



PLAN LOCAL D'URBANISME

Montreuil

Modification simplifiée n°1 Notice explicative

Arrêté le :

14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Enquête publique :

Du 23 mai au 22 juin 2018

Approuvé le :

8 novembre 2018

Mairie de Montreuil
6 rue de l'Aunaie
28500 Montreuil
Tel: 02 37 43 50 21

mairiedemontreuil@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



Table des matières

1.	Le contexte général de la modification	3
1.1	Le PLU, un document évolutif	3
1.2	Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	3
1.3	Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement.....	4
2.	Une modification du PLU pour rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et le règlement graphique.....	4
2.1	Les caractéristiques de la zone UB dans le PLU de Montreuil.....	4
2.2	Les motifs de la modification simplifiée	6
2.2.1	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	7
2.2.2	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
2.2.3	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	8
2.2.3	Rectification de l'erreur matérielle du règlement graphique pour la parcelle ZA 35	8
3.	L'impact de la modification simplifiée dans le contenu du dossier de PLU	9
3.1	Modifications du règlement écrit.....	9
3.2	Les modifications des autres éléments du PLU	10
4.	Les impacts du projet sur l'environnement.....	10

1. Le contexte général de la modification

1.1 Le PLU, un document évolutif

Le PLU de la commune de Montreuil a été approuvé le 8 novembre 2018 sur la base des axes stratégiques suivants (cf le projet d'aménagement et développement durables (PADD) de la commune) :

- Pérenniser le cadre de vie de Montreuil
- Soutenir l'activité agricole et l'économie locale
- Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), est un outil de planification évolutif, qui s'adapte aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Ainsi, il existe diverses procédures (révision, révision simplifiée, modification, modification simplifiée, etc...) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations et corrections des différents documents qui le composent.

Le maire de la commune de Montreuil a donc décidé, par arrêté en date du **XX/XX/XXXX**, de procéder à la rectification de plusieurs erreurs matérielles contenue dans le règlement écrit du PLU, rendant difficile la construction en zone UB et UX par la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Une erreur matérielle a été identifiée au plan de zonage concernant la parcelle ZA 35 classée en zone UBj à la place de la zone A. Il n'est pas demandé de majoration ou de minoration des droits à construire sur les parcelles concernées par le projet.

1.2 Le choix de la procédure de modification simplifiée

Le Chapitre III du Titre V du Livre Ier du Code de l'urbanisme définit, aux articles L153-1 et suivants, les procédures applicables aux diverses évolutions du PLU. Ainsi, par soustraction aux autres règles du Code de l'urbanisme, les articles L153-45 et suivants indiquent les conditions de mise en œuvre de la modification simplifiée.

Ainsi, la modification du règlement porte ici sur la rectification de plusieurs erreurs matérielles :

- Corriger le règlement écrit à l'article aux articles 2.3, 2.4 et 2.5 de la zone U ;
- Corriger le règlement graphique pour l'erreur matérielle de la parcelle ZA 35.

L'article L153-45 indique que la procédure est lancée à l'initiative du Maire. Selon l'article L153-47, l'organe délibérant de la commune précise les modalités de mise à disposition du dossier et celles-ci sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition. A l'issue de celle-ci, le bilan en est présenté par le Maire devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis.

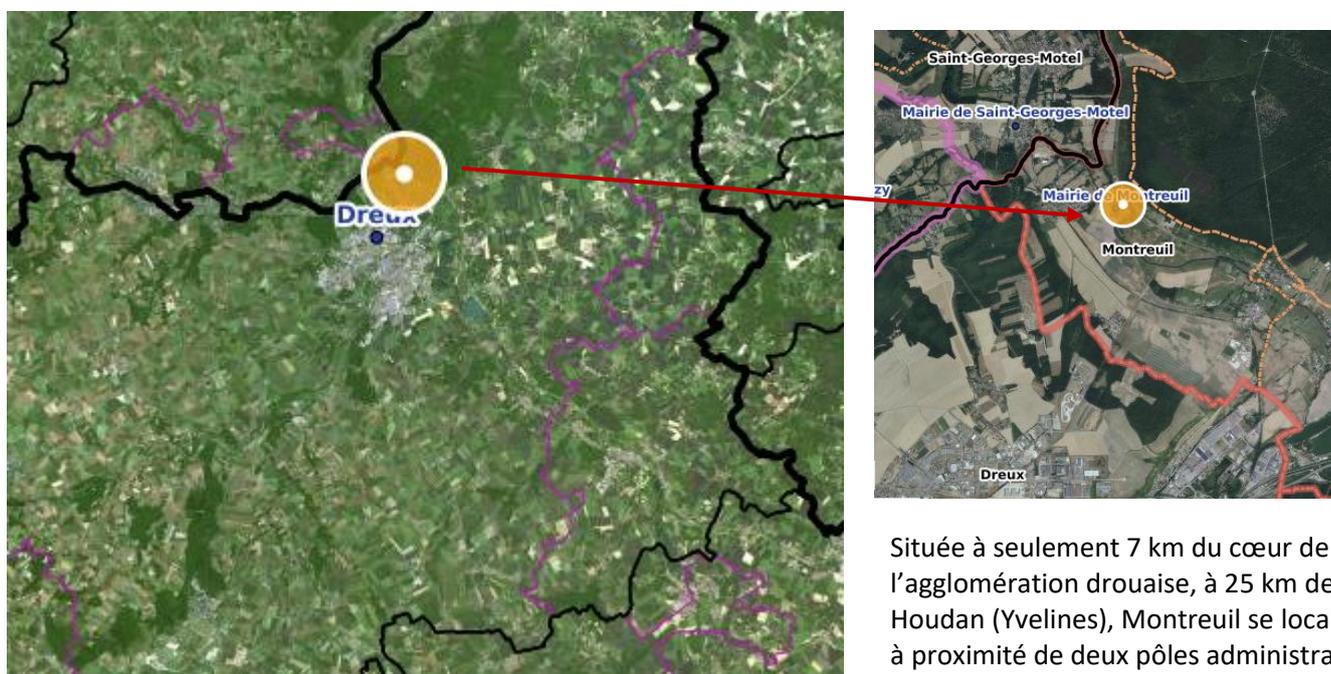
Selon l'article L153-40, avant l'ouverture de la mise à disposition du public du projet le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

1.3 Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement

Commune : Montreuil	Département : Eure-et-Loir
Superficie en hectares : 621 ha	Canton : Anet
Habitants en 2018 : 508 habitants	Densité moyenne : 80 hab/km ²

Montreuil se situe au Nord du département de l'Eure-et-Loir. Depuis le 1^{er} janvier 2014, elle est membre de la communauté d'Agglo du Pays de Dreux qui compte, depuis le 1^{er} janvier 2018, 81 communes.

Situation géographique de la commune de Montreuil



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>

Située à seulement 7 km du cœur de l'agglomération drouaise, à 25 km de Houdan (Yvelines), Montreuil se localise à proximité de deux pôles administratifs et économiques importants qui constituent également des bassins de vie et d'emplois structurants à l'échelle départementale et régionale.

2. Une modification du PLU pour rectifier des erreurs matérielles sur le règlement écrit et le règlement graphique

2.1 Les caractéristiques de la zone UB dans le PLU de Montreuil

Le rapport de disposition du PLU de Montreuil présente la zone urbaine de la commune comme étant découpée en cinq zones. La zone urbaine a vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) renforcée par les lois dites Grenelle et ALUR. Elle est découpée en fonction de leurs caractéristiques actuelles ou des évolutions que

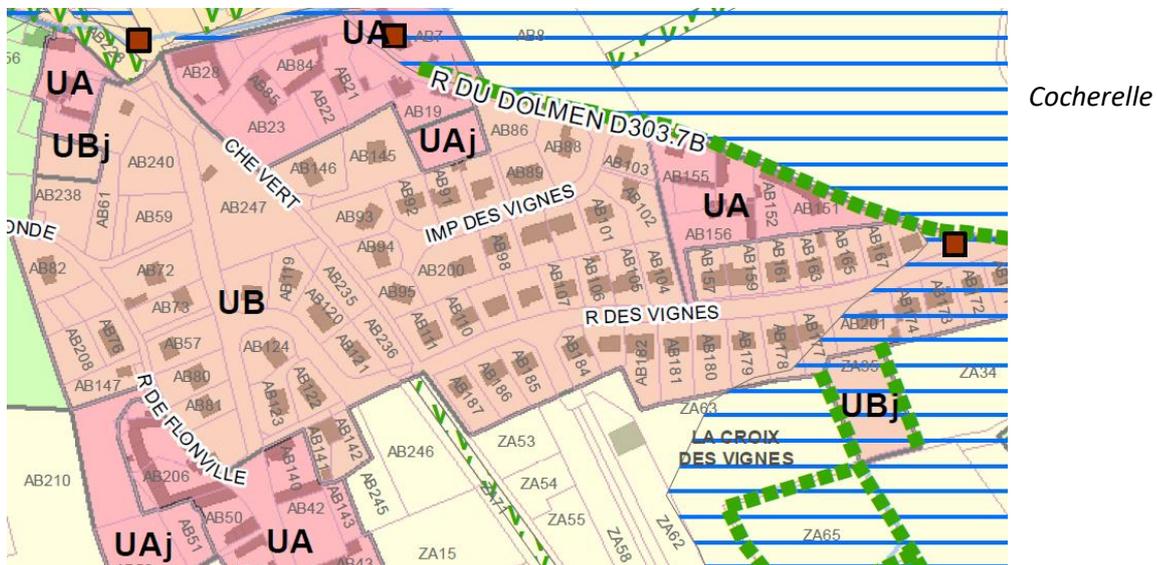
l'on souhaite y favoriser tant en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Ainsi, au sein de la zone urbaine, la zone UB correspond aux extensions urbaines de ces cinquante dernières années, c'est-à-dire l'habitat de type pavillonnaire.

Dans ce secteur, le règlement consiste à conforter la zone mixte où l'ambiance urbaine se définit par la diversité bâtie.

Cette zone contient un sous-secteur UBj qui correspond aux jardins et espaces de respiration à protéger au sein du tissu bâti.

A partir de l'observation du plan cadastral et du plan de zonage, on constate en zone UB que l'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives n'est pas homogène. L'implantation des constructions peut être en retrait des limites séparatives ou à l'alignement d'une des limites séparatives des terrains.



D'autre part, la parcelle ZA 35 a été classée en UBj au moment de l'approbation du PLU alors qu'au même moment, l'élaboration de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), a classé cette dernière en zone agricole.

Les modifications proposées n'induisent pas de majoration ou de minoration des droits à construire. Cette modification simplifiée ne vient pas changer le bilan en matière de consommation foncière.

2.2.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UB

L'article 2.3 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voie et emprises publiques en page 14 prévoit les dispositions suivantes :

« En secteur UB : Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 8 m maximum. »

Or, la volonté des élus lors de l'élaboration du règlement de PLU était de maintenir le principe d'une bande de constructibilité par rapport à la voie publique afin d'avoir une certaine harmonie dans le front bâti en zone pavillonnaire.

Il est souhaité de corriger cette erreur d'écriture de l'article 2.3 pour la zone UB.

2.2.2 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UB

L'article 2.4 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en page 14 prévoit les dispositions suivantes :

« En secteur UB : Les constructions devront observer un retrait de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies en rez-de-chaussée. »

Or, il est constaté que les constructions existantes dans cette zone sont pour certaines implantées à l'alignement de l'une des limites séparatives. De plus, depuis l'approbation du PLU, la commune est confrontée à des demandes d'autorisation d'urbanisme pour des projets prévoyant l'implantation des constructions ou des extensions de construction existante à l'alignement de l'une des limites séparatives.

C'est pourquoi la commune de Montreuil souhaite rectifier l'erreur matérielle du règlement de la zone UB afin de rendre cohérent les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

De plus, on peut souligner l'incohérence dans le règlement en zone U concernant les articles 2.4 pour les zones UA et UB. En effet, l'article 2.4 mentionne :

« En secteur UA : Les constructions pourront s'implanter sur une limite séparative donnant sur une voie de desserte principale.

En cas de retrait, la marge de recul devra être de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies en rez-de-chaussée. »

La mention « devront » impose une implantation en retrait des limites séparatives en zone UB alors que ce n'était pas le souhait de la commune lors de la rédaction de son règlement.

Secteur UX

L'article 2.4 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en page 14 prévoit les dispositions suivantes :

« En secteur UX : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale, soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés ;
- En cas d'implantation en retrait, la distance du bâtiment par rapport à la limite séparative devra être de 3 m. »

Il s'agit d'une erreur matérielle car le rapport de disposition indique qu'en zone UX il est prévu une implantation en limite séparative ou en retrait de 3 m minimum.

Pour revenir à l'esprit de la règle initiale, la commune de Montreuil souhaite corriger l'article 2.4 de la zone UB et UX.

2.2.3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Secteur UX

L'article 2.5 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux autres sur une même unité foncière en page 16 prévoit les dispositions suivantes :

« En secteurs UA, UB et UX : Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, devront être implantées en retrait de 8 m minimum les unes par rapport aux autres. »

Cette règle apporte une contrainte lourde pour des constructions à vocation économique type tertiaire, industriel, artisanal et culturelle. Elle est susceptible de rendre irréalisable des projets d'implantation ou d'extension d'activités. Il convient de ne pas règlementer le secteur UX concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

2.2.3 Rectification de l'erreur matérielle du règlement graphique pour la parcelle ZA 35

La parcelle ZA 35 est actuellement classée en UBj au titre du PLU et en zone agricole au titre de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP a été approuvé le 12 avril 2018 et le PLU a été approuvé le 8 novembre 2018. Les deux procédures d'élaboration ont donc été mené conjointement.

Néanmoins, une erreur matérielle pour le classement de la parcelle ZA 35 a été constaté à l'échelle du PLU. Il convient donc de corriger cette erreur.

Cette parcelle ZA 35 se rattache à la parcelle AB 201 (classée UB) sur laquelle se situe la construction principale d'habitation. Elle a été classée en zone agricole lors des différentes versions de travail du règlement graphique. Parallèlement à l'élaboration de son PLU, la commune de Montreuil a donc élaboré une AVAP dans la perspective de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces. Ainsi, le document graphique de l'AVAP a classé la parcelle ZA 35 au titre de la zone agricole.

Cette erreur matérielle dans la dernière version du règlement graphique du PLU ne modifie pas les droits à construire sur cette parcelle. L'AVAP s'applique de manière plus contraignante et il n'est pas possible de construire sur cette parcelle.

Par conséquent, afin de mettre en cohérence le règlement graphique de l'AVAP et du PLU concernant l'erreur matérielle sur ce dernier, il convient de clarifier en zone A la parcelle ZA 35.

3. L'impact de la modification simplifiée dans le contenu du dossier de PLU

La mise en œuvre de la modification simplifiée du PLU conduit uniquement à rectifier les erreurs matérielles du règlement de la zone UB et UX concernant les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives dans l'article 2.3, 2.4 et 2.5 du règlement écrit.

Le rapport des dispositions du PLU devra être mis en cohérence avec ces modifications du règlement.

3.1 Modifications du règlement écrit

2.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règlement avant modification (page 14) :

En secteur UB : *Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 8 m maximum.*

Règlement après modification (pages 14 et 15)

En secteur UB : *Les constructions principales implantées le long d'une emprise publique, ou par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale ou un chemin rural, doivent observer un recul de 5 m minimum et de 8 m maximum.*

2.4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règlement avant modification (page 14 et 15) :

En secteur UB : *Les constructions devront observer un retrait de 3 m minimum pour les façades et pignons aveugles et de 6 m minimum pour les façades comportant des baies en rez-de-chaussée.*

En secteurs UA, UB et UC, en sous-secteurs UAj et UBj : *Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera de 3 m minimum.*

En secteur UX : *Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale, soit en retrait de celle-ci :*

- *Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés ;*
- *En cas d'implantation en retrait, la distance du bâtiment par rapport à la limite séparative devra être de 3 m.*

Règlement après modification (pages 14 et 15)

En secteur UB : *Les constructions peuvent être implantées sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).*

En cas d'alignement sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites de propriété.

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 6 mètres si les façades comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrances*

Aucune ouverture ne pourra être créée dans une façade située à moins de 6 mètres de la limite séparative.

En secteurs UA, UB et UC, en sous-secteurs UAj et UBj : Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera de 3 m minimum.

En secteur UX : Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative donnant sur une voie de desserte principale, soit en retrait de celle-ci :

- Tout mur de façade ou mur pignon implanté sur une limite séparative doit être un mur aveugle. Les jours de souffrance sont tolérés ;
- En cas d'implantation en retrait, la distance du bâtiment par rapport à la limite séparative devra être de 3 m minimum.

2.5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Règlement avant modification (page 16) :

En secteurs UA et UB et UX : Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, devront être implantées en retrait de 8 m minimum les unes par rapport aux autres.

Règlement après modification (pages 16)

En secteurs UA et UB : Les constructions principales non contigües, édifiées sur une même unité foncière, devront être implantées en retrait de 8 m minimum les unes par rapport aux autres.

En secteur UX : non règlementé.

3.2 Les modifications des autres éléments du PLU

La modification simplifiée a pour unique but la rectification d'erreurs matérielles. D'une part, les corrections portent sur le règlement écrit pour le mettre en adéquation avec les possibilités d'extension de construction existante et d'implantation des constructions à venir. Le rapport des dispositions du PLU sera mis en cohérence dans ce sens. D'autre part, le règlement graphique sera corrigé pour la parcelle ZA35. Aucun autre document du PLU ne doit être modifié.

4. Les impacts du projet sur l'environnement

Le projet, qui a pour but de remettre en adéquation le règlement écrit et le rapport de disposition a déjà fait l'objet d'une analyse de son impact sur l'environnement. La parcelle classée de UBj à A est mise en cohérence avec l'AVAP et la procédure d'élaboration du PLU. Cette parcelle a toujours été identifiée en prairie paysagère.

En effet, il n'y a aucun impact sur les objectifs de modération de consommation des espaces. Il n'a donc aucun impact environnemental.