

# COMMUNE DE MONTAGNY EN VEXIN

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### APPROBATION

2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 Juin 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire,

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**Etudes et Conseils en Urbanisme**  
2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE  
Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr



---

102, Rue du Bois Tison - 76 160 SAINT JACQUES SUR DARNETAL  
Tél : 02 35 61 30 19 - Email : contact@alise-environnement.fr

## INTRODUCTION / CONTEXTE REGLEMENTAIRE

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document du dossier du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifié par la loi urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014.

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire de la commune dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD aborde différents aspects :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de MONTAGNY EN VEXIN affirme les principes majeurs des Lois SRU, ENE et ALUR en inscrivant résolument la commune dans une logique de commune durable et solidaire.

A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU (article L.151-1 du code de l'urbanisme).

Le PADD constitue également un plan de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront être fondamentalement remises en question sans que préalablement une nouvelle réflexion ne soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations.

## LE PROJET COMMUNAL

---

Le diagnostic de la commune a fait apparaître plusieurs constats et enjeux à partir desquels la commune a retenu des priorités, traduites à travers le projet d'aménagement et de développement durables.

Des axes de réflexion ont été établis de façon thématique et sont schématisés de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacun a des interactions sur les autres et cette complémentarité contribue à la cohérence du projet communal.

**Trois grands axes de réflexion** ont été retenus :

- 1 - Préservation du patrimoine et du cadre de vie
- 2 - Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné
- 3 - Pérenniser et développer les activités économiques, touristiques et les équipements publics

### 1. Préservation du patrimoine et du cadre de vie

---

#### A. Protection du patrimoine et de l'identité rurale :

Protection de l'environnement et du cadre de vie : La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune. Les espaces publics et les paysages, naturels et bâtis fondent l'image et l'identité de MONTAGNY EN VEXIN. Préserver et mettre en valeur ce patrimoine est un des enjeux du P.A.D.D.. Il sera ensuite traduit dans le PLU à travers une protection des éléments caractéristiques du paysage de MONTAGNY EN VEXIN : les masses boisées, les alignements d'arbres et les haies. Ces éléments du paysage et du patrimoine végétal ont été recensés dans le diagnostic communal et font l'objet d'une protection à travers les pièces réglementaires du PLU (plan de zonage et règlement).

Mettre en valeur ce patrimoine, le faire découvrir, consiste aussi à organiser les déplacements doux : piétons, promenade, chemins de randonnée, chaussées mixtes, zones de circulation apaisée. La commune pourra utiliser des outils pour les réaliser : orientations d'aménagement et emplacements réservés.

Dans les projets de développement, il est aussi important de prévoir leur intégration à long terme. Pour cela, des éléments doivent être prévus pour :

- végétaliser les zones d'extension,
- accompagner l'urbanisation en réalisation des ceintures végétales en rupture avec l'espace agricole,

Les entrées de commune sont à valoriser en créant de nouvelles structures vertes et en protégeant les espaces remarquables (par exemple, entrée depuis la zone d'activités, en valorisant l'éolienne).

Valorisation du patrimoine : Les élus souhaitent que la réflexion du PLU soit un élément de découverte du patrimoine, ... Les éléments du patrimoine architectural doivent être préservés et accompagnés dans l'évolution des constructions (mise aux normes, ...).

Une identification du patrimoine méritant d'être préservé a été dressée pour conserver le caractère de MONTAGNY EN VEXIN : constructions mais également murs d'enceinte, calvaire, ....

Préservation de la ressource en eau : La protection de l'environnement, c'est aussi la protection de la ressource en eau : la gestion des eaux usées et pluviales devra être réglementée dans le règlement écrit, limitation de l'imperméabilisation et développement des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

Le projet de PLU doit aussi s'assurer de la capacité des réseaux et protéger le captage d'alimentation en eau potable présent sur le territoire.

Protection des espaces naturels remarquables : Bien entendu, les espaces naturels de grande qualité, ainsi que les continuités écologiques font l'objet d'une attention particulière :

- protection de zones concernées par des mesures de protection réglementaires des milieux naturels (ZNIEFF),
- protection des espaces boisés, des haies et des alignements d'arbres, qui ont un rôle hydraulique mais aussi esthétique et écologique car ils constituent un véritable « maillage végétal » sur le territoire communal,
- maintien des corridors écologiques.

La volonté est donc d'affirmer la protection des espaces naturels et sensibles, et de valoriser au cœur des espaces urbanisés la présence d'éléments de paysage.

## **B. Gestion des déplacements sur le territoire communal :**

Le centre bourg bénéficie d'aménagements à adapter permettant les déplacements piétonniers et ainsi la desserte de l'ensemble des secteurs du bourg et des équipements publics. Les nouveaux secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le bourg devront intégrer cette notion de liaisons douces afin de poursuivre le maillage existant.

La création de liaisons douces entre les équipements publics et le centre bourg et entre quartiers doit se poursuivre et être réfléchis dans chaque projet.

Plusieurs sentiers de promenade ont été identifiés sur le territoire de MONTAGNY EN VEXIN. Une des volontés des élus correspond au confortement de ces cheminements qui participent à la découverte du site et du patrimoine bâti et végétal de la commune. Ces sentiers et cheminements permettent des déplacements doux au sein de la commune, vers les équipements publics et en direction des communes voisines.

La question des stationnements est importante dans le centre bourg : afin de gérer la circulation et la sécurité des déplacements, des espaces de stationnement doivent être prévus dans le PLU.

Le PLU devra créer des emplacements réservés pour permettre leur réalisation.

### **C. Prise en compte des communications numériques**

Aujourd'hui, la desserte numérique des territoires constitue une thématique à intégrer dans les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme. En effet, il s'agit d'un outil de plus en plus utilisé : démarches administratives, développement du télétravail, installations de nouvelles activités, ...

### **D. Protection des personnes et des biens**

A travers l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité prendre les dispositions nécessaires afin de ne pas aggraver les risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens et de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus. Ainsi les zones de risques ont été identifiées. La prise en compte de ces risques, dans le PLU, a été adaptée en fonction des caractéristiques du territoire et des enjeux. Suivant son implantation géomorphologique, la commune est confrontée à des problématiques hydrauliques : présence d'axes de ruissellement. Des ouvrages de gestion hydraulique sont à prévoir : le PLU devra créer des emplacements réservés pour permettre leur réalisation.

## **2. Rechercher un équilibre démographique par un développement urbain raisonné**

---

La commune de MONTAGNY EN VEXIN offre un cadre de vie de qualité, lié à son patrimoine naturel et bâti. (Évolution raisonnable du tissu bâti existant, passant en priorité par la construction en dents creuses, la réhabilitation des constructions existantes, le renouvellement urbain d'une friche économique, ...)

### **A. Renforcement du centre bourg**

L'une des volontés communales est donc, en premier lieu, de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, passant par la construction en dents creuses et la réhabilitation des constructions existantes dans le centre bourg. Cela permettra d'assurer la préservation des caractéristiques architecturales du noyau ancien. A ce sujet, les éléments de patrimoine doivent être préservés.

### **B. Gestion du bâti existant sur l'ensemble du territoire**

L'une des volontés communales est de permettre une gestion cohérente du tissu bâti existant, en autorisant la modification, l'extension, la réhabilitation des constructions existantes isolées présentes en dehors du centre bourg. Ces éléments permettront de conserver les caractéristiques morphologiques des zones d'habitat plus diffus et de maintenir l'identité rurale de la commune.

### **C. Développement de l'urbanisation**

Depuis le dernier recensement, MONTAGNY EN VEXIN voit sa population augmenter. Cette tendance fait suite à des projets privés de constructions individuelles. Au regard de cet état, les élus souhaitent poursuivre cette dynamique démographique afin de pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ainsi, l'un des principaux objectifs communaux s'oriente donc vers l'accueil de logements.

Une réflexion a été menée sur le principal pôle construit de la commune, à savoir le centre bourg, dans un principe de renforcement de l'enveloppe bâtie existante.

L'offre de logements envisagée en confortement du bourg doit permettre de satisfaire les demandes les plus variées. Cette diversité porte autant sur la taille des logements que sur leur statut (locatif ou accession à la propriété), mais également sur les ménages concernés (personnes seules, jeunes couples, familles, personnes âgées, personnes handicapées).

La diversité de cette offre constitue un élément déterminant de mixité sociale et de vitalité communale. La réflexion communale porte également sur des formes urbaines adaptées, s'intégrant au tissu existant tout en répondant aux besoins en matière d'habitat et aux exigences du développement durable.

- **Le projet démographique :**

Le projet de PLU s'oriente ainsi vers un rythme de construction de l'ordre de 40 logements à l'horizon 2030 de manière à trouver un équilibre démographique pour pérenniser les équipements publics et garantir un renouvellement de la population communale. Ces 40 logements proviennent du scénario démographique retenu définissant une progression annuelle de 1,20%, soit 103 habitants supplémentaires ou 40 logements à l'horizon 2030, sachant que depuis 2011, 18 logements ont été construits.

- **Adapter l'offre de logements aux besoins de la commune :**

- programmer des logements en respect d'une diversité sociale et intergénérationnelle :
  - 80% de logements individuels purs, pavillonnaires,
  - 20% de logements de formes urbaines denses : habitat individuel groupé, intermédiaire, locatif, petit collectif et collectif,
  - créer un éco quartier offrant une mixité d'habitat, d'équipements et d'entreprises.

#### **D. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

La volonté communale est de mener une réflexion conforme aux principes du développement durable. La consommation foncière depuis 10 ans a été chiffrée à environ 4,85 hectares.

Dans ce cadre, le PADD a identifié deux objectifs :

- réduire le nombre de terrains constructibles en bout de réseaux,
- tendre vers une réduction de la surface consommée par logement, à travers une offre diversifiée de production de logement : passer d'environ 1 030 m<sup>2</sup> constatés sur le territoire à 800 m<sup>2</sup> de moyenne parcellaire dans l'estimation du besoin foncier : exiger une moyenne de 12 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations.

### 3. Pérennisation des activités économiques, touristiques et des équipements

---

#### A. Pérennisation des activités économiques :

La commune de MONTAGNY EN VEXIN accueille des activités artisanales mélangées au tissu urbain à vocation d'habitat. La volonté des élus est, tout d'abord, de préserver ces activités mais également de permettre, à travers le règlement du PLU, l'accueil éventuel de nouvelles activités artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où celles-ci sont compatibles avec le tissu bâti environnant. Le maintien de ces diverses activités économiques représente un enjeu pour le dynamisme et la qualité de vie sur la commune. L'objectif du PLU est de diversifier la zone d'activité présente en entrée de commune afin d'améliorer cet espace peu valorisé.

#### B. Pérennisation des exploitations agricoles :

- protection des terres attenantes aux corps de ferme en activité,

L'activité agricole occupe une partie du territoire de MONTAGNY EN VEXIN. C'est une activité économique à part entière, qui permet aussi une gestion et un entretien du paysage.

Un des objectifs communaux réside donc dans le maintien de cette activité sur le territoire de MONTAGNY EN VEXIN, à travers la protection des terres agricoles et plus particulièrement des terres attenantes aux corps de ferme en activité. Le PADD affiche le principe d'une zone agricole homogène : elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLU doit être également l'occasion de gérer les franges entre le domaine agricole et urbain pour une protection de l'outil agricole et une intégration des futures constructions dans le paysage.

#### C. Pérennisation des équipements publics :

La commune de MONTAGNY EN VEXIN est dotée de plusieurs équipements publics : la mairie, l'église, la salle des fêtes, une école, les équipements sportifs, ...

L'un des objectifs communaux s'oriente vers la pérennisation et le développement de ces équipements publics existants. Le développement s'entend également par la réalisation de futurs équipements en cohérence avec la nouvelle population à accueillir.

A ce sujet, l'extension du cimetière est à prévoir.

#### D. Contribuer au développement touristique de la vallée

Le PLU de MONTAGNY EN VEXIN doit permettre l'installation de structures touristiques. La création de gîtes est aussi un élément que le PLU doit permettre.

La valorisation du patrimoine local pourra également être un vecteur de tourisme, notamment par la valorisation de l'éolienne en entrée de ville.