

# COMMUNE DE MONTMAIN

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

P rojet D' A MENAGEMENT ET DE D EVELOPPEMENT D URABLE

**APPROBATION**

**2**

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

Le Maire,

**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)

Conformément à la loi Solidarité Renouvellement Urbain, le plan local d'urbanisme est articulé au tour du projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD découle du diagnostic. Il est ensuite décliné dans les différentes pièces constituant le projet de PLU.

Le PADD expose les objectifs communaux pour les années à venir.

Conformément à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, doivent être définies dans le PADD les actions nécessaires pour :

- Favoriser le renouvellement urbain et la gestion économe de l'espace,
- Préserver la qualité architecturale et de l'environnement,
- Favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

Ainsi, à travers le diagnostic, des enjeux ont été définis permettant d'élaborer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de BUCHY.

Le souhait de la commune, à travers cette révision du P.O.S., élaboration du Plan Local d'Urbanisme, est une vision globale de l'évolution de MONTMAIN.

Le plan local d'urbanisme s'oriente vers un développement harmonieux et raisonné. Le PLU doit être une réflexion d'aménagement pour les 10 prochaines années.

Le constat du diagnostic fait ressortir des thèmes importants :

- une tendance au vieillissement de la population : augmentation des 40-59 ans,
- d'où un important mouvement de décohabitation en prévision : une fragilité pour les équipements publics développés,
- un manque de structures pour les jeunes couples et personnes âgées

Le projet de la commune de MONTMAIN est donc de se développer afin de pérenniser ses équipements publics et rajeunir sa population. Une offre de logements locatifs permettra aux jeunes couples de s'installer à MONTMAIN et d'y construire ensuite.

Aussi, après analyse du diagnostic, les objectifs et thèmes du PADD de la commune de MONTMAIN sont les suivants :

### **1. Valoriser et préserver les paysages et les espaces naturels de la commune de MONTMAIN**

La situation de plateau entraîne des perceptions fortes dans le paysage. Le diagnostic a fait apparaître une structure végétale avec un rôle d'intégration et de protection. Cette dernière est à poursuivre.

Les franges Nord et Sud constituent des masses boisées importantes. L'intérieur de l'urbanisation est également très végétal.

La traversée de la commune, via la RD 42, est très végétale et offre des perspectives sur les masses boisées Nord. Les dents creuses restent donc à protéger afin de continuer à offrir des vues panoramiques sur le paysage naturel de MONTMAIN.

Le PLU a repéré et protégé les grandes masses boisées perceptibles et a proposé la plantations d'autres éléments paysagers au pourtour des zones futures de développement, en guise d'intégration visuelle et protection des intempéries.

Une coupure verte agricole est aménagée entre deux secteurs futurs d'aménagement, situé en limite avec la commune de MESNIL RAOUL : l'un consacré au médical et l'autre à la culture.

Des chemins de randonnée, promenade sont également existant : ils relient le bourg au jardin visitable, (...). La commune souhaite les protéger.

Cet objectif général reprend donc :

- l'intégration des zones d'extension dans le paysage,
- la prescription de planter des végétaux en limites de zone agricole au pourtour des secteurs de développement futur afin de préserver l'identité paysagère de MONTMAIN,
- la préservation des perceptions visuelles,
- la préservation des dents creuses de la RD 42,
- la protection des masses boisées Nord et Sud,
- la favorisation des coulées vertes piétonnes.

### **2. Protéger les espaces agricoles**

Suite à l'enquête agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture, il existe encore des exploitations agricoles, en activité, à MONTMAIN. L'objectif de la commune est de les protéger, de les pérenniser.

La présence de corps de ferme dans le centre bourg est un élément fort à prendre en compte dans l'aménagement de la commune et du quartier Est de développement.

Ainsi, les terrains situés en face du corps de ferme et au-delà de la RD 491 seront protégés en zone agricole.

Quant aux exploitations situées en entrée de commune depuis SAINT AUBIN EPINAY, elles sont également recensées et protégées.

### **3. Pérennisation du jardin visitable « Les Jardins d'Angélique » et développement d'un projet de jardin biologique**

#### Le jardin visitable

« Les Jardins d'Angélique » sont référencés par le Conseil Général de Seine Maritime. A cet effet, il est important de les protéger, de permettre une évolution de cette structure touristique et de l'inscrire en tant que telle pour lui permettre de se développer. La question du stationnement des visiteurs est importante. En effet, la localisation des jardins en bordure de la RD 42 génère des questions de sécurité routière.

#### Le jardin biologique

La commune est sensible à l'écologie, développement durable, ..., elle organise d'ailleurs un marché biologique un samedi matin par mois et souhaite pouvoir aider les initiatives privées. Ainsi, la commune possède un terrain situé en entrée de territoire depuis SAINT AUBIN EPINAY et souhaite favoriser un projet de production et vente de produits biologiques.

### **4. Améliorer le cadre de vie**

#### Risques naturels

MONTMAIN possède un relief de plateau et de ce fait reçoit les eaux pluviales des communes voisines et risque de les renvoyer vers les communes situées en aval.

Ainsi, les risques, liés aux ruissellements, à la présence de cavités souterraines (situation de plateau agricole) sont également à prendre en compte car ils conditionnent, tout comme les espaces naturels, le développement communal.

#### Cheminements

La continuité du cadre de vie s'organise également à travers les cheminements existants entre le lieu de centralité de la mairie et les espaces à urbaniser.

La gestion des liaisons inter-quartiers est importante.

Cet objectif général reprend donc :

- la gestion des eaux pluviales et présence de cavités souterraines dans les zones existantes et d'extension,
- la préservation des liaisons douces piétonnes.

### **5. Respecter le système viaire existant**

Le développement de la commune s'organise à l'intérieur des axes départementaux.

La présence de la RD 42, voie bruyante, limite le développement de l'urbanisation dans un quartier du bourg et du hameau de « PIGRARD ».

Quant à la RD 491, elle marque une rupture physique dans le territoire et impose un développement de l'urbanisation à l'intérieur de cet axe, protégeant de ce fait le monde agricole.

Les futures zones d'extension représentent un enjeu fort de composition urbaine. Leur liaison avec le tissu viaire existant est primordial pour que le développement se fasse de manière harmonieuse : sentes piétonnes, liaisons douces, paysagement, ...

Le projet de pôle culturel, décentré du bourg, est également situé en bordure de chemins ruraux permettant de relier « Les Jardins d'Angélique », les espaces naturels et le centre bourg, à travers la création d'un nouveau cheminement.

## 6. Renouveaulement et extension urbaine

L'extension urbaine s'organise dans la périphérie du noyau central, à l'intérieur des grandes infrastructures viaries (RD 42 et 491), dans un principe de limiter les déplacements et valorisation du développement durable.

Les équipements publics sont concentrés dans le centre bourg au pourtour de la mairie. Les commerces se situent le long de la traversée du centre bourg et dans un pôle situé en bordure de la RD 491, à travers la présence de structures paramédicales (pharmacie, cabinet médical).

Quant aux activités artisanales et industrielles, elles sont localisées dans le centre bourg en direction du hameau « LA GRANGE BEAULIEU ».

Le développement s'est donc organisé en épaisseur. Le réaménagement d'espaces publics est à poursuivre pour l'amélioration du cadre de vie. De même le patrimoine bâti lié à l'histoire de MONTMAIN permet de donner un caractère typique au centre bourg : église, maisons de caractère,... Ce patrimoine est par conséquent à protéger.

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, ...

Une réflexion d'aménagement est en cours avec la réhabilitation d'une halle avec le concours du CAUE.

L'extension urbaine et le renouvellement urbain sont à favoriser tout en promouvant une intégration homogène et une prise en compte du paysage et du cadre de vie.

Des zones de respiration sont donc à :

- protéger dans le tissu existant,
- créer dans les futures zones de développement en arrière de front bâti existant ou dans les futurs quartiers. Des orientations d'aménagement organisent des espaces paysagers dans les futures zones d'urbanisation.

Cet objectif général reprend donc :

- une gestion et un développement du tissu ancien grâce aux réhabilitations : évolution du parc de logements existants,
- une poursuite de la centralité : développer, conforter les équipements et services autour du pôle « mairie »,
- une gestion des lotissements : préserver les espaces de respiration existants dans une protection du cadre de vie,
- une ouverture de nouvelles zones à urbaniser : la commune souhaite répondre à la pression foncière afin de prévenir un vieillissement de sa population et conserver ses structures scolaires, présence d'une garderie,
- une valorisation des commerces de proximité, et des services paramédicaux,
- la poursuite des liaisons inter-quartiers engagées lors de l'élaboration du POS, gage de mixité et déplacements doux et/ou propres.

## **7. Pérenniser et développer les équipements publics**

Les équipements publics sont nombreux dans la commune de MONTMAIN, on note plus particulièrement la présence de la mairie, l'église, une salle polyvalente, une bibliothèque, une crèche - halte garderie.

Les projets d'équipements publics sont à prendre en compte et il faut de plus anticiper d'autres projets : extension des structures scolaires et sportives..., résidence pour personnes âgées désireuses de rester à MONTMAIN, redéfinition de la place publique, réhabilitation d'une halle, ...

L'objectif communal est également d'accueillir un équipement public lié à la culture en lien avec la délocalisation de la salle polyvalente.

## **8. Délocaliser la salle des fêtes**

La salle des fêtes de MONTMAIN est enclavée dans la partie urbanisée entre les équipements publics et des habitations. Elle génère de nombreuses nuisances aux riverains.

En effet, dans le principe de renouvellement urbain du centre bourg, la commune a le projet de déplacer la salle polyvalente et de réhabiliter le bâtiment afin de réorganiser son espace public.

Ainsi, afin de gérer l'urbanisation et devant les nuisances apportées par la salle polyvalente enclavée entre les équipements publics et les lotissements, la commune a décidé de retenir dans son PLU une zone pouvant accueillir à long terme une structure de loisirs, culturelle, ...

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 d'accueil 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.

## **9. Développer les services à la santé et accueillir de nouvelles structures médicalisées**

Au regard du diagnostic, il apparaît que MONTMAIN est doté de nombreux professionnels de la santé : médecins, infirmières, dentiste, ... On note également la présence d'un cabinet médical et d'une pharmacie.

Aussi, tout d'abord pour permettre aux personnes âgées de rester à MONTMAIN, la commune souhaite accueillir une structure destinée aux personnes âgées et autres établissements de soin.

Ensuite, le pôle médical existant doit être encouragé dans son développement.

Enfin, un projet de réalisation d'une structure médicale intégrée dans un cadre paysager et calme est proposé dans le hameau de « La Grange Beaulieu ».

## **10. Pérenniser les activités artisanales de la commune**

MONTMAIN souhaite permettre aux activités installées sur la commune de poursuivre leur activité.

Ces entreprises sont situées en bordure de la traversée du centre bourg dans une petite zone. Ces structures ont été repérées et sont à pérenniser.

La commune souhaite également favoriser le développement des commerces et services de proximité non nuisants dans les quartiers. En effet, dans les zones d'extension, il sera intéressant de voir s'installer des services et commerces de proximité.

Dans la restructuration du pôle central de la mairie, après délocalisation de la salle des fêtes, le développement de commerces de proximité apportera une organisation rationnelle et durable de la commune.

Ce projet d'aménagement et de développement durable a été formalisé sur le cadastre de MONTMAIN et joint ci-après.