

Département de l'Eure
Commune de MONTREUIL-L'ARGILLÉ

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Elaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Octobre 2008



HABITAT & DEVELOPPEMENT DE L'EURE

12, boulevard Georges Chauvin - BP 734 - 27007 EVREUX CEDEX

Tél. : 02 32 39 84 00 - Fax : 02 32 62 34 64 - E-mail : hd27@club-internet.fr

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de MONTREUIL-L'ARGILLE. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme. Par ailleurs, la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) **présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir** sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.121.1 du code de l'urbanisme.

C'est l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants.

Les enjeux pour la commune

Commune rurale du Sud-Ouest du Département et limitrophe de plusieurs départements, son territoire est marqué par la présence importante de l'activité agricole et de l'usine Zalkin mais aussi par un niveau d'équipements et de services satisfaisants. Au cours des 15 dernières années, elle a engagé une politique volontariste de construction qui lui a permis d'asseoir son attractivité dans le canton tout en préservant son cadre de vie. Toutefois, elle connaît aujourd'hui un vieillissement de sa population, une pression foncière et une certaine fragilité des activités économiques. L'enjeu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable consiste à augmenter raisonnablement le niveau actuel de la population afin de maintenir son niveau d'équipement en favorisant un développement urbain progressif qui tienne compte des contraintes naturelles et qui conforte ses activités.

Le Projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune consiste d'une part à conforter son rôle de bourg relais pour le canton à travers l'accueil de nouvelle population, l'amélioration des déplacements et le maintien de ses équipements et services, d'autre part, poursuivre son développement économique par l'implantation de nouvelles activités et en soutenant l'activité agricole et enfin, préserver son cadre de vie en protégeant ses espaces remarquables et en valorisant son potentiel naturel et bâti .

Les orientations générales du PADD s'articulent autour de trois axes

I - Affirmer son rôle de bourg-relais

- Organiser son développement résidentiel
- Optimiser les fonctions de centralité
- Sécuriser et améliorer les déplacements autour des axes routiers majeurs

II - Appuyer le développement économique et soutenir l'activité agricole

- Favoriser l'accueil d'activités économiques
- Préserver l'espace agricole

III - Préserver son cadre de vie

- Protéger les espaces naturels et intégrer l'enjeu de la vallée du Guiel
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel et développer les activités de loisirs

I - Affirmer son rôle de bourg-relais

La commune a connu au cours des 15 dernières années un développement important de son urbanisation qui lui a permis d'asseoir sa fonction de bourg-relais. Aujourd'hui, les élus souhaitent engager un projet qui permet de conforter cette centralité en poursuivant son extension urbaine et en améliorant son fonctionnement. Pour atteindre cet objectif, plusieurs orientations ont été définies :

❑ **Organiser le développement résidentiel**

Le PADD exprime la volonté de poursuivre le développement de l'urbanisation afin de favoriser une progression raisonnable de sa population grâce à un rythme de construction de 5 à 7 par an et de permettre son renouvellement pour conforter voire développer le niveau d'équipements. Pour atteindre cet objectif, les élus souhaitent :

- ▶ **Renforcer la structure urbaine** du centre-bourg en poursuivant **l'accueil d'un habitat diversifié** par la réhabilitation, la réutilisation du patrimoine bâti existant et en favorisant le maintien, voire le développement de ses services et équipement.
- ▶ **Des extensions résidentielles à proximité du centre-bourg et des secteurs d'équipements** en intégrant des zones vertes et les contraintes de circulation par rapport à la présence d'activités économiques ainsi que dans le respect des qualités paysagères du site.
- ▶ **Permettre la construction résidentielle "dans les dents creuses"** du tissu urbain existant sur l'ensemble de la commune. Ce principe s'applique tout particulièrement aux hameaux qui sont éloignés du centre-bourg et des services.

❑ **Optimiser les fonctions de centralité**

La commune, par son offre actuelle de services et d'équipements, joue un rôle essentiel pour son bassin de vie que les élus souhaitent conserver:

- ▶ **Maintenir le tissu commercial de proximité et les services en améliorant les conditions d'accès et les déplacements :**
 - renforcer les liaisons piétonnes sur l'axe principal du centre-bourg et créer des liens avec les îlots "arrière",
 - organiser la capacité de stationnement et améliorer la signalétique
- ▶ **Conforter et développer le niveau d'équipement**

❑ **Sécuriser et faciliter les déplacements autour des axes routiers majeurs (D819/D35)**

La préservation de la qualité de vie et la sécurité des habitants demeurent une priorité pour la commune et pour y répondre, elle souhaite apporter une attention particulière à l'amélioration des déplacements sur son territoire **en poursuivant l'effort de modernisation des voies de circulation incluant :**

- ▶ **Traiter les zones d'intersections où les échanges sont les plus importants** à la fois pour marquer et casser la vitesse à l'entrée des secteurs urbanisés.
- ▶ **Adapter certaines voiries communales** afin qu'elles permettent de compléter le rôle des axes structurants et de faciliter les liaisons internes des secteurs urbanisés (route André Zalkin/rue des Frères Boivin).
- ▶ **Poursuivre le développement des cheminements piétonniers**, notamment autour des principaux équipements et des services

II – Appuyer le développement économique et soutenir l'activité agricole

☐ Favoriser l'accueil d'activités économiques

La présence sur son territoire de l'Usine Zalkin amène une attractivité qu'il est important de maintenir voire de renforcer. Elle participe au fonctionnement d'ensemble de la commune, s'intègre comme composante essentielle de son développement. Par ailleurs, les élus souhaitent adapter l'offre en fonction des besoins locaux tout en s'inscrivant dans le cadre de la politique économique communautaire.

Dans cette perspective, certaines orientations sont privilégiées :

- ▶ **Dynamiser les zones existantes et permettre une offre complémentaire** en favorisant des extensions pour l'implantation de nouvelles entreprises
- ▶ **Améliorer les conditions de desserte et adapter les axes de communication pour favoriser un meilleur fonctionnement des zones** et la cohabitation avec les secteurs d'habitations : sécuriser certaines zones d'intersection, créer des zones "tampon paysagère".

☐ Préserver l'espace agricole

La commune de Montreuil-l'Argillé estime essentiel de pérenniser sur son territoire la présence de l'activité agricole **à la fois par la plus value économique** qu'elle apporte et en tant qu'élément de la **diversité paysagère**.

- ▶ **préserver les continuités** agricoles
- ▶ **limiter l'urbanisation** à proximité des corps de fermes en activité

III – Préserver son cadre de vie

La richesse et la variété des espaces naturels de la commune de Montreuil-l'Argillé représentent une composante essentielle de la qualité du cadre de vie recherchée et appréciée par ses habitants ; il est donc important de pérenniser ses composantes majeures du territoire par des mesures de valorisation et de protection.

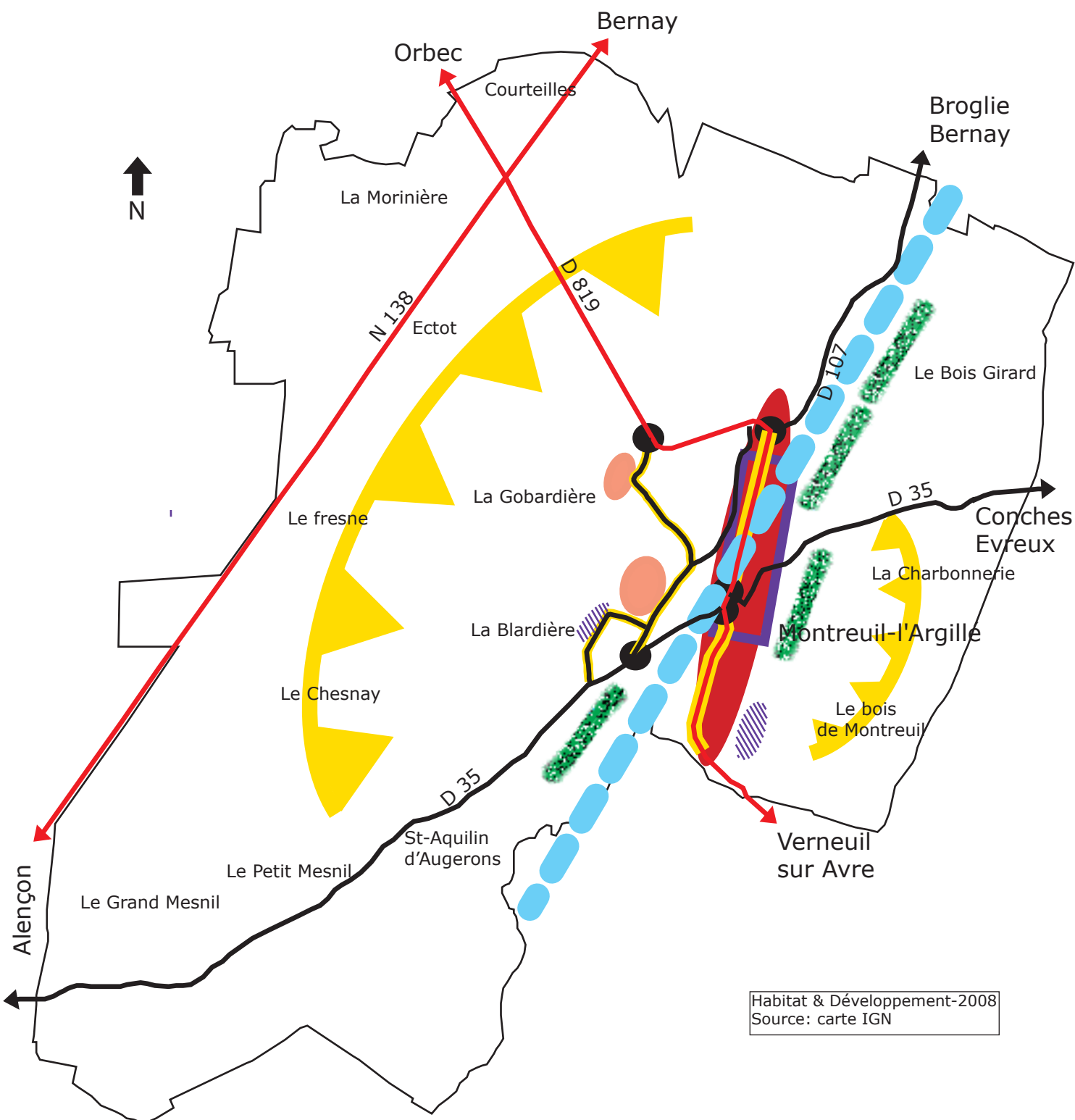
Par ailleurs, les espaces paysagers qui composent la partie "vallée" doivent être identifiés comme **richesse patrimoniale et environnementale** majeure et valorisés dans le projet de développement de la commune.

☐ Protéger les espaces naturels et intégrer les enjeux de la vallée du Guiel











- ▶ **Conserver les espaces boisés et les zones humides** qui participent à l'équilibre écologique local qui constitue une préoccupation majeure
- ▶ **Intégrer le risque d'inondation** au projet de développement communal : préserver les champs d'expansion des crues, limiter les constructions dans les zones identifiées.
- ▶ **Favoriser le maintien de "coupures vertes" notamment par la protection " des cours plantées"** permettant de créer des zones de transition entre les secteurs urbanisés

❑ **Valoriser le patrimoine bâti et naturel et développer des activités de loisirs**

- ▶ **Promouvoir des activités de loisirs** permettant d'associer le maintien d'un cadre rural et le développement de l'activité de loisirs à l'échelle intercommunale :
 - valoriser l'activité équestre et les chemins de randonnée,
 - développer une signalétique et des aménagements ponctuels (*aire de pique-nique*),
- ▶ **Sensibiliser et informer sur le patrimoine :**
 - parcours de découverte du patrimoine bâti ,
 - mise en valeur d'éléments remarquables : les moulins, les lavoirs, la motte féodale..., .
 - valorisation du patrimoine dans le cadre du périmètre de protection des monuments historiques
- ▶ **Favoriser le maintien** des haies d'essences locales et des mares



Habitat & Développement-2008
Source: carte IGN

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Principal pôle urbanisé : renforcement de la structure urbaine et des équipements |  | Centre-bourg : optimiser la centralité, valoriser et sécuriser les déplacements |
|  | Site potentiel de développement urbain |  | Renforcer et développer les activités économiques |
|  | Préservation et valorisation de la rivière |  | Protection des cours plantées |
|  | Maintien et mise en valeur de l'espace agricole |  | Zones d'intersections à améliorer |
|  | Route principale structurante à qualifier et à sécuriser | | |
|  | Trame viaire secondaire à renforcer | | |