 13 - Espaces libres et plantations**

Cet article impose aux constructeurs la préservation des plantations existantes, le traitement paysager des espaces libres, un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain.

Il a été apporté des petites modifications au règlement du POS. Le PLU impose un pourcentage plus important d'espaces verts (50 % au lieu de 30 %) en zones urbaines ou à urbaniser.

En zone A et N, la motivation de cet article est la préservation et la valorisation du cadre paysager du secteur.

**Article 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Cet article fixe le nombre maximum de m<sup>2</sup> de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) constructibles en fonction de la superficie de l'unité foncière. Par rapport au POS, les changements de règles par rapport à chacune des zones correspondantes sont les suivantes :

| <b>Class POS</b> | <b>POS</b>                     | <b>Class PLU</b> | <b>PLU</b>                     |
|------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|
| UF et UFa        | 0,30                           | Ua et Uaa        | 0,30                           |
| UF               | 0,30                           | A                | Pas de prescriptions spéciales |
| UG               | 0,25                           | Ua et Uaa        | 0,30                           |
|                  |                                | Ub               | Pas de prescriptions spéciales |
| NB               | 0,20                           | Ua               | 0,30                           |
|                  |                                | A                | Pas de prescriptions spéciales |
| NBa              | 0,15                           | Ua               | 0,30                           |
|                  |                                | Up               | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | 2AU              | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | N                | Pas de prescriptions spéciales |
| NAa              | 0,25                           | Ua               | 0,30                           |
|                  |                                | A                | Pas de prescriptions spéciales |
| NAb              | 0,25                           | Ua               | 0,30                           |
|                  |                                | 1AU              | Pas de prescriptions spéciales |
| NC               | Pas de prescriptions spéciales | Ua               | 0,30                           |
|                  |                                | 1AUj             | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | Up               | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | 1AU              | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | 2AU              | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | 3AU              | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | A                | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | N                | Pas de prescriptions spéciales |
| ND               | Pas de prescriptions spéciales | A                | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | N                | Pas de prescriptions spéciales |
|                  |                                | Uaj              | Pas de prescriptions spéciales |

Les règles de constructions de la forme urbaine, c'est-à-dire des articles 6 à 13, sont jugées suffisamment précises pour conduire à la réalisation de la forme urbaine retenue pour les zones urbaines et à urbaniser. En conséquence, il n'est pas fixé de prescriptions particulières à l'article 14 pour toutes les zones.

### 3.2 - Les orientations d'aménagement

Il a été précisé des orientations d'aménagement pour les futures zones d'urbanisation accueillant de l'habitat, cf. pièce n°6 du P.L.U..

## **4 - Autres prescriptions figurant aux documents graphiques**

### 4.1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont délimités en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

MONTMAIN compte de nombreux espaces boisés classés. Entre le POS et le PLU, ces éléments naturels ont été repris.

### 4.2 - Emplacements réservés

Un emplacement réservé a été créé entre la zone 2AU et 3AU. Il est destiné à créer un cheminement dédié aux piétons et végétalisé.

| Désignation de l'opération   | Bénéficiaire | Superficie   |
|--|--------------|--|
| Ouvrage public, création d'un chemin piéton, élargissement de la voirie et création de plantations | La commune   | 1 725 m <sup>2</sup><br>Répartis en 345 mètres<br>Linéaires par 5 mètres de profondeur |

#### 4.3 - Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements

Les axes de ruissellements ont été recensés à partir d'un bilan hydrologique réalisé par l'AREAS et par le document du SAGE. La prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication d'axes de ruissellement. L'objectif de cette prescription est de ne pas faire barrage aux eaux pluviales. Les zones concernées par un axe de ruissellement ont été indicées « i ».

Dans le règlement, sont interdits :

- Toutes les constructions nouvelles en l'absence de données complémentaires sur les zones d'expansion des ruissellements,
- Les remblais ou tout ouvrage susceptible de gêner le libre écoulement des eaux sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations,
- Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...),
- Les changements d'affectation ayant pour effet d'exposer davantage de personnes aux risques,

Sont autorisés :

- Les extensions mesurées et modifications des constructions existantes,
- Les reconstructions après sinistre, à la condition que celui-ci ne relève pas des inondations.

#### 4.4 - Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines

Un recensement des cavités souterraines a été élaboré par le bureau d'études ALISE ENVIRONNEMENT. Autour des indices de cavités souterraines, des périmètres d'un rayon de 60 m (pour les indices liés à la présence de marnières) ou de 35 m (pour les indices karstiques, bétoires) ont été indiqués aux plans de zonage. Lorsque des indices n'ont pu être localisés précisément, des parcelles napoléoniennes font référence du risque. Ces différents périmètres entraînent l'inconstructibilité des zones. Les zones concernées par des cavités souterraines ont été indicées « r ». Dans les espaces concernés, le règlement autorise :

- Les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,
- Les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,
- Les voiries ou ouvrages techniques.

#### 4.5 - Les secteurs de risques technologiques

Il n'est pas recensé de secteur de risques technologiques sur la commune de MONTMAIN.



## **5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRESERVATION / MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

La volonté de la commune de MONTMAIN est d'assurer le développement de la commune tout en préservant le cadre de vie et la qualité de son environnement et de ses paysages naturels et urbains qui participent largement à son attractivité.

Le plan local d'urbanisme traduit cette volonté à travers un développement urbain maîtrisé et modéré et la mise en œuvre de mesures pour protéger les espaces naturels.

### **5.1 - Incidences sur l'environnement**

Le développement futur de la commune a été réfléchi avec le souci d'une gestion économe de l'espace. Les espaces à urbaniser ont été choisis dans la continuité du tissu urbain, à l'intérieur des grands axes départementaux, préservant les grandes entités naturelles. Ce développement urbain s'accompagne d'une politique de densification du tissu urbain existant.

Ainsi, par rapport au POS antérieur, des terrains ont été déclassés : des terrains en zone NC ont été repris en zone Ua, en zone 1AU, en zone 2AU ou en zone 3AU. Des orientations d'aménagement précisent les plantations à réaliser au pourtour des zones 1AU. Le plan de zonage (1/ 2 000<sup>e</sup>) indique également la plantation en limite de zone agricole pour les autres zones 2AU et 3AU.

### **5.2 - Incidences du plan sur les déplacements**

Le diagnostic a fait apparaître la quantité et qualité des sentes piétonnes et cyclables. Le PADD préconise de favoriser des liaisons, connexions inter-quartiers entre les futures zones d'aménagement et le centre ville.

Un emplacement réservé a été créé entre le hameau « la Grange Beaulieu » et le futur pôle culturel afin de poursuivre ce réseau doux de chemins.

### **5.3 - Incidences du plan sur la gestion de l'eau**

L'évolution de l'urbanisation programmée dans le PLU prend en compte le schéma d'assainissement des eaux usées. Le rapport de présentation reprend les prescriptions du SAGE.

De plus, l'AREAS a réalisé un bilan hydrologique, pris en compte dans la réflexion du PLU. Aussi, les axes de ruissellement ont été repris sur le plan de zonage et des prescriptions réglementaires dans le règlement.

Les préconisations du SAGE ont été prises en compte. Le règlement préconise que les aménagements réalisés sur les terrains à urbaniser garantissent l'écoulement des eaux dans le milieu récepteur. Tout raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. L'assainissement est repris dans le dossier annexe du PLU (cf. pièce A).

Le règlement du PLU a repris les prescriptions suivantes :

- L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.
- Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...)
- Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.
- Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.
- S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

Il est à signaler que le bilan hydrologique de l'AREAS a été pris en compte tout comme le document du SAGE.

Toutefois, certains axes de ruissellement apparaissant dans le SAGE n'ont pas été repris dans le PLU. Le document SAGE a en effet été réalisé à l'échelle de 91 communes sur des cartes à l'échelle 1/ 25 000°. (Le report au 5 000° voire 2 000° n'est pas fiable). Le SAGE n'a pas été élaboré pour être utilisé dans le cadre de la révision d'un POS en PLU.

Son atlas cartographique n'avait pas vocation d'identifier précisément les axes de ruissellement. Le bilan hydrologique de l'AREAS, basé sur des visites de terrains, permet, lui, d'identifier à la parcelle l'ensemble des axes de ruissellement.

Ainsi les axes indiqués au SAGE et non repris par l'AREAS ne se justifient pas en terme de risque. Ils concernent essentiellement des axes en zone agricole.

## **5.4 - Impact de la zone 1AU, 2AU et 3AU sur l'environnement**

### **Les zones 1AU**

La zone 1AU a pour vocation d'accueillir des zones d'habitat. Elle se situe dans la continuité d'espaces urbanisés donc intégrées déjà dans la partie urbanisée. L'impact sur l'environnement sera compensé par la gestion de plantations, des implantations, des hauteurs, des matériaux, ..., prescrits dans le règlement pour la zone. Elle sera urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat, compatibles avec un aménagement cohérent de toute la zone ; cela permettra une réflexion d'ensemble sur les parcelles concernées avec des liaisons avec les équipements, le centre ville, les commerces de proximité.

La consommation d'espace naturel en zone 1AU s'élève environ 12,57 hectares (en comptabilisant les zones de risques cavités souterraines et ruissellements).

- Pour la zone 1AU, précédemment classée en zone agricole du POS, cette surface est imputée à une surface de pâture, située entre la partie urbanisée et la RD 491. Physiquement, cette zone 1AU dépend du centre bourg, urbanisé.
- Quant à la zone 1AU, déjà inscrite dans le POS, elle reste urbanisable.

Pour ces deux zones, des orientations d'aménagement imposent des plantations en limite de zone agricole pour une intégration visuelle et protection. La présence de risques naturels « ruissellement » imposera l'inconstructibilité et donc une gestion paysagée de l'axe.

### **La zone 2AU**

Cette zone est affectée à l'accueil d'établissements de santé. Elle s'appuie sur un espace boisé et ne sera perceptible que depuis l'entrée de commune de MESNIL RAOUL. Des orientations d'aménagement imposent des plantations en limite de zone agricole pour une intégration visuelle et protection. La présence de risques naturels « ruissellement » imposera l'inconstructibilité et donc une gestion paysagée de l'axe.

### **La zone 3AU**

La zone 3AU est réservée à l'accueil d'équipements publics, culturels et de loisirs. Cette surface est imputée à une surface de pâture, située en limite avec la commune de MESNIL RAOUL.

Des orientations d'aménagement imposent des plantations en limite de zone agricole pour une intégration visuelle et protection. La présence de risques naturels « ruissellement » imposera l'inconstructibilité et donc une gestion paysagée de l'axe.

### **5.5 - Impact de l'urbanisation des dents creuses sur l'environnement**

Dans le centre bourg, les dents creuses ont été repérées dans le diagnostic. Ces terrains représentent une surface d'environ 6 000 m<sup>2</sup>. Elles se situent à une distance faible de la mairie. Ces deux parcelles ont peu d'impact sur l'environnement car intégrées dans l'urbanisation.

### **5.6 - Actions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels**

La commune de MONTMAN se situe dans la ceinture verte inscrite au schéma directeur de Rouen-Elbeuf qui impose à la commune un certain nombre de précautions en vue notamment de « *maintenir les continuités biologiques et paysagères, protéger et valoriser le patrimoine naturel, valoriser la qualité des vallées et assurer l'équilibre et la qualité des grandes unités structurant le paysage* ».

Ainsi, les précautions prises dans le PLU sont les suivantes :

- Les continuités vertes et espaces boisés se traduisent par l'inscription de zones N au Nord et Sud de la commune, créant un écrin de protection autour de l'urbanisation. Une trame de protection au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme est signalée sur le zonage.
- Les zones d'aménagement pour l'habitat se situent dans le prolongement des zones bâties à l'intérieur des axes routiers.
- La zone 2AU s'appuie sur un espace boisé, son impact dans l'environnement sera faible. La présence d'un axe de ruissellement engendrera une végétalisation afin de préserver cet axe de toute urbanisation.
- La zone 3AU sera une maîtrise d'ouvrage communale et de ce fait, le projet proposé sera réalisé en partenariat avec des professionnels dans le respect de l'environnement.
- Des orientations d'aménagement sont reprises pour les deux zones 1AU.
- Des plantations seront à réaliser au pourtour des zones futures d'aménagement 1AU, 2AU et 3AU. Cette prescription apparaît sur les plans de zonage avec une trame particulière.

Avec ces dispositions, et avec l'aide du règlement, la commune de MONTMAIN restera une commune verte. Son objectif est de continuer à vivre dans un cadre harmonieux et d'accueillir de nouveaux habitants désireux de s'installer dans une commune agréable et respectueusement de son environnement.



### **5.7 - La préservation de la faune et de la flore**

Il existe une ZNIEFF de type II sur le territoire de la commune de MONTMAIN, il s'agit de la vallée de l'Aubette, le Val Auber. La description de cette ZNIEFF a été réalisée en 1987, sa superficie est de 2 089 hectares. Les terrains correspondant sont classés en zone N, complétée par des espaces boisés classés.

### **5.8 - La prévention contre les nuisances sonores**

Le territoire de MONTMAIN est concerné par les nuisances sonores liées à la présence d'une grande voirie de circulation automobile : la RD 42. Cependant, le plan ne prévoit pas de restriction d'urbanisme puisque les arrêtés préfectoraux du 28/01/2001 (routes nationales, autoroutes et voies ferrées) et du 28/05/2002 (routes départementales) prévoient que la prise en compte du bruit doit être traitée au niveau de la construction.

Toutefois, devant le trafic constaté sur cette route départementale, la commune n'a pas souhaité développer ce secteur de la commune. Les dents creuses n'ont pas été reprises en constructibles pour cette raison mais également pour préserver les cônes de vue sur les espaces boisés du Nord.

### **5.9 - La prévention routière**

De Septembre 1997 à Août 2002, 5 accidents corporels ont été recensés sur la commune de MONTMAIN :

- 4 accidents sur la RD 42 ayant provoqué 2 blessés graves et 2 blessés légers,
- 1 accident sur la RD 491 ayant provoqué 1 mort et 1 blessé grave.

La sécurité routière dans un projet urbain permet d'assurer un bon service des axes, la sécurité des nouveaux accès, et à éviter que les voies les plus fréquentées ou dangereuses ne coupent un quartier à cause d'une implantation malheureuse de constructions.

Ainsi pour les terrains situés en bordure de la RD 42, seuls les terrains urbanisés ont été repris en zone urbaine Ua. Les autres restent inconstructibles. Pour la zone 1AU, dont une limite bordure la RD 491, les accès ne devront pas être multipliés sur cet axe. Un accès unique pour l'ensemble pourra être aménagé. (cf. pièce n°6 - Orientations d'aménagement).

Les élus ont également réfléchi à une aire de stationnement pour le jardin visitable « Les Jardins d'Angélique » : un terrain a été repris sur l'arrière du jardin pour organiser un stationnement sécurisé.

## 6 - Superficie des différentes zones

Le territoire de MONTMAIN s'étend sur une superficie totale de 604 29 a 60 ca, répartis suivant le plan local d'urbanisme :

|                       |                             |                   |                         |                         |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ZONES URBAINES</b> | <b>Ua</b>                   | Ua                | 57 ha 23 a 70 ca        |                         |
|                       |                             | Uar               | 15 ha 85 a 06 ca        |                         |
|                       |                             | Uai               | 1 ha 31 a 98 ca         |                         |
|                       |                             | Uari              | 5 a 07 ca               |                         |
|                       |                             | <b>TOTAL Ua</b>   | <b>74 ha 45 a 81 ca</b> |                         |
|                       | <b>Uaa</b>                  | Uaa               | 4 ha 63 a 07 ca         |                         |
|                       |                             | Uaai              | 46 a 72 ca              |                         |
|                       |                             | Uaar              | 43 a 44 ca              |                         |
|                       |                             | <b>TOTAL Uaa</b>  | <b>5 ha 53 a 23 ca</b>  |                         |
|                       | <b>Uaj</b>                  | Uajr              | 83 a 59 ca              |                         |
|                       |                             | <b>TOTAL Uajr</b> | <b>83 a 59 ca</b>       |                         |
|                       | <b>Ub</b>                   | Ub                | 75 a 23 ca              |                         |
|                       |                             | <b>TOTAL Ub</b>   | <b>75 a 23 ca</b>       |                         |
|                       | <b>Up</b>                   | Up                | 1 ha 35 a 84 ca         |                         |
|                       |                             | Upr               | 81 a 37 ca              |                         |
|                       |                             | <b>TOTAL Up</b>   | <b>2 ha 17 a 21 ca</b>  |                         |
|                       | <b>TOTAL ZONES URBAINES</b> |                   | /                       | <b>83 ha 75 a 07 ca</b> |
|                       | <b>ZONES A URBANISER</b>    | <b>1 AU</b>       | 1AU                     | 10 ha 59 a 25 ca        |
|                       |                             |                   | 1AUi                    | 45 a 51 ca              |
| 1AUj                  |                             |                   | 65 a 54 ca              |                         |
| 1AUr                  |                             |                   | 86 a 96 ca              |                         |
| <b>TOTAL 1AU</b>      |                             |                   | <b>12 ha 57 a 26 ca</b> |                         |

|                               |                                |                  |                          |                        |
|-------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
|                               | 2 AU                           | 2AU              | 2 ha 52 a 12 ca          |                        |
|                               |                                | 2AUi             | 40 a 64 ca               |                        |
|                               |                                | 2AUr             | 44 a 88 ca               |                        |
|                               |                                | 2AUri            | 8 a 91 ca                |                        |
|                               |                                | <b>TOTAL 2AU</b> | <b>3 ha 46 a 55 ca</b>   |                        |
|                               | 3 AU                           | 3AU              | 55 a 57 ca               |                        |
|                               |                                | 3AUi             | 10 a 65 ca               |                        |
|                               |                                | 3AUr             | 78 a 38 ca               |                        |
|                               |                                | 3AUri            | 7 a 72 ca                |                        |
|                               |                                | <b>TOTAL 3AU</b> | <b>1 ha 52 a 32 ca</b>   |                        |
|                               | <b>TOTAL ZONES A URBANISER</b> |                  | /                        | <b>17 ha 56 a 13 a</b> |
|                               | ZONES<br>NATURELLES            | A                | A                        | 206 ha 33 a 85 ca      |
|                               |                                |                  | Ai                       | 11 ha 35 a 63 ca       |
|                               |                                |                  | Ar                       | 40 ha 53 a 52 ca       |
| Ari                           |                                |                  | 5 ha 10 a 05 ca          |                        |
| <b>TOTAL A</b>                |                                |                  | <b>263 ha 33 a 05 ca</b> |                        |
| N                             |                                | N                | 220 ha 95 a 59 ca        |                        |
|                               |                                | Ni               | 7 ha 51 a 82 ca          |                        |
|                               |                                | Nr               | 11 ha 05 a 10 ca         |                        |
|                               |                                | Nri              | 12 a 84 ca               |                        |
|                               |                                | <b>TOTAL N</b>   | <b>239 ha 65 a 35 ca</b> |                        |
| <b>TOTAL ZONES NATURELLES</b> |                                | /                | <b>502 ha 98 a 40 ca</b> |                        |