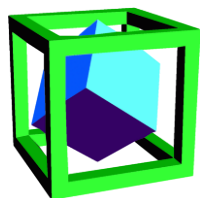


Métropole Rouen Normandie

Commune de Montmain

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DOCUMENT APPROUVE PAR LE CONSEIL METROPOLITAIN DU 14 MAI 2018

Notice de présentation



Perspectives
Urbanisme & Paysages
Gauvain ALEXANDRE



métropole
ROUEN NORMANDIE

Sommaire

I.	Objet de la modification.....	4
II.	Justification de la procédure de modification.....	4
II.1.	Les possibilités d'évolution du PLU de Montmain depuis le transfert de la compétence PLU à la Métropole Rouen Normandie.....	4
II.2.	Choix de la procédure de modification	4
II.3.	Choix de la procédure de modification de droit commun	5
III.	Bilan de la zone 1AU.....	6
IV.	Bilan simplifié de l'application du PLU de Montmain	9
V.	Les changements apportés à la zone 1AU.....	14
V.1.	Tenir compte de l'urbanisation déjà réalisée au sein de la zone 1AU et organiser l'aménagement cohérent de l'emprise restante.....	14
V.1.1.	Motivation de l'évolution.....	14
V.1.2.	Les changements du dossier de PLU	15
V.2.	Imposer un recul vis-à-vis des bâtiments d'activités	17
V.2.1.	Motivation de l'évolution.....	17
V.2.2.	Les changements du dossier de PLU	21
V.3.	Eriger un écran végétal en limite avec la zone agricole	22
V.3.1.	Motivation de l'évolution.....	22
V.3.2.	Les changements du dossier de PLU	25
V.4.	Créer une protection paysagère en limite de fonds de parcelles	26
V.4.1.	Motivation de l'évolution.....	26
V.4.2.	Les changements du dossier de PLU	26
V.5.	Aménager une coulée verte autour du chemin rural de la Ruellette	27
V.5.1.	Motivation de l'évolution.....	27

V.5.2.	Les changements du dossier de PLU	28
V.6.	Préserver la zone 1AUj en tant que zone verte.....	29
V.6.1.	Motivation de l'évolution.....	29
V.6.2.	Les changements du dossier de PLU	29
V.7.	Gérer les eaux pluviales selon des techniques douces	30
V.7.1.	Motivation de l'évolution.....	30
V.7.2.	Les changements du dossier de PLU	30
V.8.	Rectifier une erreur sur la délimitation de la zone 1AU.....	31
V.8.1.	Motivation de l'évolution.....	31
V.8.2.	Les changements du dossier de PLU	31
V.9.	Actualiser la connaissance des risques d'inondation sur la zone 1AU.....	32
V.9.1.	Motivation de l'évolution.....	32
V.9.2.	Les changements du dossier de PLU	37
VI.	Les incidences sur l'environnement de la modification du PLU.....	38

I. Objet de la modification

La Métropole Rouen Normandie a engagé une modification du PLU de Montmain pour **préciser le développement et l'aménagement de la zone à urbaniser située au Sud de la Résidence du Château.**

II. Justification de la procédure de modification

II.1. Les possibilités d'évolution du PLU de Montmain depuis le transfert de la compétence PLU à la Métropole Rouen Normandie

Le PLU de Montmain a été approuvé le 12 janvier 2007.

Depuis le 1^{er} janvier 2015, **la compétence PLU, jusqu'alors communale, a été transférée à la Métropole Rouen Normandie.** Dans l'attente d'un document d'urbanisme unique à l'échelle des 71 communes du territoire (PLUi) qui posera les règles générales d'utilisation du sol, les documents d'urbanisme communaux continuent de s'appliquer, et peuvent faire l'objet de modifications ou de mises en compatibilité sous la maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie.

A noter : la prise de compétence PLU par la Métropole interdit **toute révision générale des documents d'urbanisme communaux** en dehors de l'approbation du PLUi.

II.2. Choix de la procédure de modification

La procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est définie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

L'article L153-36 introduit la procédure : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

L'article L153-31 expose les cas où la procédure de révision doit être employée : « *Si l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de :*

- ✓ *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- ✓ *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

- ✓ *Ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

Les orientations générales du PADD de Montmain sont au nombre de dix :

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

Aucune des évolutions visées par la présente modification ne change l'économie générale du PADD ni ses orientations générales, ne réduit un EBC, ne réduit une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'induit de graves risques de nuisance.

Les évolutions entrent bien dans le cadre de la **procédure de modification**.

II.3. Choix de la procédure de modification de droit commun

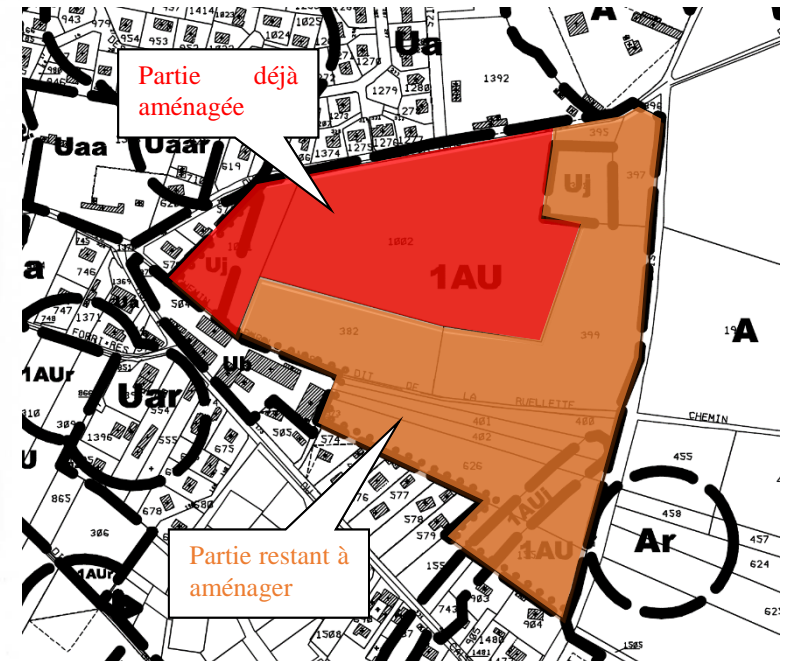
L'article L153-41 précise que la modification est soumise à enquête publique lorsque les évolutions ont « *pour effet de :*

- ✓ *Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- ✓ *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- ✓ *Ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »*

Les modifications apportées au PLU entraînent des changements suffisamment substantiels pour que la collectivité opte pour la procédure dite de « droit commun », avec **enquête publique**. En particulier, les **possibilités de construction sont ponctuellement diminuées** au sein de la zone à urbaniser située au Sud de la Résidence du Château, avec la réservation d'espaces tampons et paysagers.

III. Bilan de la zone 1AU

La moitié de la zone 1AU bordant la RD491 a déjà été lotie (lotisseur Nexity). Tous les lots ont été commercialisés, et les travaux de constructions de logements sont en cours ; plusieurs logements sont quasiment terminés.

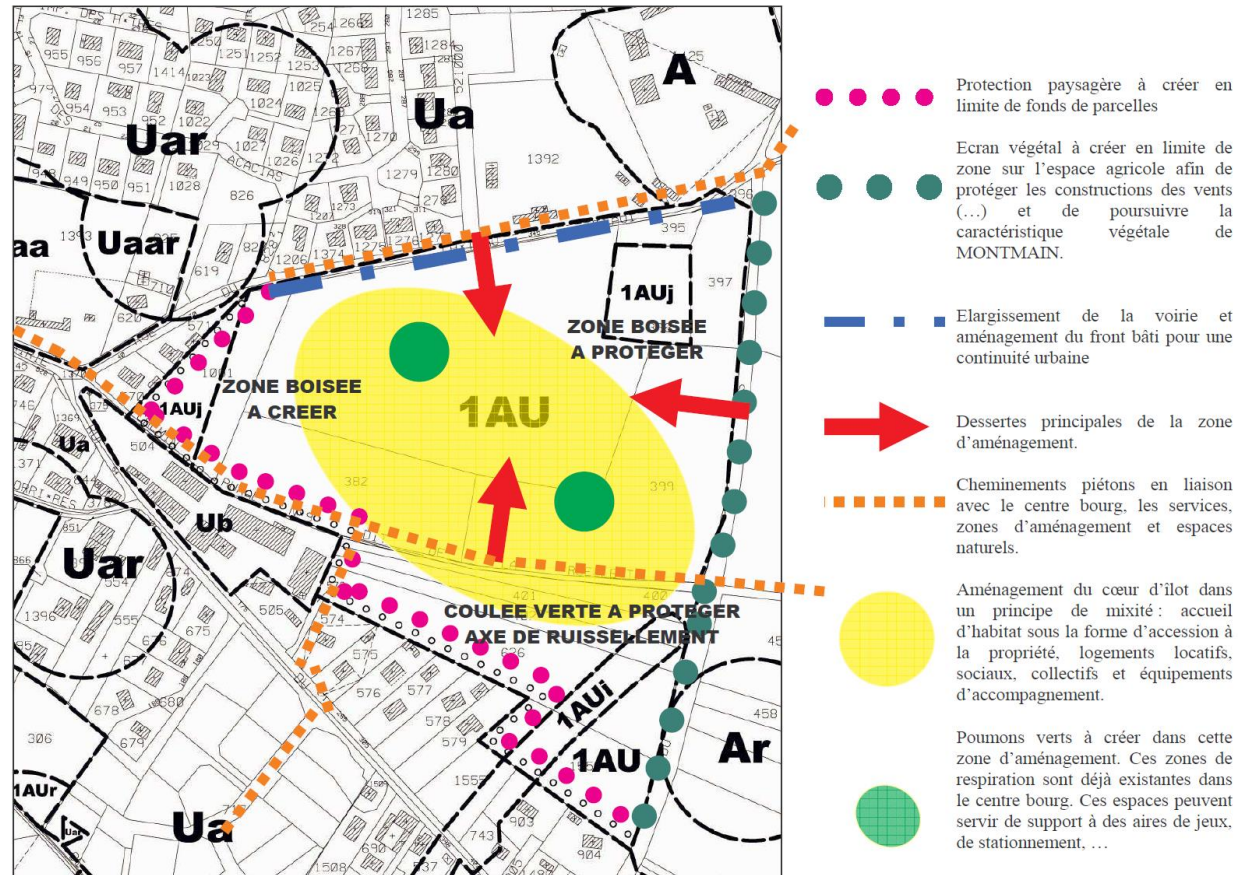


Plan du lotissement (source Nexity) / Emprise aménagée (source PLU)

Les travaux de la Résidence du Château présentent des divergences significatives avec l'orientation d'aménagement qui était destinée à organiser la composition de l'ensemble de la zone 1AU :

- ✓ Les dessertes principales de la zone ne se situent pas là où l'orientation d'aménagement les avaient dessinées ;
- ✓ La chaussée de la rue du Château d'Eau n'a pas été élargie, et un talus a été planté en limite de la voie ; dans ces conditions, la constitution d'un front bâti qui devait structurer la continuité urbaine du bourg s'avère compromise ;

- ✓ La notion de « cœur d’îlot dans un principe de mixité », trop floue et insuffisamment définie par l’orientation d’aménagement, n’a pas trouvé de traduction dans le permis d’aménager ; la composition urbaine de la Résidence du Château, même si elle fonctionne bien, reste relativement classique avec une voirie en boucle desservant des petites parcelles exclusivement en accession à la propriété.
- ✓ La notion de « poumons verts » est faiblement traduite dans le permis d’aménager. Deux placettes paysagées à l’articulation de la voie de desserte et d’un chemin piéton ont bien été prévues, mais restent de dimensions modestes.



Orientation d’aménagement (source PLU)

Par ailleurs, on peut regretter que :

- ✓ Les lots privés débordent sur la zone 1AUj qui devait être préservée en tant que zone verte (règlement insuffisamment cadré) ;
- ✓ Les constructions de la Résidence du Château se soient « collées » à la petite zone d'activités située en zone Ub, alors que cette dernière est susceptible de générer des nuisances de fonctionnement ;
- ✓ La géométrie des emprises restantes au sein de la zone 1AU pose question. Comment desservir la parcelle AK173 enclavée entre la Résidence du Château et le chemin rural de la Ruelle ? Comment assurer le caractère piétonnier du chemin rural de la Ruelle afin qu'il ne devienne pas un axe de circulation pour les automobiles, voire une route de transit ?
Ces questions ne sont pas traitées dans l'orientation d'aménagement du PLU initial, mais méritent d'être observées avec soin.

L'orientation d'aménagement de la zone 1AU et le règlement devront être modifiés pour tenir compte des travaux de la Résidence du Château et mieux encadrer l'aménagement de l'emprise encore libre (5,4 hectares).

Avec une superficie restant à aménager de 5,4 hectares (en orange ci-dessus), cette zone 1AU reste la principale zone de développement de l'habitat sur la commune. Les évolutions apportées par la présente modification du PLU doivent participer à **mieux insérer la future opération dans son environnement, en préservant les caractéristiques qui forment la qualité du site.**

IV. Bilan simplifié de l'application du PLU de Montmain

Le PLU élaboré en 2007 avait fixé un **objectif ambitieux en matière de production de logements** (105 logements en 10 ans). Cet **objectif a été dépassé**, avec la construction de **116 logements** depuis l'approbation du PLU, soit une progression de 457 logements en 2007 (donnée INSEE) à environ 573 logement aujourd'hui (+25%).

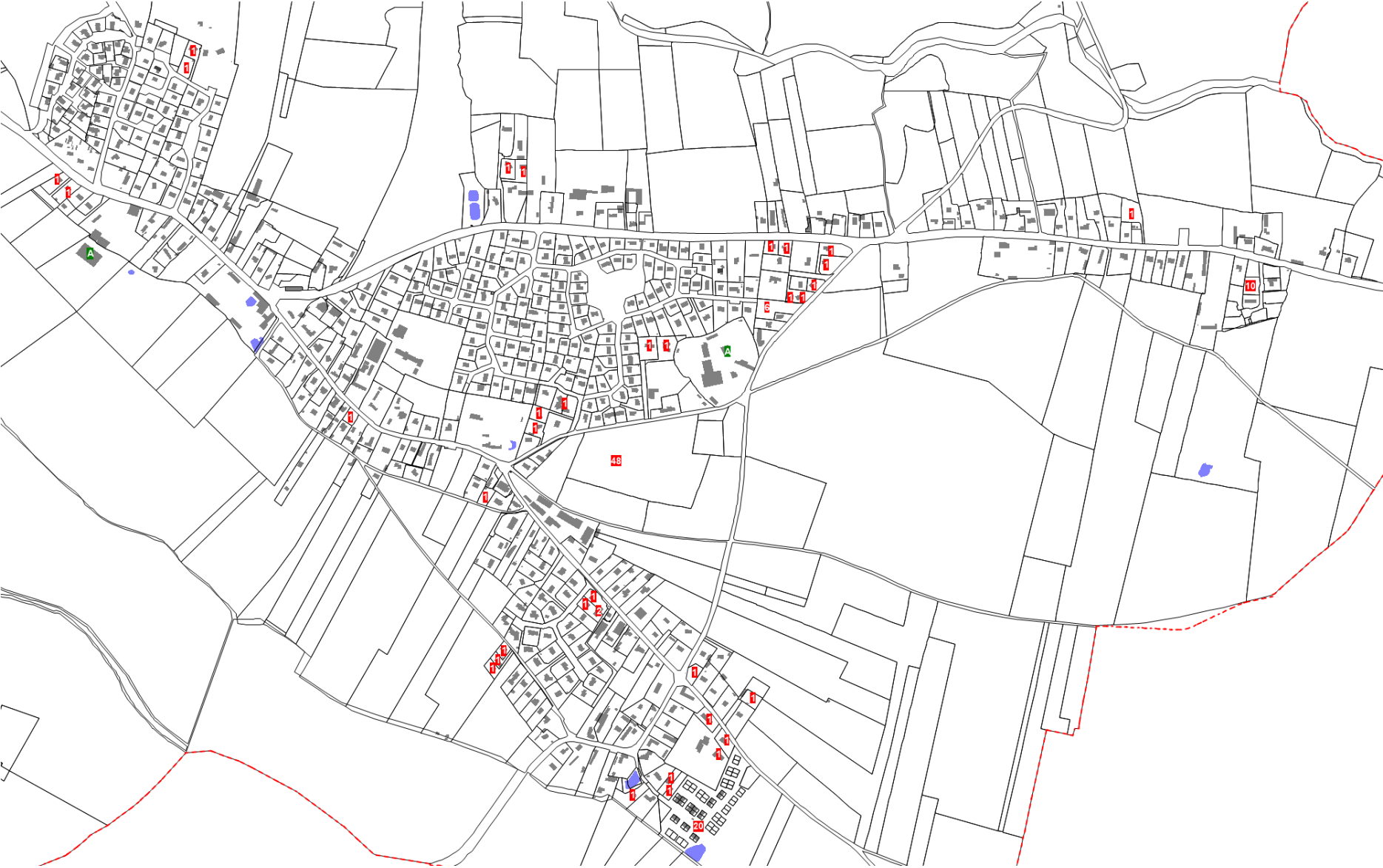
Près de la moitié de ces constructions ont été réalisées ces dernières années, posant des difficultés en matière d'accueil des nouveaux habitants (notamment des jeunes, arrivant en masse dans les écoles du regroupement pédagogique).

L'extrait de plan ci-dessous montre les constructions réalisées depuis l'approbation du PLU (en rouge) :

- ✓ 48 logements au sein des zones urbaines
- ✓ 68 logements au sein des zones à urbaniser
- ✓ Soit un total de 116 logements construits depuis l'approbation du PLU, entre 2007 et 2017

En parallèle, on constate que la **densité des opérations a été nettement plus élevée que prévue**. Alors que le PLU initial avait tablé sur une moyenne d'environ 9,5 logements par hectare, on mesure des densités plus importantes dans les opérations groupées :

- ✓ 10,1 logements par hectare pour le lotissement « Les Vergers Du Manoir », à la sortie vers Fresne / Mesnil-Raoul (11 logements pour 1,1 ha)
- ✓ 13,1 logements par hectare pour le lotissement « La résidence du château d'eau » (48 logements pour 3,7 ha)
- ✓ 29 logements par hectare pour le lotissement sénior



Le PLU initial avait été dimensionné sur l'hypothèse d'une densité moyenne 9,5 logements par hectare (pour les zones AU). Or la densité réelle des opérations s'est avérée nettement plus élevée (entre 10 et 30 logements par hectare). La construction de logements a **consommé moins d'espace** que prévu.

Dix ans après l'approbation du PLU, **il reste donc des surfaces constructibles relativement importantes**, susceptibles d'**accueillir encore de nombreux nouveaux logements**.

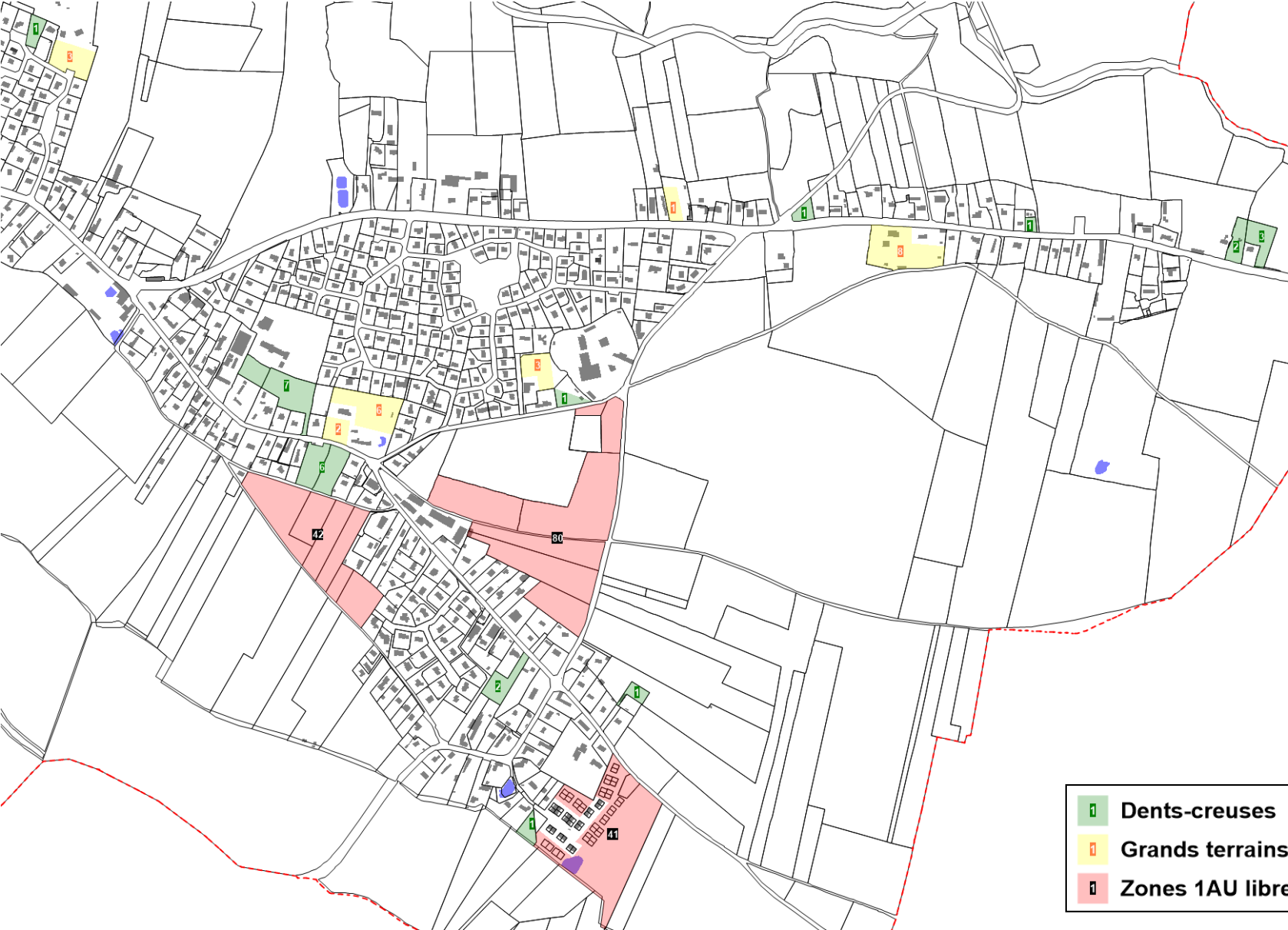
Il semble raisonnable, au regard des tendances passées, de réévaluer la capacité des zones AU restantes sur la base d'un ratio de 15 logements par hectares (c'est d'ailleurs ce que le SCOT de la Métropole Rouen Normandie prévoit) :

- ✓ Nouvelles tranches du lotissement « Les Vergers Du Manoir » : 80 logements (5,4 ha)
- ✓ Zone AU du chemin des Forrières : 42 logements (2,9 ha)
- ✓ Nouvelles tranches du lotissement « séniors » : 41 logements (2,8 ha)

Ajoutons que les zones urbaines intègrent encore de **nombreuses dents-croûtes** et **plusieurs grands terrains** susceptibles d'être divisés :

- ✓ Dent-croûtes susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (en vert ci-dessous) :
Un total de 26 logements, mais on estime qu'au plus 50% de ces opérations pourraient se réaliser d'ici 10 ans (prise en compte mécanisme de rétention foncière).
Soit un potentiel net de 13 logements d'ici 10 ans.
- ✓ Grands terrains susceptibles d'être divisés pour accueillir de nouvelles constructions (en jaune ci-dessous) :
Un total de 23 logements, mais on estime qu'au plus 25% de ces opérations pourraient se réaliser d'ici 10 ans (prise en compte mécanisme de rétention foncière avec forte valeur d'usage).
Soit un potentiel net de 6 logements d'ici 10 ans.

Conclusion : on estime à environ **182 logements le « reliquat » de construction du PLU** qui pourrait être mobilisé dans les années à venir.



Commune de MONTMAIN

Montmain est une **commune rurale attractive**, située dans la proche couronne de Rouen. Cette position privilégié, à la fois proche de Rouen et dans un environnement rural de qualité, a attiré de nombreux ménages ces dernières années.

La production de logements a dépassé les prévisions du PLU initial et il reste encore de nombreuses potentialités de constructions. Si les tendances actuelles se maintiennent, il pourrait y avoir environ 182 logements supplémentaires à Montmain d'ici 10 ans.

Un tel rythme de construction risque d'entraîner la **saturation des équipements publics** (écoles, ...) et pose la question du décalage avec les **équilibres territoriaux** dessinés par le SCOT et le PLH de la Métropole Rouen Normandie. Pour information, le PLH de la Métropole Rouen Normandie fixe un objectif de construction de 4 à 6 logements par an pour Montmain, afin de conforter à sa position de commune rurale au sein du secteur des Plateaux Est.

Dans ces conditions, il n'apparaît pas anormal que les évolutions de l'orientation d'aménagement et du règlement puissent réduire le potentiel de construction de la zone 1AU, dans le cadre d'un **parti d'aménagement plus respectueux de l'environnement et du cadre de vie**.

V. Les changements apportés à la zone 1AU

V.1. Tenir compte de l'urbanisation déjà réalisée au sein de la zone 1AU et organiser l'aménagement cohérent de l'emprise restante

V.1.1. Motivation de l'évolution

Voir le paragraphe « Bilan de la zone 1AU », dont les principales conclusions sont :

- ✓ La moitié de la zone 1AU bordant la RD491 a déjà été lotie ;
- ✓ Les travaux de la Résidence du Château présentent des divergences significatives avec l'orientation d'aménagement ;
- ✓ La relation de la Résidence du Château avec son environnement n'apporte pas une entière satisfaction.

Il est nécessaire de **fixer avec davantage de précision les conditions d'aménagement** de la partie restante de la zone 1AU au Sud de la Résidence du Château, afin de mieux insérer la future opération dans son environnement, en préservant les caractéristiques qui forment la qualité du site.

La première observation est que le **principe général d'aménagement** de la zone 1AU au Sud de la Résidence du Château est trop flou dans le PLU initial. En effet, le règlement du PLU initial dit que « *les constructions pourront être autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit après réalisation des équipements internes, pris en charge par le constructeur ou le lotisseur* ».

La possibilité de réaliser l'opération par à-coups, au fur et à mesure des réseaux internes, ne saurait garantir la nécessaire cohérence d'ensemble à laquelle la zone 1AU doit parvenir. Au contraire, il est ici **impératif que l'aménageur maîtrise l'intégralité du foncier** ; cela permettra de **mieux organiser l'aménagement** de la zone, d'**éviter les délaissés** d'urbanisation et de **redonner une cohérence d'ensemble** à cette urbanisation nouvelle.

Ajoutons que la légalité du règlement initial est critiquable. Le code de l'urbanisme définit les zones à urbaniser comme « *les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation* » (article R151-20). Il distingue deux possibilités d'aménagement :

- ✓ « (1) Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble » ;

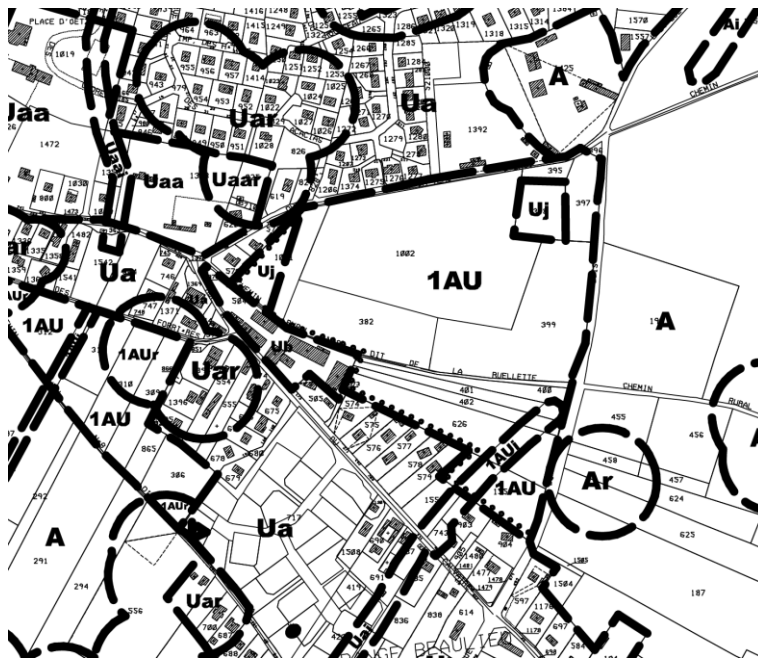
- ✓ « (2) Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

La deuxième possibilité n'est utilisable qu'à la condition que la collectivité définisse avec précision les caractéristiques des équipements internes (dimension, emplacement), soit dans l'orientation d'aménagement, soit dans le règlement – ce que le PLU initial de Montmain n'a pas fait. En aucun cas, cette définition des équipements internes ne peut être laissée à l'appréciation du constructeur ou du lotisseur.

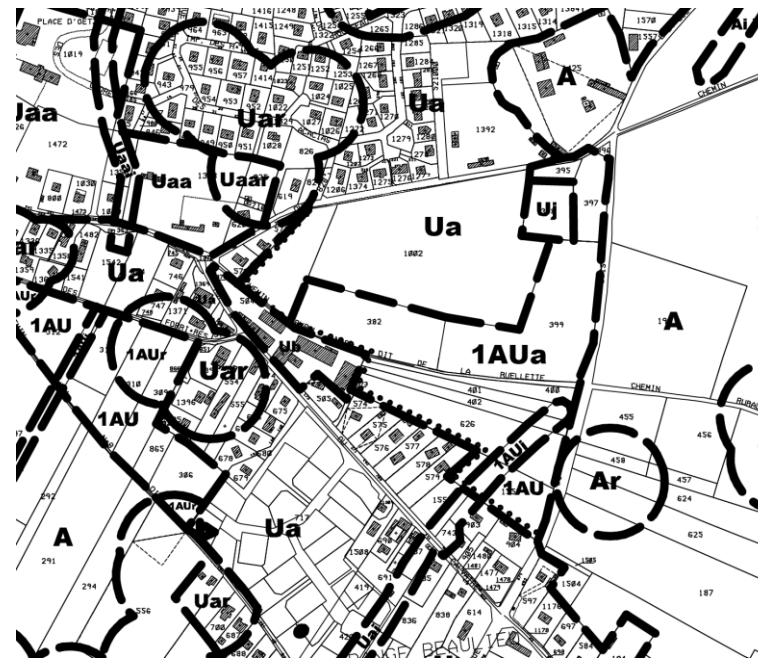
V.1.2. Les changements du dossier de PLU

Plan de zonage : le plan est modifié pour découper la zone 1AU :

- ✓ La **partie déjà aménagée** (Résidence du Château) est **requalifiée en zone Ua** ;
- ✓ La **partie restant à aménager** est **requalifiée en zone 1AUa**, afin que les modifications apportées ne concernent que cette zone.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

Règlement : le principe d'aménagement de la zone 1AUa est modifié afin d'exiger une **opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre classé 1AUa** (paragraphe « Qualification de la zone » et article 1AU-2).

Orientations d'aménagement : l'orientation d'aménagement n°1 est modifiée pour **focaliser sur la zone 1AUa**.
Le principe d'aménagement est rappelé au début de l'orientation d'aménagement.

V.2. Imposer un recul vis-à-vis des bâtiments d'activités

V.2.1. Motivation de l'évolution

a) La zone 1AU est voisine d'une **petite zone artisanale**, classée Ub dans le PLU, au sein de laquelle s'exercent des petites activités artisanales et d'élevage d'animaux, ainsi que d'une **menuiserie** (local actuellement vacant).

Il est regrettable que le lotissement dit « la Résidence du Château » n'ait pas tenu-compte de cet environnement et ait délimité des lots d'habitat au plus près de la petite zone d'activité Ub.

Afin d'éviter l'apparition de conflits de voisinage dans les prochaines années, il est préférable de **maintenir un écart** entre les futures habitations et ces sources de nuisances potentielles.



Les locaux du charpentier / menuisier, la petite zone d'activités Ub

b) Par ailleurs, la zone 1AU est située au contact d'une **exploitation agricole** pratiquant l'élevage de bovins (EARL de la Haute Motte : installation classée). La présence de cette exploitation est déterminante, comme l'expose clairement la 2^{ème} orientation du PADD « 2. Protéger les espaces agricoles : [...]. 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. ».

Alors que la pression de l'urbanisation sur l'agriculture périurbaine ne cesse d'augmenter, l'absence de mesures de précautions pour l'aménagement de la zone 1AU face à cette exploitation agricole questionne.



Le rapport de présentation du PLU (page 47) rappelle que « *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* ».

La ferme de la Haute Motte est une **exploitation classée**, pour laquelle le **recul applicable est de 100m**.

Le même document (page 47) indique qu'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.* »

Enfin (page 47) : « *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.* »

Le corps de ferme de l'EARL de la Haute Motte est déjà largement enclavé par le Nord. Il est inutile de compromettre son fonctionnement en l'enfermant entièrement par des zones bâties ; au contraire, il est nécessaire de **préserver un large espace tampon** en partie Nord de la zone 1AUa, dans la continuité du petit bois 1AUj.



V.2.2.Les changements du dossier de PLU

Orientations d'aménagement : l'**orientation d'aménagement** n°1 est modifiée afin d'instaurer des **espaces tampons** vis-à-vis des activités (artisanat et élevage) situées au contact de la zone :

- ✓ En limite de la zone Ub ;
- ✓ A proximité de la menuiserie ;
- ✓ Sur la pointe Nord de la zone 1AUa, proche du corps de ferme de l'EARL de la Haute Motte.

Règlement : afin d'assurer que les **espaces tampon** en limite de la zone Ub et à proximité de la menuiserie seront bien créés avec une épaisseur suffisante, le règlement est modifié pour préciser leurs caractéristiques (article 1AU-13).

V.3. Eriger un écran végétal en limite avec la zone agricole

V.3.1.Motivation de l'évolution

L'orientation d'aménagement du PLU initial prévoyait la création d'un « *écran végétal en limite de zone sur l'espace agricole afin de protéger les constructions des vents (...) et de poursuivre la caractéristique végétale de Montmain* ».

a) La création d'un tel écran végétal est indispensable pour l'**intégration de la zone dans les grands paysages de plateau** ouverts à l'Est du bourg de Montmain.



Vue actuelle vers la Résidence du Château depuis la rue de Bois l'Evêque

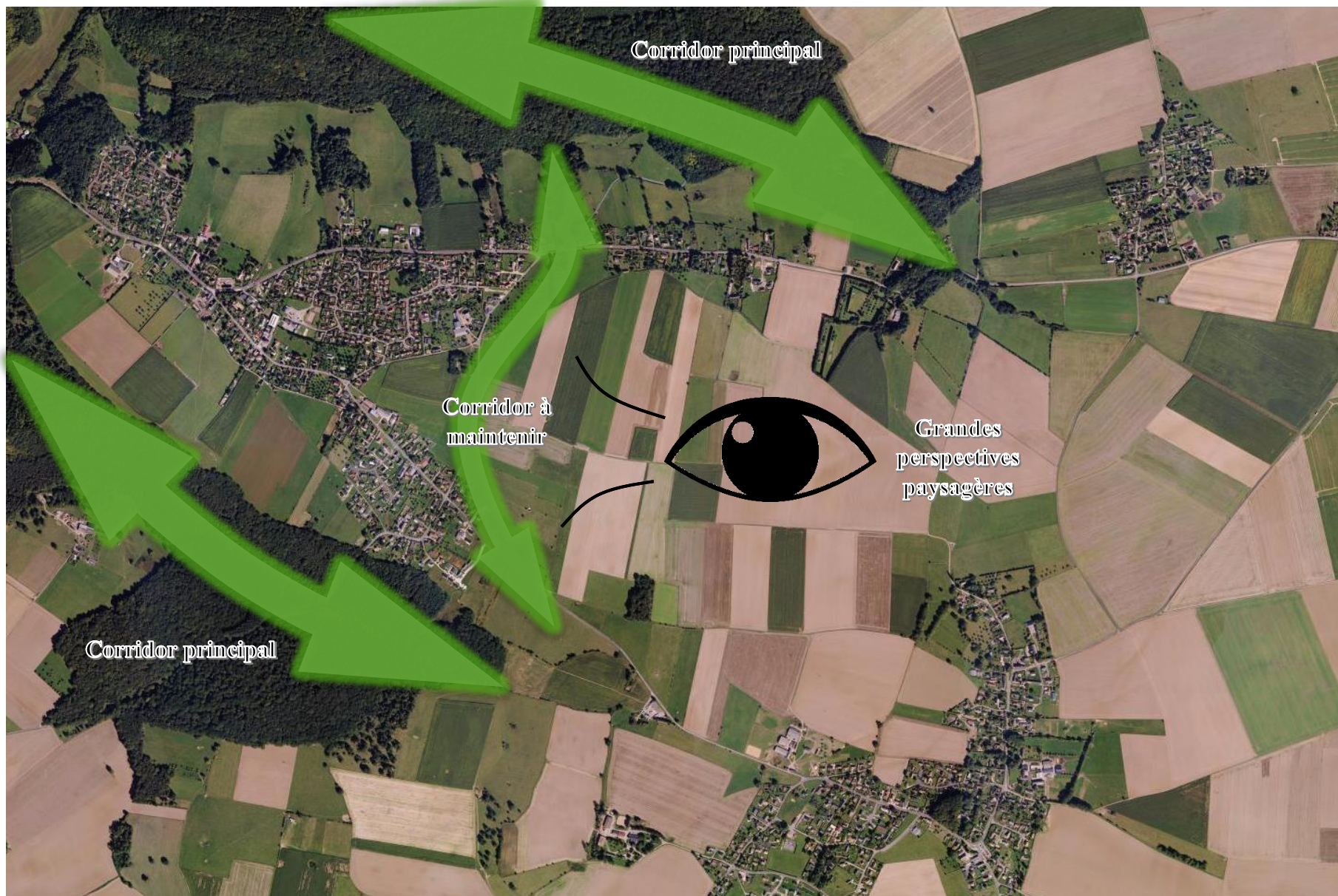
b) En outre, la zone est située au sein d'un corridor de biodiversité identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Haute Normandie. L'ensemble de la zone est repéré comme « corridor fort déplacement » et la petite parcelle AK175 comme corridor boisé. L'aménagement de la zone 1AUa doit être pensé de manière à **conserver des fonctionnalités de corridors écologiques**. Les espaces tampons prévus au paragraphe précédent s'inscrivent évidemment dans cette optique.

Mais il est avant tout prioritaire de soigner le **traitement de la future frange urbaine** en limite avec la zone agricole. Cet espace doit assurer le **maintien de la continuité transversale entre les grands corridors boisés** situés dans les vallées sèches au Nord et au Sud.

Malheureusement, l'orientation d'aménagement du PLU initial ne donnait aucune condition particulière à la conception de « *l'écran végétal en limite de zone sur l'espace agricole* ». Si l'on veut éviter que cet objectif louable reste lettre morte, il est nécessaire de définir avec précision les caractéristiques de cet espace.



Les abords de la rue de Bois l'Evêque en direction de la zone boisée IAUj



V.3.2. Les changements du dossier de PLU

Orientations d'aménagement : l'**orientation d'aménagement** n°1 est modifiée afin de préciser les caractéristiques de **l'écran végétal en limite de zone sur l'espace agricole**. Il devra être traité à l'image des vergers traditionnels normands, avec au minimum deux rangées d'arbres plantées en quinconce.

Règlement : afin d'assurer que cet **écran végétal** soit bien créé avec une épaisseur suffisante, le règlement est modifié pour en préciser les caractéristiques (article 1AU-13).

En outre, l'article 1AU-6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est modifié : le recul plus important vis-à-vis de la rue de Bois l'Evêque permettra d'éviter que les constructions « n'écrasent » l'écran végétal par leur volume.

V.4. Créer une protection paysagère en limite de fonds de parcelles

V.4.1.Motivation de l'évolution

L'orientation d'aménagement du PLU initial prévoyait la création d'une « *protection paysagère en limite de fonds de parcelles* ».

Cette protection paysagère est destinée à former une **transition douce et paysagée** entre la zone 1AU et la zone urbaine Ua située au Sud.

Malheureusement, l'orientation d'aménagement du PLU initial ne donnait aucune condition particulière à la conception de cette « *protection paysagère en limite de fonds de parcelles* ». Si l'on veut éviter que cet objectif louable reste lettre morte, il est nécessaire de définir avec précision les caractéristiques de cet espace.

V.4.2.Les changements du dossier de PLU

Orientations d'aménagement : l'**orientation d'aménagement** n°1 est modifiée afin de préciser les caractéristiques de la **protection paysagère en limite de fonds de parcelles**. En complément des zones tampons aux abords des bâtiments d'activités périphériques, une bande de protection paysagère sera aménagée sur toute la limite Sud.

Cette bande sera plantée d'une haie vive traditionnelle.

Règlement : afin d'assurer que cet **écran végétal** soit bien créé avec une épaisseur suffisante, le règlement est modifié pour en préciser les caractéristiques (article 1AU-13).

V.5. Aménager une coulée verte autour du chemin rural de la Ruellette

V.5.1. Motivation de l'évolution



a) Le chemin rural de la Ruellette est un ancien chemin d'exploitation agricole et itinéraire de randonnée pédestre. Il forme un lien transversal naturel au sein de la zone 1AU. Ce chemin public a vocation à **conserver sa vocation piétonne** entre le centre-bourg et les chemins de randonnées du plateau.

Le lotissement « La Résidence du Château » a **enclavé les terrains situés à l'Ouest de la zone**, au Nord de la zone artisanale (parcelle AK173). Par exception à son caractère piétonnier, le chemin rural de la Ruellette pourra être utilisé pour **desservir la pointe Ouest** de la zone 1AUa, depuis le giratoire de la rue de la Mairie.

Le reste du chemin rural de la Ruellette sera mis en valeur en tant que **chemin vert** à vocation piétonne : pas de continuité de circulation automobile depuis le giratoire de la rue de la Mairie, qui risquerait de devenir un itinéraire de substitution à caractère routier.

Afin de former un **milieu propice aux continuités écologiques** et de donner de la **consistance à cette voie douce** au sein de la zone, ses abords devront rester naturels. Cela permettra de renforcer les fonctionnalités de corridors pour les espèces des milieux ouverts (végétaux, insectes, Amphibiens, mammifères, ...).

b) Ce chemin vert piéton sera **épaulé de deux « barreaux de liaison »** à caractère piéton (notion de perméabilité piétonne) :

- ✓ Vers la Résidence du Château (prolongement de la desserte piétonne Nord-Sud aménagée dans la Résidence du Château) ;
- ✓ Vers la rue du Château d'Eau, à travers les espaces boisés et paysagers au Nord de la zone.

c) Une **place publique** devra être aménagée au cœur de la zone, à l'articulation entre la voie de desserte interne et le chemin vert. Elle sera réalisée de manière à **faciliter l'appropriation du lieu** par les habitants et le **lien social** (banc, abri, etc. ...).

V.5.2. Les changements du dossier de PLU

Orientations d'aménagement : l'**orientation d'aménagement** n°1 est modifiée afin d'exiger :

- ✓ Le maintien du **caractère piétonnier du chemin rural de la Ruelle** ;
- ✓ Sa **requalification en chemin vert**, en développant ses caractéristiques paysagères et environnementale ;
- ✓ La possible **desserte automobile de la pointe Ouest par le chemin rural de la Ruelle** (150m au maximum) ;
- ✓ La **création de chemins piétons** ;
- ✓ La **création d'une place publique** à l'articulation entre la voie de desserte interne et le chemin vert, en développant ses caractéristiques paysagères et environnementale.

Règlement : afin d'assurer que le **chemin vert** soit bien créé avec une épaisseur suffisante, le règlement est modifié pour en préciser les caractéristiques (article 1AU-13).

V.6. Préserver la zone 1AUj en tant que zone verte

V.6.1.Motivation de l'évolution

Le PLU initial avait institué des zones vertes destinées à devenir des **poumons verts** au sein des zones d'urbanisations futures.

Malheureusement, le règlement du PLU initial, trop permissif, n'a pas pu empêcher un débordement significatif des lots privés sur la zone 1AUj, qui a été nettement réduite et peu boisée.

Ajoutons que la zone verte restante (1AUj) est un bosquet sous lequel existent des vestiges archéologiques (villa gallo-romaine).

V.6.2.Les changements du dossier de PLU

Règlement : l'ambiguïté du règlement du PLU initial, qui autorisait la construction limitée d'habitation, est levée : la zone 1AUj est dorénavant **exclusivement destinée à devenir un poumon vert boisé** (articles 1AU-2 et 1AU-9).

V.7. Gérer les eaux pluviales selon des techniques douces

V.7.1.Motivation de l'évolution

Le règlement du PLU impose une « *gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée* ». Compte-tenu de l'importance de la zone (5,4 hectares), les ouvrages pluviaux devront gérer des volumes d'eau très importants.

La création de bassins d'orage, avec leur talus à forte pente, parfois bâchés, ne correspond pas aux paysages ruraux haut-normands traditionnels. Au contraire, l'utilisation de techniques douces et paysagées (mares, noues, fossés) permettra d'inscrire l'urbanisation future dans un environnement qualitatif.

En outre, ces ouvrages (mares, noues, fossés) présentent un grand intérêt environnemental, et permettront d'améliorer les fonctionnalités écologiques de la zone 1AU.

V.7.2.Les changements du dossier de PLU

Orientations d'aménagement : l'**orientation d'aménagement** n°1 est modifiée afin d'exiger l'utilisation de techniques douces pour la gestion des eaux pluviales.

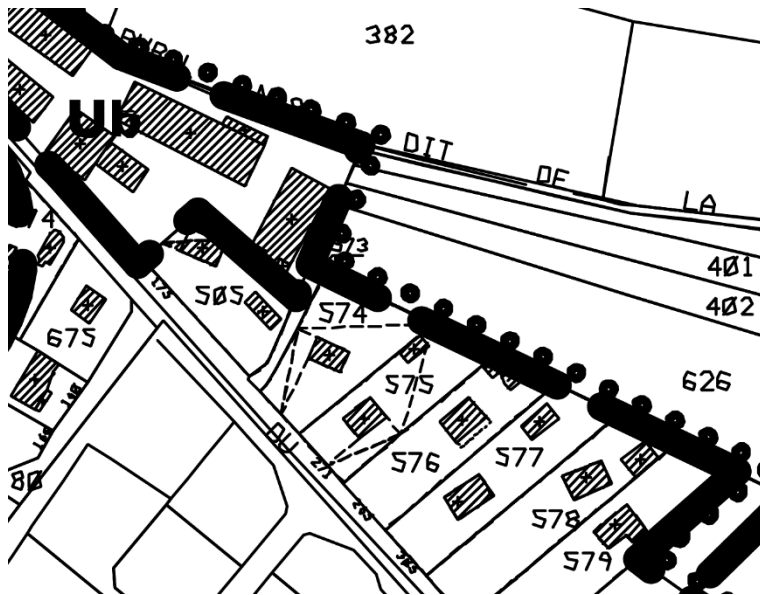
V.8. Rectifier une erreur sur la délimitation de la zone 1AU

V.8.1.Motivation de l'évolution

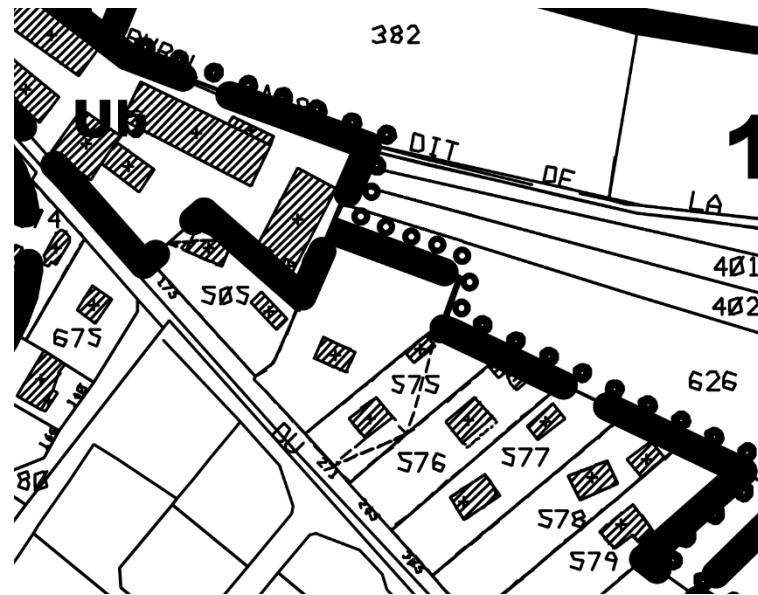
La parcelle AL61 (ancienne parcelle 574), située rue du Calvaire est une partiellement inscrite dans la zone 1AU. La partie arrière, correspondant au fond du jardin, est intégrée à la zone de projet, ce qui n'est pas logique.

V.8.2.Les changements du dossier de PLU

Les limites de la zone 1AU sont par principe régulièrement établies sur les limites de propriété. Il est donc logique que l'ensemble de la parcelle AL61 se situe en zone Ua. Le plan de zonage est rectifié pour tenir compte du petit décroché que présente cette parcelle.



Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

V.9. Actualiser la connaissance des risques d'inondation sur la zone 1AU

V.9.1.Motivation de l'évolution

La Métropole Rouen Normandie élabore un **Schéma de Gestion des Eaux Pluviales** (SGEP) sur le territoire des communes de Les Authieux-sur-le-Port-Saint-Ouen, Boos, Gouy, Montmain, La Neuville-Chant-d'Oisel, Quévreville-la-Poterie, Saint-Aubin-Celloville et Ymare. Ce document, porté par le SAGE Cailly-Aubette-Robec, permet d'affiner la connaissance du risque.

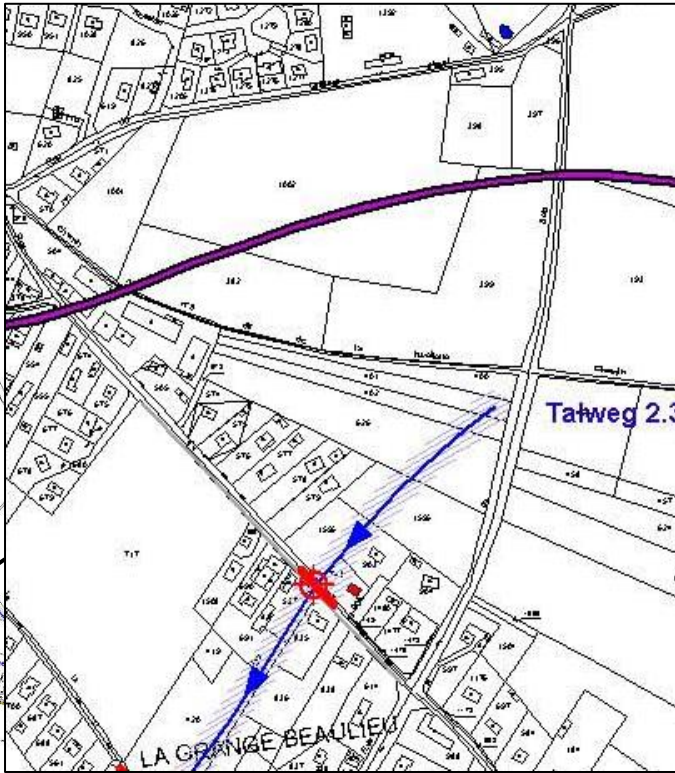
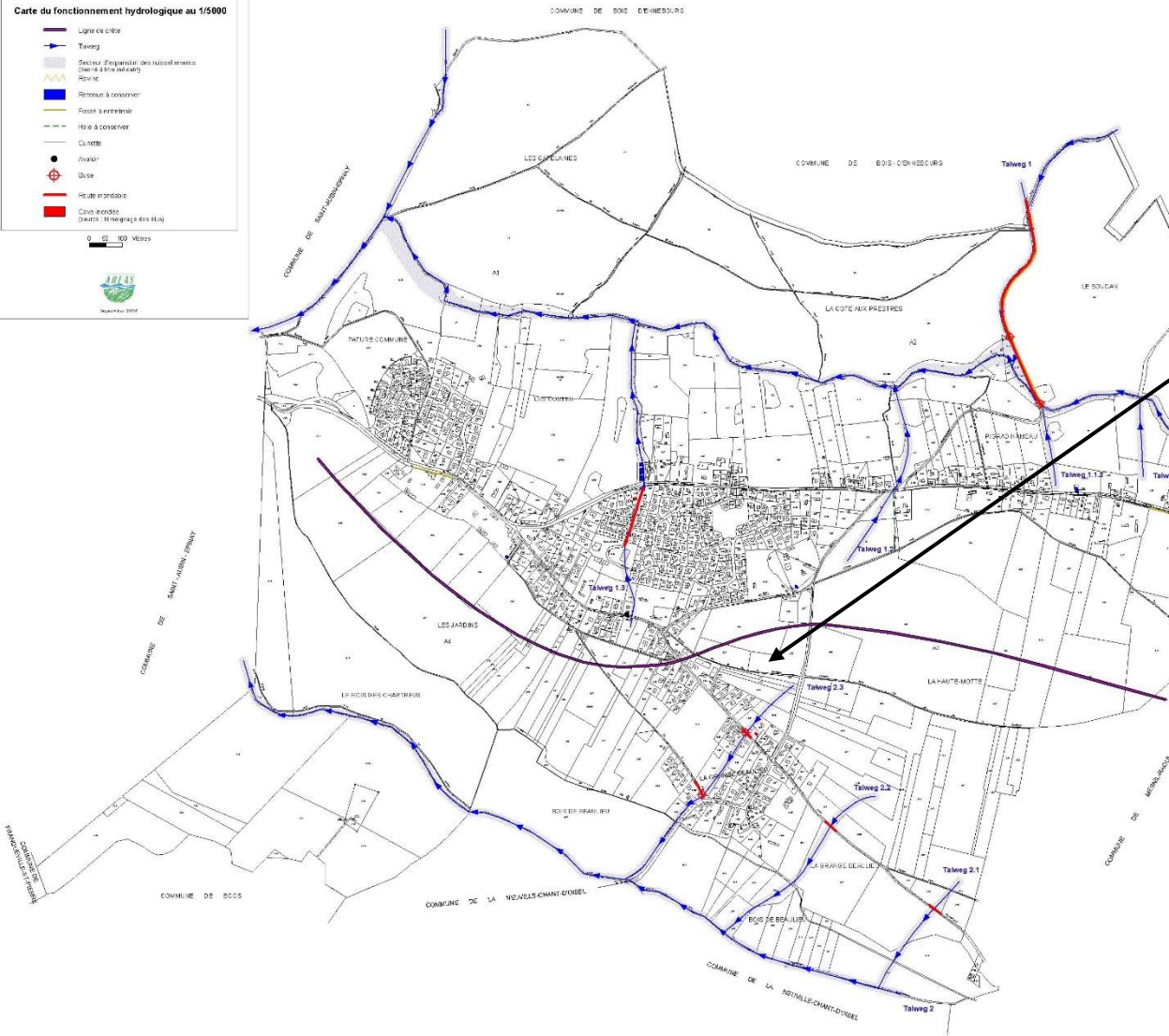
A Montmain, un bilan hydrologique avait été réalisé en septembre 2004 par l'AREAS (voir illustration page suivante). Cette étude simplifiée avait permis de délimiter les zone inondables, indicées « i » sur le plan de zonage initial.

COMMUNE DE MONTMAIN

Carte du fonctionnement hydrologique au 1/5000

- Ligne de crête
- Talweg
- Bassin : Préparation des réseaux enterrés (hors à voir séparément)
- Réseau à conserver
- Forêt à entretenir
- Hors à conserver
- Clôture
- Avant
- Clôse
- Relevé aréolaire
- Coups ronds
- Clôture : réaménagement des plots

0 50 100 Mètres

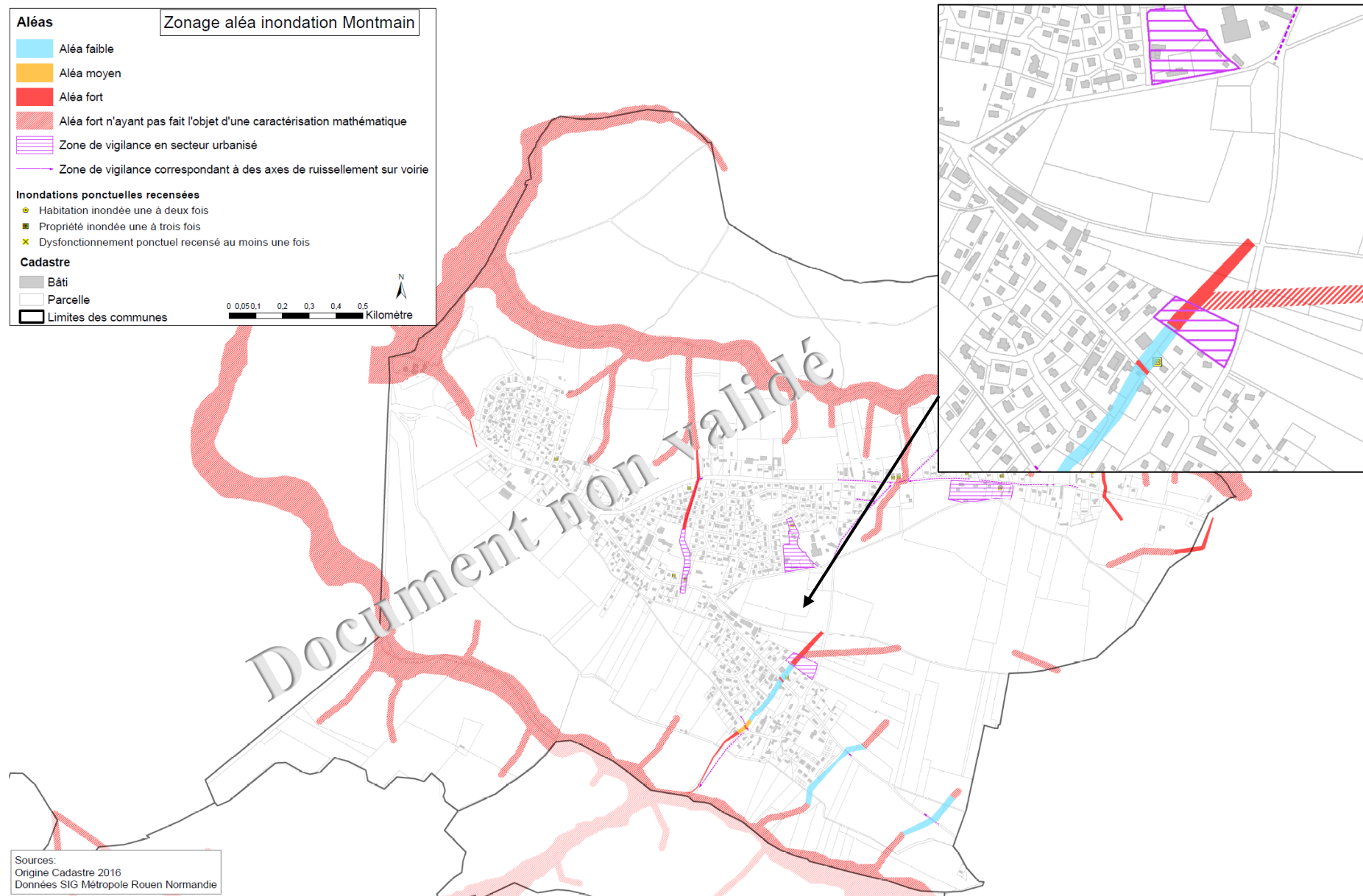


Début 2018, le SAGE a transmis à la Métropole Rouen Normandie et à la commune de Montmain un projet de SGEP, afin d'alerter les pétitionnaires quant aux risques d'inondation. En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, les zones à risque doivent être reportées dans le PLU, afin d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à un danger.

Le projet de SGEP prévoit notamment deux zones :

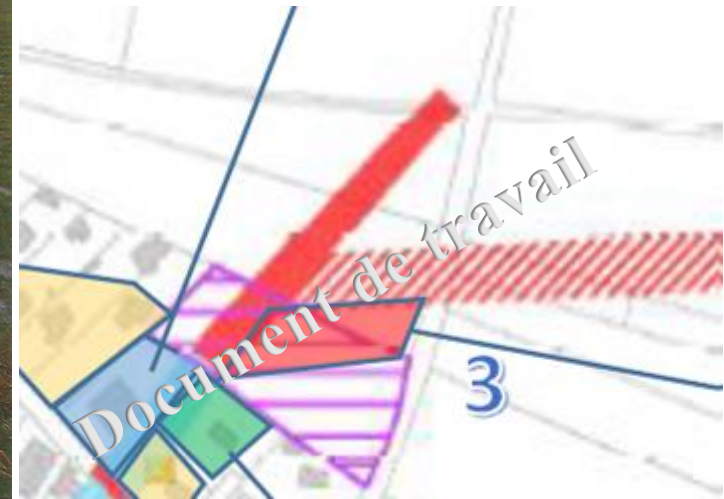
- ✓ Une **zone d'aléa fort**, où il y a lieu d'interdire toute construction ;
- ✓ Une **zone de vigilance**, où les projets ne doivent ni perturber la situation existante, ni aggraver la vulnérabilité à l'aval.

Le projet de SGEP est illustré à la page suivante.



Ajoutons qu'en janvier 2018, la commune de Montmain a été frappée par de **violents orages**, ayant entraînés de **multiples inondations**.

En particulier, la partie sud de la zone 1AU a été inondée, mais un peu plus au sud que représenté sur le projet de SGEP (voir photographie ci-dessous).



Inondation observée sur la zone 1AU / Correction du SGEP

En application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, il convient également d'interdire les constructions sur cette emprise potentiellement inondable, afin d'éviter d'exposer de nouveaux habitants à un danger.

V.9.2.Les changements du dossier de PLU

En l'absence de données validées (le SGEP est en cours d'élaboration), il est prématuré de reporter les zones inondables sur le plan de zonage. En effet, un report sur le plan de zonage aurait pour effet de « figer » les emprises inondables ; si des modifications étaient apportées au SGEP, les anciennes informations resteraient inscrites et applicables sur le PLU.

Par contre, il est nécessaire de reporter les nouveaux éléments de connaissance du risque dans l'orientation d'aménagement. Cette dernière est complétée pour intégrer les prescriptions relatives à la zone d'aléa fort et à la zone de vigilance (schéma de l'OAP et prescriptions écrites).

VI. Les incidences sur l'environnement de la modification du PLU

Chacune des évolutions apportées par la présente modification a une **incidence neutre ou globalement positive** sur l'environnement :

- a) La modification du principe d'aménagement de la zone à urbaniser 1AUa ne modifie que marginalement l'incidence environnementale du projet. Elle devrait toutefois favoriser la création d'une urbanisation plus cohérente, au sein de laquelle la relation à l'environnement aura été réfléchie de manière globale.
- b) L'obligation de conserver des espaces tampon vis-à-vis des activités situées à l'extérieur de la zone (artisanat, agriculture) permettra de limiter l'exposition des futurs habitants aux éventuelles nuisances (notamment : sonore, olfactive, visuelle, trafic, ...). Inversement, elle permet de pérenniser ces activités, en évitant la génération des conflits qui pourraient leur nuire.
- c) L'aménagement d'un écran végétal en limite avec les espaces agricole présente de nombreux apports positifs en terme d'environnement :
- ✓ Meilleure intégration dans le paysage de plateau, en offrant un premier plan de qualité dans les grandes perspectives manemontaises ;
 - ✓ Restitution de fonctionnalités de corridor écologique transversal, entre les corridors majeurs situés dans les vallées sèches ;
 - ✓ Isolation des constructions du trafic sur la rue de Bois l'Evêque (associé à des vitesses élevée).
- d) La création d'une protection paysagère en limite de fonds de parcelles assurera des transitions douces entre les quartiers existants et cette urbanisation nouvelle.
- e) La valorisation du chemin rural de la Ruellette en coulée verte présente de nombreux apports positifs en terme d'environnement :
- ✓ Qualité paysagère des espaces à l'intérieur d'un espace ayant vocation à s'inscrire dans un environnement rural ;
 - ✓ Restitution de fonctionnalités de corridor écologique transversal, en lien avec les zones tampon et l'écran végétal en limite avec les espaces agricole ;
 - ✓ Maintien d'une circulation douce, en lien avec les itinéraires de randonnées manemontais, très appréciés.
- f) La protection de la zone 1AUj par le règlement permettra de conserver cet espace en zone boisée. Ajoutons que cela permettra également de protéger des vestiges archéologiques d'une ancienne villa gallo-romaine.

g) La gestion des eaux pluviales par des techniques douces favorise une meilleure insertion environnementale du projet (paysage, écologie et limitation de la vulnérabilité vis-à-vis des risques d'inondations).

h) La rectification du contour de la zone 1AU pour écarter le fond de jardin de la parcelle AL61 permet de mieux adapter le zonage à la réalité de l'occupation des sols.

i) L'actualisation de la connaissance des risques d'inondation sur la zone 1AU permet d'éviter l'exposition de nouveaux habitants au risque d'inondation.