

Plan Local d'Urbanisme Montreuil-l'Argillé Note de présentation de la modification



PLU modifié et approuvé le :

Signature

EQUIPE

SOLIHA Normandie Seine
Urbanistes
11, rue de la Rochette-CS 30 734
27 007 Evreux cedex
Tél : 02 32 39 84 00
s.leguidevais@solihha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NORMANDIE SEINE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	0
-----------------------	----------

PREAMBULE	2
------------------------	----------

PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES .	3
--	----------

1 - PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	3
1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE ET TERRITOIRE COMMUNAL	3
2 - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	5
2.1 – QUELQUES DONNEES DE CADRAGE.....	5
2.2 – ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET BILAN FONCIER	8
3 – PRINCIPALES COMPOSANTES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES	11
3.1 – DES PAYSAGES VARIES.....	11
3.2 – UN PATRIMOINE NATUREL RICHE ET PROTEGE	11
3.3 UN PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ET PROTEGE	15

PARTIE 2 – MOTIFS ET DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	16
---	-----------

1 – MOTIFS DE LA MODIFICATION	16
2 – DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	17
2.1– ADAPTATION DU REGLEMENT	17
DE PLUS, LES ARTICLES 14 SONT SUPPRIMES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES ET UNE MISE A JOUR DES REFERENCES D'ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME EST FAITE DANS LES DISPOSITIONS GENERALES ET LES DIFFERENTES ZONES.	26
2.2-ADAPTATION DE L'OAP DE LA ZONE AU1 « LES DEUX TILLEULS ».....	27

PARTIE 3 – INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT.....	32
---	-----------

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 3 novembre 2009 et a fait l'objet d'un arrêté de mise à jour le 10 décembre 2016.

La présente modification a pour but d'une part de permettre aux zones bâties classées en zones naturelles et agricoles de pouvoir évoluer comme initialement prévu dans le PLU et d'autre part, de prendre en compte l'évolution des besoins de la population en matière d'offre de logement et les projets d'équipements de la commune en adaptant les règles d'implantation sur les futures zones d'urbanisation et certaines OAP pour favoriser la réalisation des projets de constructions. D'une manière plus générale, il s'agit de prendre en compte les dernières évolutions des lois Grenelles, ALUR et la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Ainsi, il convient aujourd'hui d'adapter le document d'urbanisme via une procédure de modification.

RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE ET DE L'OBJET DE LA MODIFICATION

L'article L153-36 et L153-37 du code de l'urbanisme, modifiés par la loi ALUR, explique les conditions de réalisation d'une modification.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de Montreuil-l'Argillé, il s'agit de :

- 1- Adapter le règlement des zones bâties de la zone naturelle (N,Nh, Ns,Na), agricole (A) en conformité avec les dernières évolutions réglementaires ;
- 2- Faire évoluer le règlement des zones AU1 pour être en phase avec les principes de densité du grenelle de l'environnement
- 3- Modifier l'OAP de la zone AU1 « les deux Tilleuls » pour permettre l'implantation d'un équipement collectif (caserne pompier)
- 4- Intégrer des mises à jours réglementaires issues de la loi ALUR

Les élus, à travers cette modification, souhaitent répondre à la nécessité de s'adapter aux derniers changements réglementaires afin que les différents secteurs bâtis des hameaux présents en zones naturelles ainsi qu'en zones agricoles puissent continuer d'évoluer tout en respectant les objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

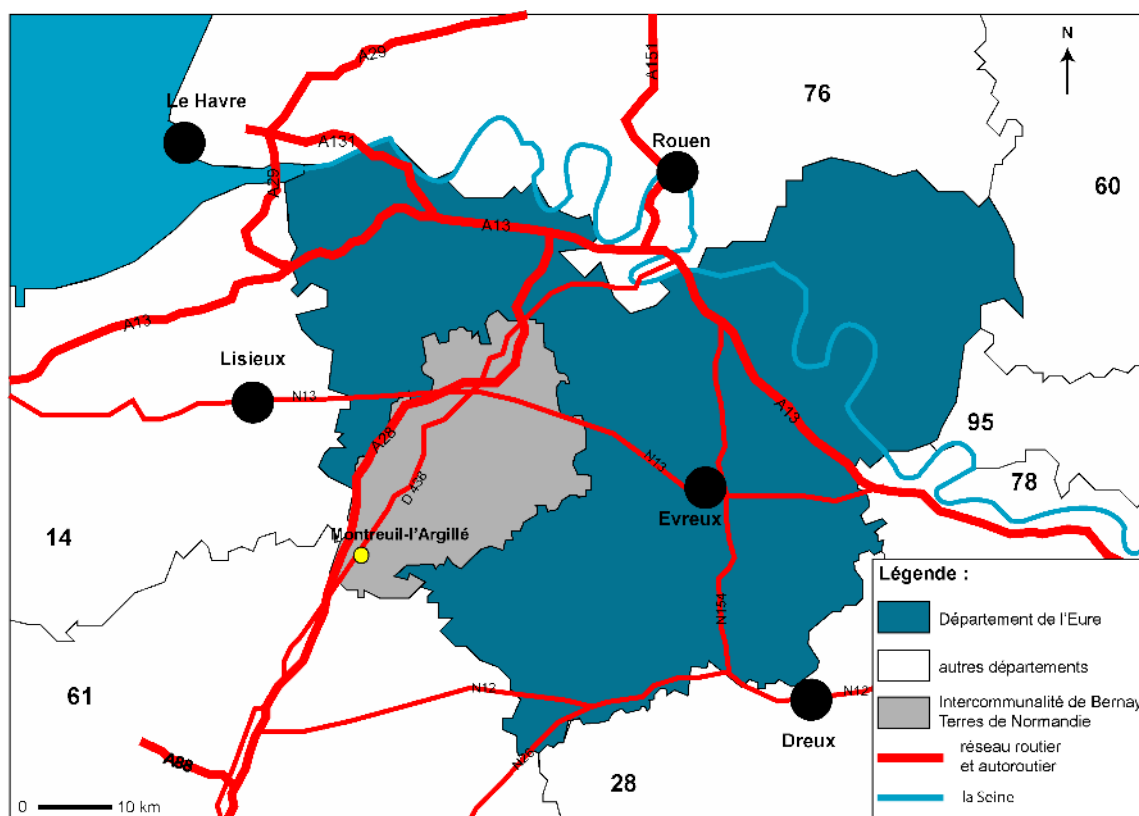
Par ailleurs, il s'agit de prendre en compte l'évolution des usages locaux et des besoins par rapport à des projets futurs de développement.

PARTIE 1 - RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE ET DE SES COMPOSANTES

1 - Présentation générale du territoire

1.1 – Situation géographique et territoire communal

Un territoire communal frontalier et agricole

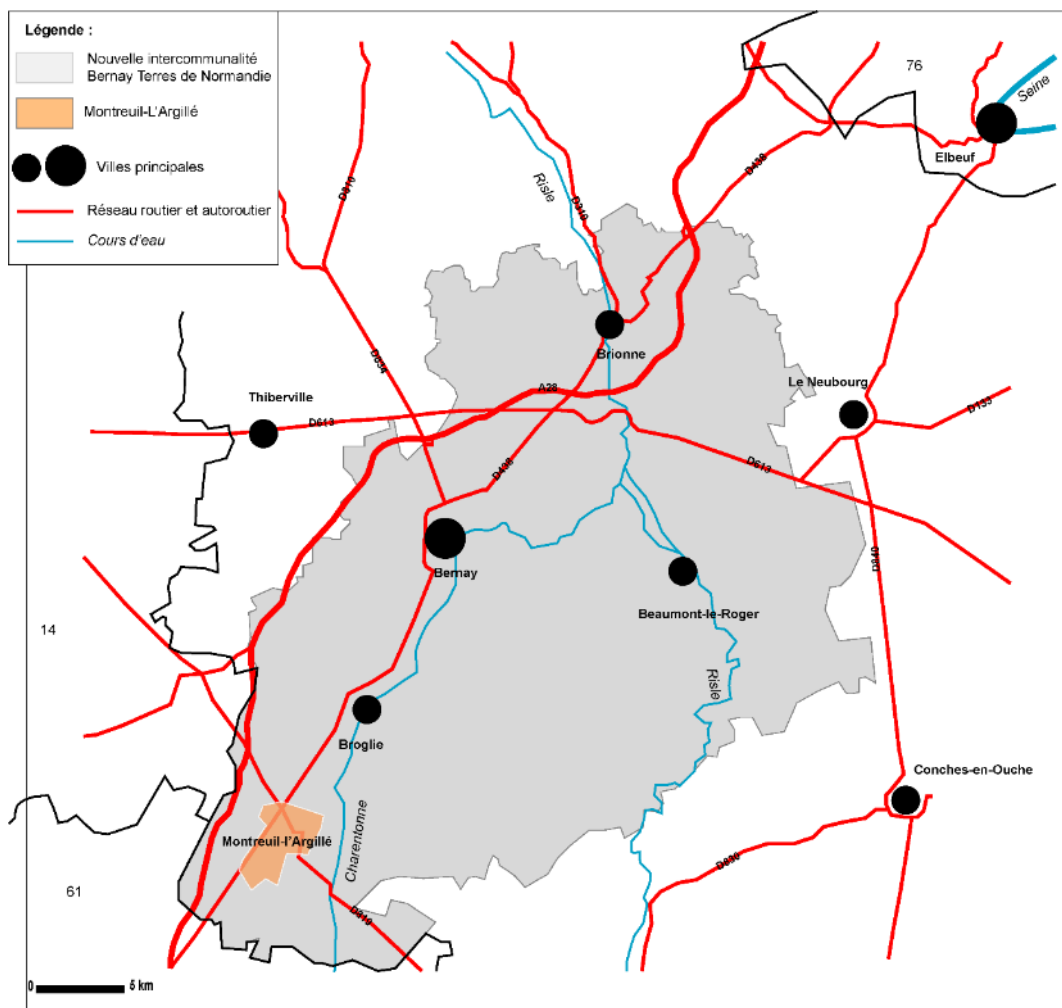


Montreuil-L'Argillé est une commune rurale située dans la vallée de la Guiel au Sud-Ouest du département de l'Eure à plus de 50km d'Evreux, pratiquement limitrophe des départements de l'Orne et du Calvados. Elle appartient à la région naturelle du pays d'Ouche.

D'une superficie de 1 372 hectares, la commune se caractérise par une urbanisation multipolaire qui s'est principalement développée dans le fond de vallée, le long des axes de communication et sous forme de hameaux sur le plateau.

La présence sur son territoire de la RN138 et surtout des deux départementales (D35 et D819) structure son développement.

Un contexte intercommunal important et qui a évolué



Montreuil-l'Argillé fait partie de la nouvelle intercommunalité Bernay Terres de Normandie (IBTN) depuis 1^{er} janvier 2017 qui est issue de la fusion de plusieurs intercommunalités dont celle de la Communauté de Communes du canton de Broglie à laquelle appartenait la commune.

Par ailleurs, la commune fait partie du SCOT du Pays Risle Charentonne approuvé le 18 décembre 2012, qui a défini les grands enjeux de territoire et qui précise les orientations que les communes membres doivent intégrer dans la définition de leur projet de développement. Montreuil-l'Argillé appartient à la structuration du territoire défini dans le SCOT du groupe «des communes pôles secondaires» et doit dans tous les cas répondre aux objectifs suivants :

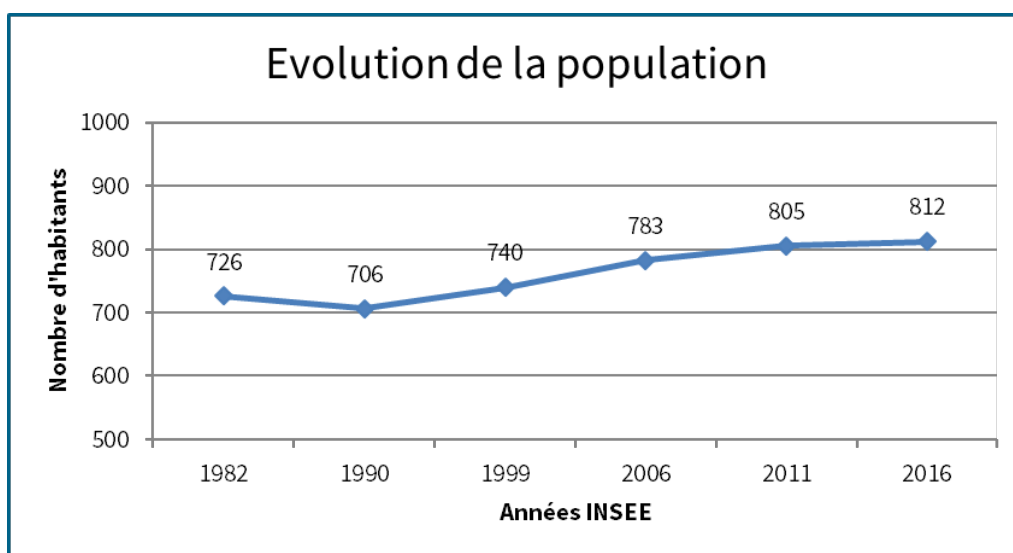
- Préserver et valoriser les ressources, les espaces naturels et agricoles,
- Préserver et améliorer le cadre de vie,
- Structurer le développement résidentiel économique et touristique du territoire autour des pôles.

Enfin, l'Intercommunalité a lancé l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat (PLH) qui déterminera les grandes orientations de la politique logement du territoire.

2 - Contexte socio-économique

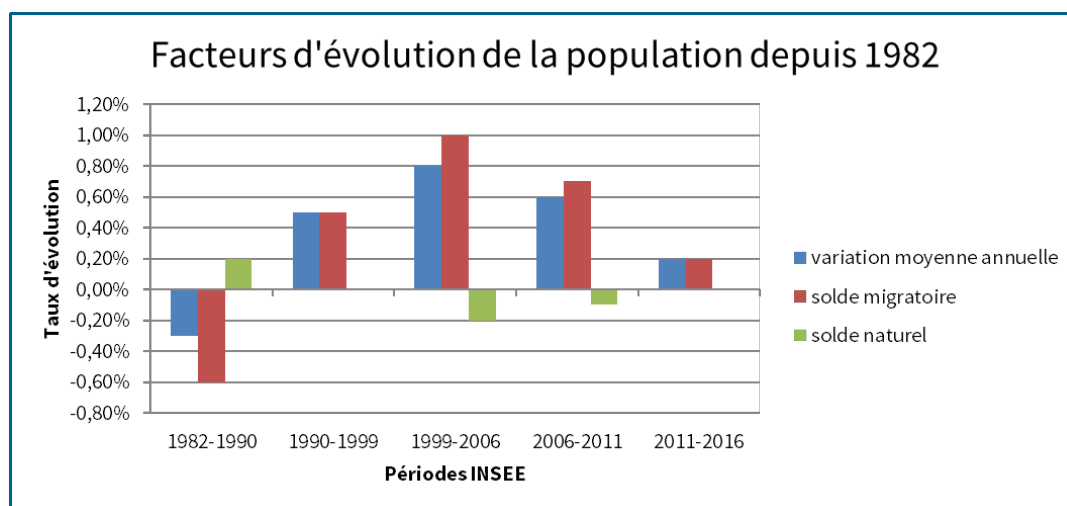
2.1 – Quelques données de cadrage

Une augmentation plus relative de la population ces dernières années

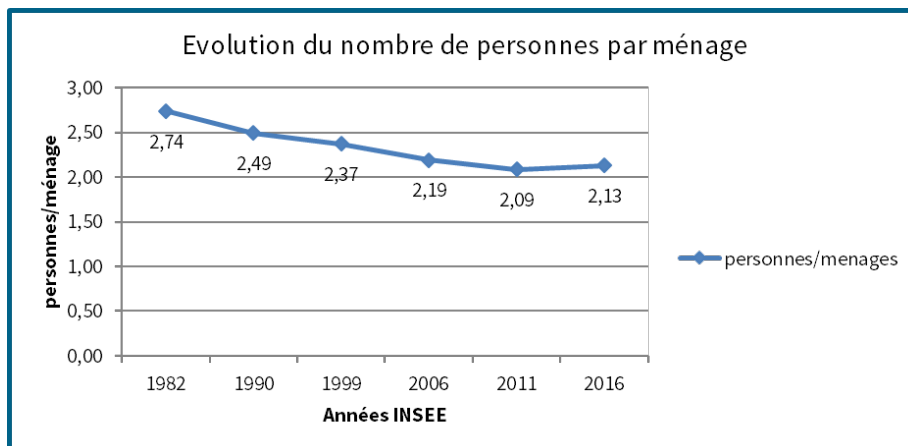


La commune connaît une dynamique démographique globalement très modérée au cours des dix dernières années (+3,7% entre 2006 et 2016) après avoir connu une augmentation plus importante entre 1990 et 2006 (autour de +10%).

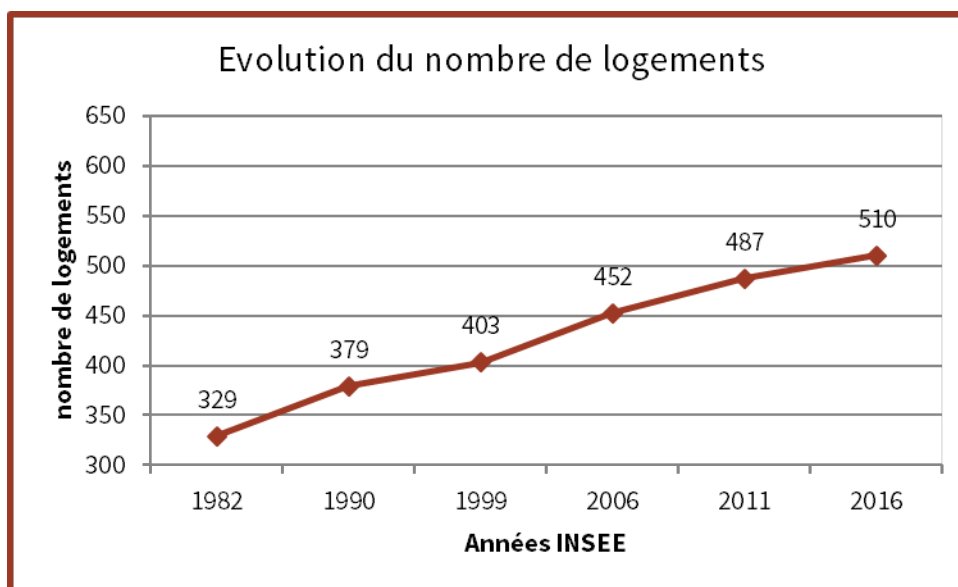
En fait, ces variations s'expliquent en grande partie par une évolution dépendante essentiellement de l'arrivée de nouveaux ménages et très faiblement du solde naturel.



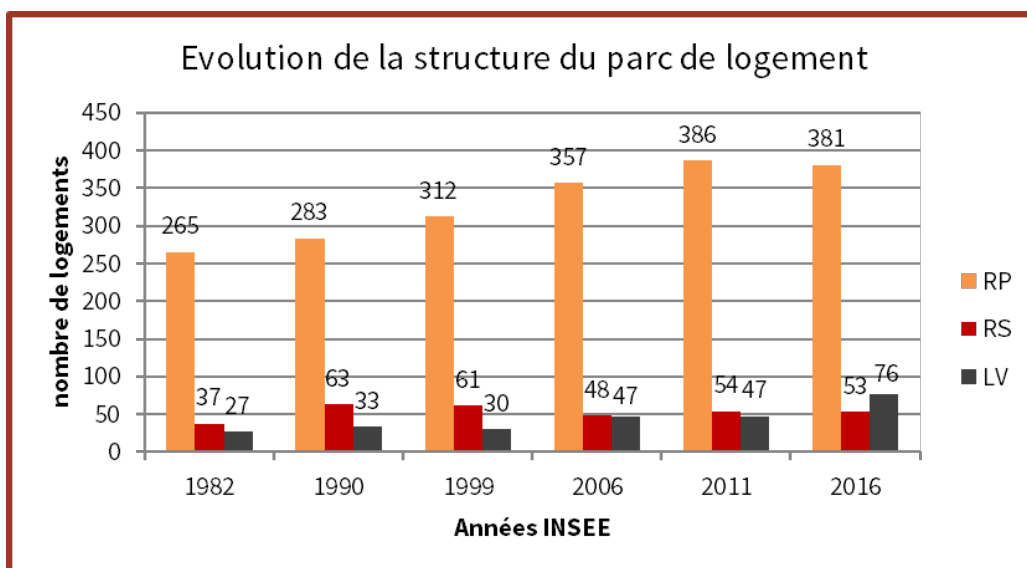
De plus, l'évolution du nombre de personnes par ménages met en évidence une baisse régulière, qui même si elle a tendance à se stabiliser autour de 2,1 personnes par ménage confirme un vieillissement de la population tant au niveau des classes de populations actives que des plus de 80 ans.



Un parc de logements en constante augmentation et constitué majoritairement de résidences principales

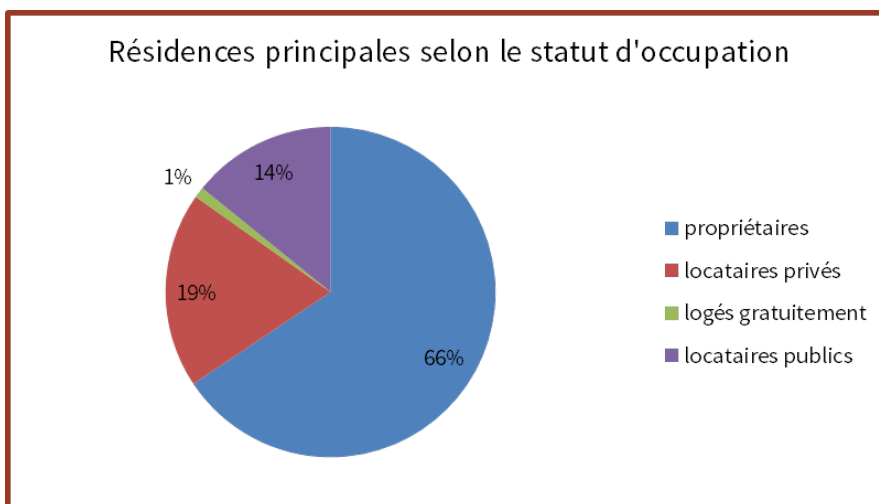


La commune connaît une progression régulière du nombre de ses logements. Elle compte au total 510 logements en 2016.



Après avoir connu une hausse régulière du nombre de résidences principales, la commune connaît une situation particulière avec une forte progression du nombre de logement vacant mais aussi une stabilisation des résidences secondaires, ce qui interroge sur l'attractivité résidentielle de la commune.

A priori, il y a peu de transformation de résidences secondaires en résidences principales et le niveau de la vacance (14,9%) reste très élevé, ce qui peut s'expliquer en partie par la présence d'un patrimoine ancien délaissé, confirmé globalement par le peu de réhabilitations qui pourraient contribuer à la dynamique résidentielle.

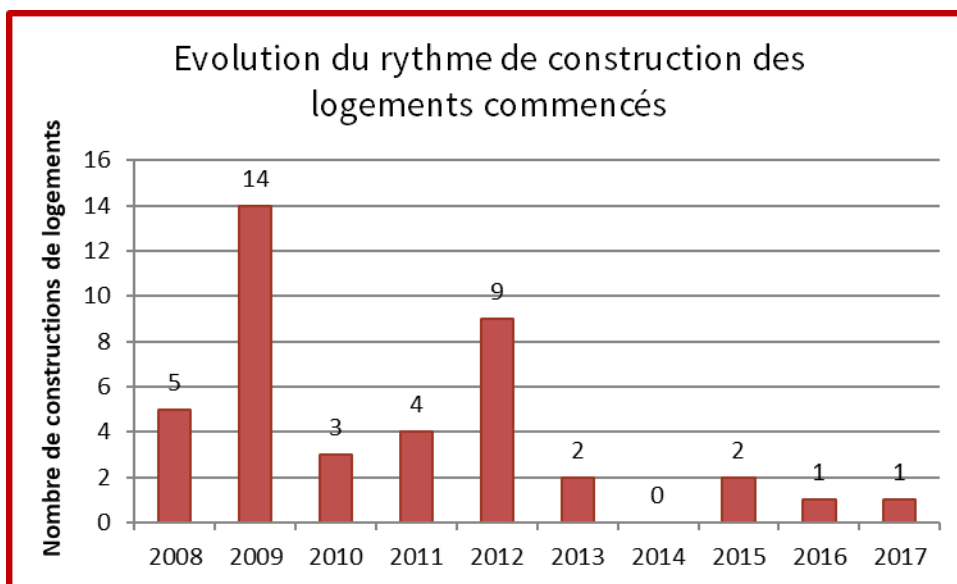


Source : Insee, RP 2016, exploitations principales

Avec plus de **66% de propriétaires et environ de 33 % de locataires**, l'offre de logements de la commune est diversifiée et à travers la présence d'un parc locatif conséquent, elle a un rôle de pôle secondaire structurant pour son territoire.

2.2 – Évolution de la construction et bilan foncier

Un rythme de construction irrégulier



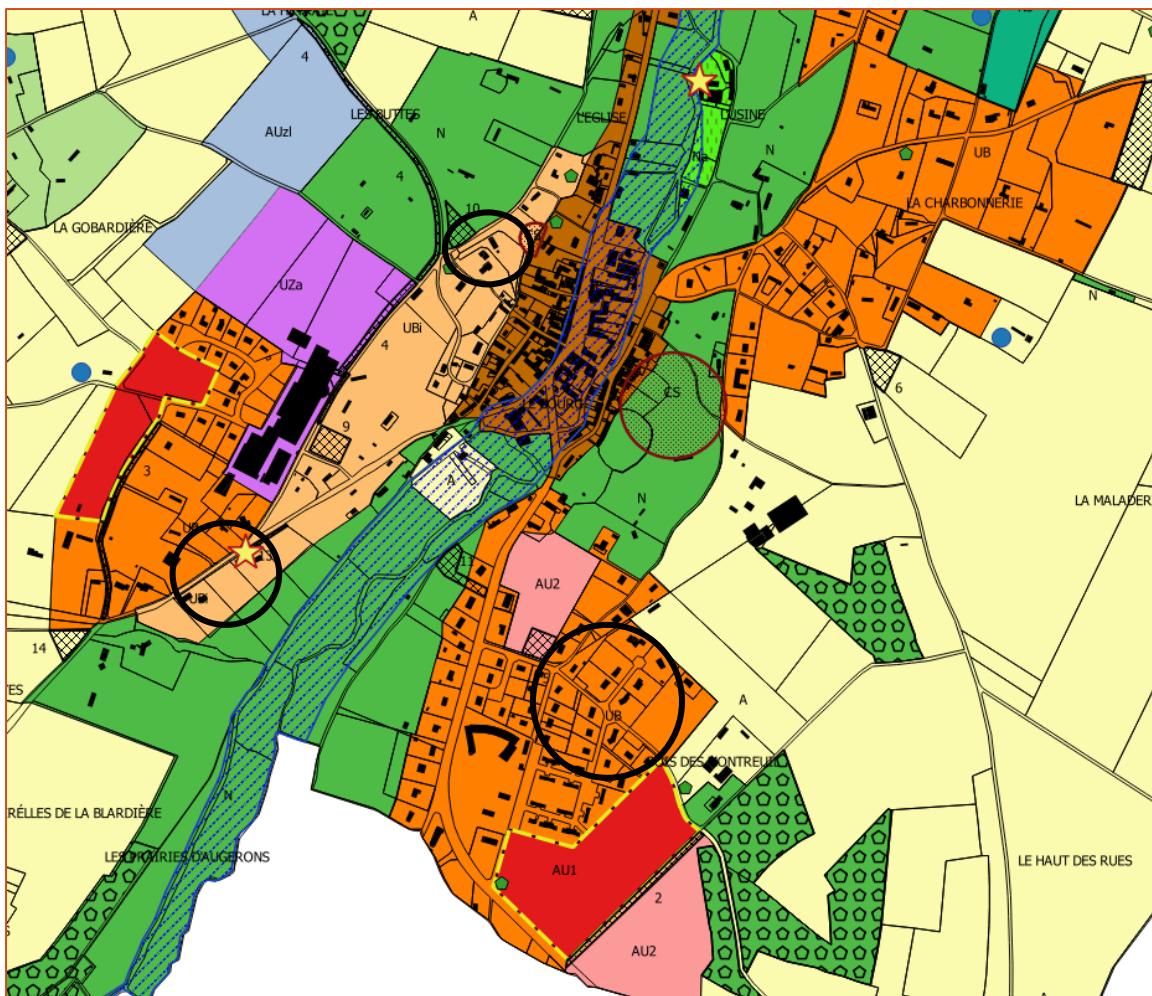
Source SITADEL –logements commencés entre 2008 et 2017

Depuis 2008, le rythme de construction est de 4,1 constructions par an soit 41 nouvelles constructions dont 10 logements collectifs et 10 logements individuels groupés. 3 par réhabilitation. Toutefois, le rythme est très irrégulier et son niveau est lié à deux opérations plus importantes de constructions (2009 et 2012). Selon la source communale, il y a eu la création par ailleurs d'un logement par réhabilitation.

Synthèse de la consommation des espaces au cours des dernières années

La consommation foncière de Montreuil-l'Argillé s'est inscrite en grande partie dans le cadre de la réglementation liée à son Plan Local d'Urbanisme, applicable depuis 2009. Elle concerne principalement des projets de constructions d'habitations mais aussi plusieurs bâtiments agricoles confirmant l'importance et la pérennité de ce secteur d'activité très présent sur la commune.

Le développement en matière d'habitat sur Montreuil-l'Argillé au cours des dernières années met en évidence un développement à proximité du centre ancien, se trouvant en fond de vallée, sur des secteurs en amont qui se situent majoritairement au sud-est du village « Bois de Montreuil » au sein de la zone UB qui s'est finalisé et densifiée au cours des dernières années à travers des opérations d'ensemble. Par ailleurs, il y a également eu quelques constructions dans la zone UBi qui se localise en début de coteau à l'ouest du centre ancien.



La densité est différente en fonction de la zone : on a une moyenne de 2500 à 3500m² par construction sur la zone UBi et nettement plus dense sur la zone UB entre 900 et 1500m² par construction.

Par ailleurs, la commune à travers des projets d'extension ou d'aménagement de bâtiments d'activités (Zalkin, cabinet médical, hangars agricoles...) montre qu'elle a un rôle de pôle économique et de service pour son territoire et conforte son statut de pôle secondaire dans le cadre de son intercommunalité.

Récapitulatif des différentes zones du PLU

Zone du PLU actuel	Surface en ha	% territoire	Densité observée
UA	9,5	0,7	
UB	62,3	4,5	En UB, 8 à 10 constructions à l'hectare et en UBi 3 à 4 maisons à l'hectare
Dont UBi	8,7		
UZ	9,9	0,7	Pas de zones ouvertes
AU1	5,4	0,4	
AU2	4,4	0,3	
AUZl	6,5	0,5	
A	1000,2	73	
N	209,8	15,3	
Dont Nh	12,9		
Dont Ns	1,5		
Dont Na	0,8		
EBC	64	4,6	
Total	1372	100	

3 – Principales composantes paysagères et environnementales

3.1 – Des paysages variés

La commune dispose d'entités paysagères très diversifiées qui sont à la fois liées à son relief accidenté mais aussi aux pratiques agricoles. Ainsi sa structure paysagère a peu évolué et comporte :

- **une vallée avec le Guiel** représentant l'élément fort et structurant : ce cours d'eau qui pénètre au cœur du bourg donne un paysage de vallée encaissée. L'urbanisation qui paraît dense limite l'horizon.
- **Des coteaux semi-bocagers** : urbanisation, prairies cultivées et quelques massifs boisés rythment la dénivellation. L'urbanisation en se développant a altéré ce paysage ; ils offrent des points de vues sur les parties agglomérées de la vallée.
- **Les plateaux agricoles** : ils représentent un ensemble homogène qui offre un paysage de champs ouverts ponctués de zones bocagères habités.

En dehors du renforcement de la zone bâtie au sud-est du centre-bourg, cette structure paysagère a peu évolué depuis l'approbation du PLU.

3.2 – un patrimoine naturel riche et protégé

Actuellement, la commune est concernée par différents espaces protégés mettant en évidence la diversité de ses milieux naturels et leur rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie et dans l'affirmation de son identité rurale. Il s'agit de :

Un site NATURA 2000 « les vallées de la Risle, du Guiel et de la Charentonne » : il concerne des cours d'eau à très fort intérêt piscicole et se compose de nombreuses mégaphorbiaies remarquables sur les berges du Guiel et de la Charentonne.



Une ZNIEFF de type I «LA vallée de la Guiel en aval de Montreuil-l'Argillé » : Cette partie de la vallée de la Guiel a conservé des caractéristiques écologiques qui en font une zone d'intérêt patrimonial en Haute-Normandie. Elle présente un ensemble d'habitats

remarquables marqués notamment par un cortège floristique d'influences montagnardes (série de formations prairiales humides essentiellement pâturées mais aussi fauchées, aulnaie ripariale, etc.).



Une ZNIEFF de type I « la résurgence et la vallée de la Guiel » : l'intérêt de cette ZNIEFF réside dans ces zones humides qui abritent des espèces végétales et animales remarquables. Elle occupe toute la vallée inondable de la Guiel, des limites départementales avec l'Orne jusqu' à Montreuil-l'Argillé.



Une ZNIEFF de type II « la haute vallée de la Charentonne, la basse vallée de la Guiel » :
D'une superficie de 1593 hectares, cette ZNIEFF se caractérise par la confluence de deux rivières situées au niveau de vallées étroites et présentant une mosaïque de milieux.



On peut en effet noter des boisements (chênaie-charmaie, hêtraie-sapinière, tiliaie, chênaie-bétulaie) sur les pentes, quelques boisements d'aulnes ainsi qu'une belle ripisylve en bordure de rivière, des vergers de pommiers, une mégaphorbiaie et, des prairies qui sont l'élément dominant du paysage. En fonction de la nature du substrat, des conditions d'hydromorphie et de la topographie, les prairies sont mésophiles, méso-hygrophiles, voire humides.

Une ZNIEFF de type II « la haute vallée de la Guiel » : Cette petite ZNIEFF de type II, de 471 hectares, se caractérise par une grande diversité de milieux : prairies mésophiles pâturées et de fauche, prairies marécageuses, bois, friches, champs de pommiers, rivière, ripisylve et cariçaie. Quelques rares cultures et des plantations de peupliers sont aussi présentes. Sur les pentes, ce sont les boisements secs (chênaie-charmaie), les vergers et surtout les prairies mésophiles qui dominent. Le réseau de haies est très important et permet la création d'un corridor écologique pour de nombreuses espèces dont l'avifaune.



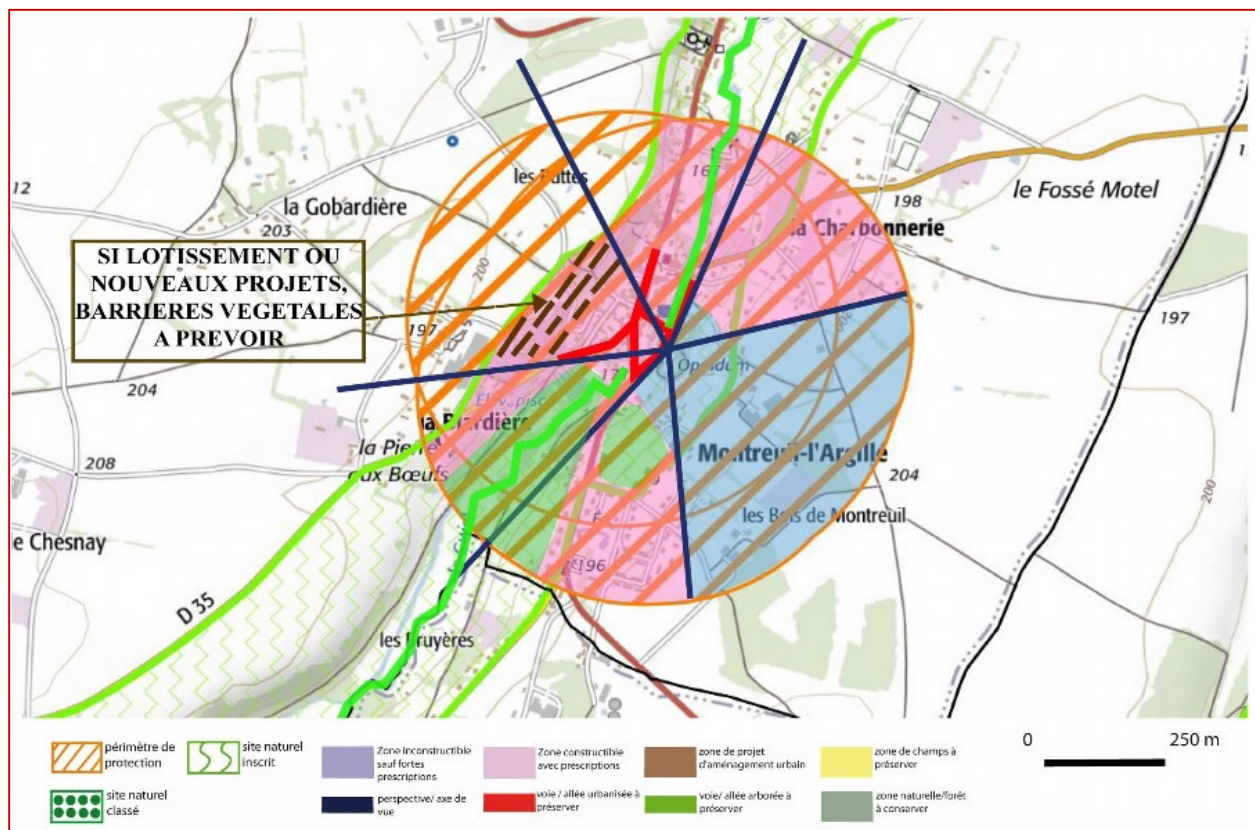
L'intérêt majeur repose sur le fond de vallée avec la rivière qui en est le constituant majeur, mais aussi les boisements et prairies humides, la rypisylve d'aulnes et de saules et des habitats plus modeste en superficie comme la cariçaie. Cet ensemble dont l'eau est le facteur déterminant, est essentiel pour la flore et la faune aquatique : poissons, odonates et autres insectes aquatiques, oiseaux d'eau... Les boisements humides subsistent ici et sont un élément du paysage que l'on ne retrouve que sur peu de vallée dans le secteur. Cette zone fait partie du réseau Natura 2000 (ZSC "la Risle, la Charentonne et la Guiel).

La commune est également concerné par **un site naturel inscrit qui concerne l'ensemble de la vallée du Guiel** traversant son territoire et ses coteaux. Ces sites présentent un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque (Art L 341-1 et suivants du code de l'Environnement, ex loi du 2 mai 1930) qui doit être préservé.

L'ensemble de ces éléments préservés met en évidence la richesse du patrimoine naturel sur la commune dont il faut tenir compte dans l'évolution de son document d'urbanisme.

3.3 Un patrimoine bâti remarquable et protégé

La commune a également de nombreux vestiges du patrimoine historique : elle bénéficie d'un patrimoine historique encore très présent et qui fait l'objet pour certains bâtiments d'une protection des monuments historiques.



Extrait carte « les essentiels-UDAP »

Certains sites font l'objet de préconisations de l'ABF qu'il est nécessaire d'intégrer dans l'évolution de certains points réglementaires. Il s'agit en particulier du manoir de la Vicomté et de la motte castrale dont les périmètres de protection se chevauchent.

PARTIE 2 – MOTIFS ET DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1 – Motifs de la modification

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la présente procédure de modification du PLU est mise en œuvre afin de faire évoluer des aspects règlementaires en zone naturelle et agricole pour répondre aux demandes d'annexes et d'extensions mais aussi répondre aux besoins d'aménagements d'une zone AU1 pour favoriser l'implantation d'un équipement.

Le territoire de la commune est vaste et se caractérise par la présence de plusieurs hameaux composés d'un habitat diffus. Lors de l'élaboration du PLU, une partie d'entre eux a été intégrée à la zone naturelle afin d'une part de ne pas créer une dispersion plus importante du développement de l'urbanisation et d'autre part de répondre à l'objectif de protection et de valorisation des zones naturelles sensibles (zone inondable, zone NATURA 2000...).

L'objectif de la commune est de permettre au bâti existant dans la zone N d'évoluer et d'être réhabilité à travers des extensions mesurées et des annexes complémentaires. Il s'agit également d'ajuster les règles de constructions dans les zones autorisant de manière limitée des constructions (Nh, Ns, Na) afin d'être plus en cohérence avec leur environnement naturel et urbain.

L'évolution règlementaire, notamment la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, permet de reconsidérer les règles concernant le bâti existant et la réalisation d'annexes et d'extensions en zone naturelle et agricole à condition de préciser : la zone d'implantation, les conditions de hauteurs, l'emprise et la densité.

Par ailleurs, elle souhaite prendre en considération de nouvelles évolutions des besoins de sa population et de la nécessité d'améliorer le fonctionnement de certains équipements (caserne de pompier) à travers :

- l'adaptation du règlement de la zone AU1 pour favoriser une meilleure diversité des projets d'urbanisation future, encourager un développement résidentiel et des formes variées d'habitat aussi bien groupé, collectif ou individuel qui pourra répondre notamment aux demandes de population (ex : logements pour personnes âgées) ;

- l'ajustement d'une OAP sur la zone AU1 « les deux Tilleuls » pour implanter un équipement collectif concernant le déplacement de la caserne des pompiers, actuellement en centre-bourg et qui n'a plus la possibilité d'évoluer dans son implantation actuelle. Il s'agit également de tenir compte des préconisations de l'ABF en lien avec la protection de patrimoine remarquable et d'harmoniser globalement les projets à venir de ce secteur.

Ce projet ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU car l'évolution de la règlementation des zones N, A, AU1 et l'adaptation de l'OAP d'une zone AU1 pour permettre le

déplacement d'un équipement collectif (caserne de pompier) viennent appuyer les objectifs de la commune à savoir :

- Organiser son développement résidentiel en tenant compte de la spécificité du centre-bourg mais aussi en permettant des extensions résidentielles à proximité tout en respectant les qualités paysagères du site
- Affirmer sa fonction de bourg relais en optimisant les fonctions de centralité en particulier par le développement d'équipement

2 – Dispositions de la modification

2.1- adaptation du règlement

La commune fait évoluer son règlement sur les zones A et N, notamment concernant les règles d'implantation, de densité et de hauteur, et se mettre ainsi en conformité avec le nouveau contexte réglementaire (art 2,6,7,9,10, 11).

Elle adapte également le règlement de la zone AU1 pour permettre la réalisation de projets d'habitats diversifiés. Dans cette perspective, les articles 2,4,6,7,9 font l'objet de modifications.

L'objectif est également d'apporter des mesures complémentaires permettant une meilleure intégration dans l'environnement en adaptant des règles sur les clôtures et les espaces verts, en particulier sur la zone AU1 (art 11 et 13).

D'autre part, des corrections d'articles notamment en lien avec les risques sont également intégrés à la modification (art 2 UA, UB) pour la prise en compte des cavités souterraines. Enfin, les articles 14 sont supprimés dans l'ensemble des zones et une mise à jour des références d'articles du code de l'urbanisme est faite dans les dispositions générales et les différentes zones.

Grille des points de règlement avant et après modification

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone UA et UB	
UA2 et UB2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.. »	« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.. »
Zone AU1	
AU1-2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
« Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées. - Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un schéma d'ensemble qui devra s'inspirer des principes généraux définis à travers les orientations d'aménagement spécifiques (document n°3) Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les	« Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées. - Les ensembles de constructions ou opération d'aménagement, réalisées en une ou plusieurs tranches et sous réserve qu'ils s'inscrivent dans une opération d'ensemble, qui respecte les principes figurant dans l'OAP (pièce n°3) selon le principe de compatibilité. Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les

normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur	normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur »
Article AU1-4 : Desserte par les réseaux	
	Collecte des déchets : Un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations à partir de plusieurs logements. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte et devront répondre aux préconisations des services gestionnaires.
Article AU1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : - pour les annexes, sous réserve qu'elles n'ont pas un accès sur la voirie - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.	Les constructions doivent être implantées soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un retrait d'au moins 3m par rapport à la limite d'emprise de la voie. Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants : - pour les annexes, sous réserve qu'elles n'ont pas un accès sur la voirie - pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.
Article AU1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Pour l'ensemble des secteurs AU1, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure.	Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de trois mètres. Des implantations différentes sont admises dans le cas de constructions d'intérêt général (administratif, socio-culturel) et équipements d'infrastructure
Article AU1-9 : Emprise des constructions	
Non réglementé	L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie totale de la parcelle ou de l'unité foncière. La règle ne s'applique pas aux équipements collectifs et sportifs
Article AU1-10 : Hauteur des constructions	

- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres. - Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.	- La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à R+comble aménageables, et dans tous les cas ne doit pas excéder 8 mètres. Les annexes 5m Pour les équipements sportifs ou collectifs : 12m maxi - Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
Article AU1-11 : Aspect extérieur des constructions	
« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. - Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité. - Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture. - Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement. »	« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. - Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur, ...) devra préserver la visibilité. Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres. — Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture. — Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement. Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux. Dans tous les cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.»
Article AU13 : Espaces libres et plantations	
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés et devront représentés au moins 20% de la surface de la propriété.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone A	
<i>A2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</i>	
1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : - Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole - Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone - Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole - Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes. - La reconstruction après sinistre - Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone - Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées. Dans le couloir de présomption de nuisances	1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : - Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole - Les constructions, restauration, extension ou changement de destination à usage d'habitation (type logement de fonction de l'exploitant et/ou des actifs agricoles) directement liés à l'exploitation agricole et nécessitant une présence sur le site sous réserve de ne pas constituer un mitage de la zone dans la mesure du possible — Les annexes aux logements de fonction liées à l'exploitation agricole - Les constructions qui ont pour support l'exploitation agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, conditionnement, transformation, équipements — d'accueil touristique constituant un complément à l'exploitation. Ces constructions devront être aménagées en priorité dans les bâtiments existants de l'exploitation ou en extension des bâtiments existants. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes. Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des exploitations agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m2 d'emprise au sol. Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition • qu'elles soient limitées à 50m2 d'emprise au sol au total. • deux annexes sont autorisées par parcelle

sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.	- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m. Les affouillements, exhaussements, décaissements ou remblaiements des sols répondant à des impératifs techniques et compatible avec le caractère de la zone - Sont admises, les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant dans ce périmètre. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain. »
Article A10 : Hauteur des constructions	
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres. Pour les autres installations, elle ne doit pas excéder 12 mètres. - Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.	La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1+comble, et dans tous les cas ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une

	hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant. Pour les autres installations, elle ne doit pas excéder 12 mètres. Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
Article A11 : Aspect extérieur des constructions	
« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut »	« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement et dans tous les cas ne dépassent pas 2,50m de haut - Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.

Règlement avant modification	Règlement après modification
Zone N	
N2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
« Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : - La rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes - La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone	« Les occupation et utilisation du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières : - La rénovation, réhabilitation, extension mesurée des constructions ou bâtiments existants avec ou sans changement de destination ainsi que leurs annexes La rénovation, réhabilitation des habitations existantes Les extensions des constructions à usage d'habitations sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sans pouvoir dépasser 40m2 d'emprise au sol.

pourront alors ne pas être appliquées

Dans le secteur Nh, les constructions d'habitation sont autorisées de façon limitée.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Dans le secteur Na, les constructions et installations liées à l'accueil de personnes âgées et de loisirs sont autorisées.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

Dans le cas de présomption de cavités souterraines :

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition

- qu'elles soient limitées à 50m² d'emprise au sol au total.
- deux annexes sont autorisées par parcelle
- elles ne peuvent s'écarter du bâti principal de plus de 20m.

- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de la zone pourront alors ne pas être appliquées

Dans le secteur Nh, les constructions nouvelles d'habitation ainsi que les changements de destinations de bâtiments existants sont autorisées de façon limitée.

Dans le secteur Ns, les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs sont autorisées.

Dans le secteur Na, les constructions et installations liées à l'accueil de personnes âgées et de loisirs sont autorisées.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores, les constructions devront respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

Par ailleurs, les changements de destinations sont interdits au sein du périmètre de risque de la cavité souterraine et les extensions et annexes sont limitées à 30 % de l'emprise au sol du

	bâtiment existant dans ce périmètre. Dans le cas de présomption de cavités souterraines : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer de la stabilité du terrain. Dans le secteur inondable, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol admise est subordonnée à la prise en compte des aléas d'inondation.
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies.	Les nouvelles constructions autorisées sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh, Ns, Na doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie ou ne doivent pas avoir pour effet d'aggraver la situation existante.
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.	- Les constructions autorisées sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Nh, Ns, Na doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. - La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits et ne respectant pas ces règles d'implantation peuvent être autorisés. Cette disposition vise notamment les immeubles qui par leur qualité architecturale, leur destination actuelle ou tout autre motif méritent d'être conservés.
Article N9 : Emprise au sol	
Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.	Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. Dans les secteurs Ns et Na, l'emprise au sol de tout type de construction ne dépassera pas 5% de

	la surface du secteur.
Article N10 : Hauteur des constructions	
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage.	-Dans les secteurs Ns et Na, la hauteur de tous types de constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage. Dans le secteurs Nh, La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage -Dans l'ensemble de la zone N et le secteur Nh, la hauteur maximale autorisée pour les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes est celle du bâtiment existant. La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Une hauteur supérieure pourra être autorisée dans le cas d'annexes réalisées dans la continuité de la construction principale à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le gabarit existant.
Article N11: Aspect extérieur	
« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. - Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur) ne devra préserver la visibilité. - Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture. - Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement. »	« 3- Clôtures - Les limites de parcelle sur propriétés voisines ou voie publique peuvent ou non être clôturées. - Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent s'intégrer dans l'environnement. Dans tous les cas, elles ne dépassent pas 2m de haut. Toutefois, dans le cas de virages, de carrefours, de routes concernés par des problèmes de sécurité, la clôture quelque soit sa nature (végétal, mur) ne devra préserver la visibilité. — Dans le cas de haies plantées le long des voies, celles-ci seront plantées contre la clôture. — Les clôtures de matériau ciment seront peintes ou enduites et s'intégreront dans l'environnement. - Dans le cas de création de clôtures, elles seront végétales et composées de Haies d'essences locales doublées ou pas de grillage simple sur poteaux.»

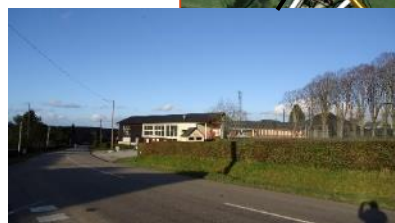
De plus, les articles 14 sont supprimés dans l'ensemble des zones et une mise à jour des références d'articles du code de l'urbanisme est faite dans les dispositions générales et les différentes zones.

2.2-Adaptation de l'OAP de la zone AU1 « les deux Tilleuls »

Cette zone de 3,6 hectares, dont la maîtrise foncière est communale, doit permettre à la commune d'engager dans les années à venir des projets de développement qui répondent à la fois aux objectifs d'un habitat diversifié mais aussi aux besoins de conforter et développer des équipements.

Actuellement, aucune réalisation a eu lieu et il s'agit de faire évoluer à la fois le schéma d'organisation actuel ainsi que les orientations générales pour permettre de déclencher des projets de constructions et répondre à la nécessité de déplacer la caserne de pompier se trouvant dans le centre-bourg sur cette zone

Présentation du contexte urbain et paysager de la zone

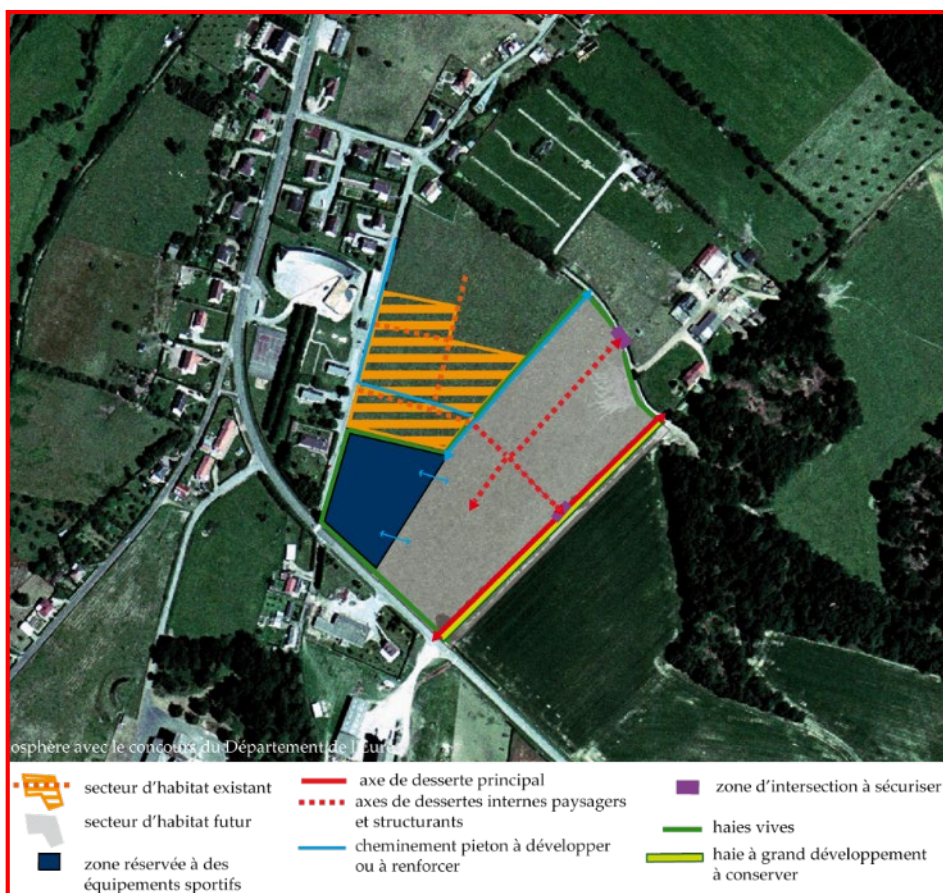


Le terrain est situé sur un secteur de plaine au Sud-Est du cœur du centre-bourg. Il s'agit d'un espace herbé qui n'a pas fait depuis l'approbation du PLU l'objet d'un projet d'aménagement. Des secteurs bâtis nouveaux sur sa limite ouest se sont progressivement construits sous forme essentiellement d'habitat individuel et de quelques maisons groupées. Il est à la fois dans la continuité d'une zone bâtie avec un fort caractère résidentiel mais aussi d'une zone d'équipement scolaire. Il est principalement desservi par une route départementale importante (D819) mais aussi par des routes secondaires et chemins ruraux au gabarit peu adapté sans une organisation de circulation pour recevoir un fort développement. Sur ses limites Est et Nord il est bordé par des alignements de haies naturelles aux hauteurs variées qui lui confèrent un caractère bocager.

Points d'évolution de l'OAP

La modification de l'OAP doit permettre de préciser les principes d'aménagement en intégrant la possibilité de réaliser un nouvel équipement, d'ajuster l'organisation viaire, la prise en compte de l'environnement et la zone d'implantation du secteur résidentiel en tenant compte des prescriptions de l'ABF.

Schéma d'organisation de l'OAP avant modification



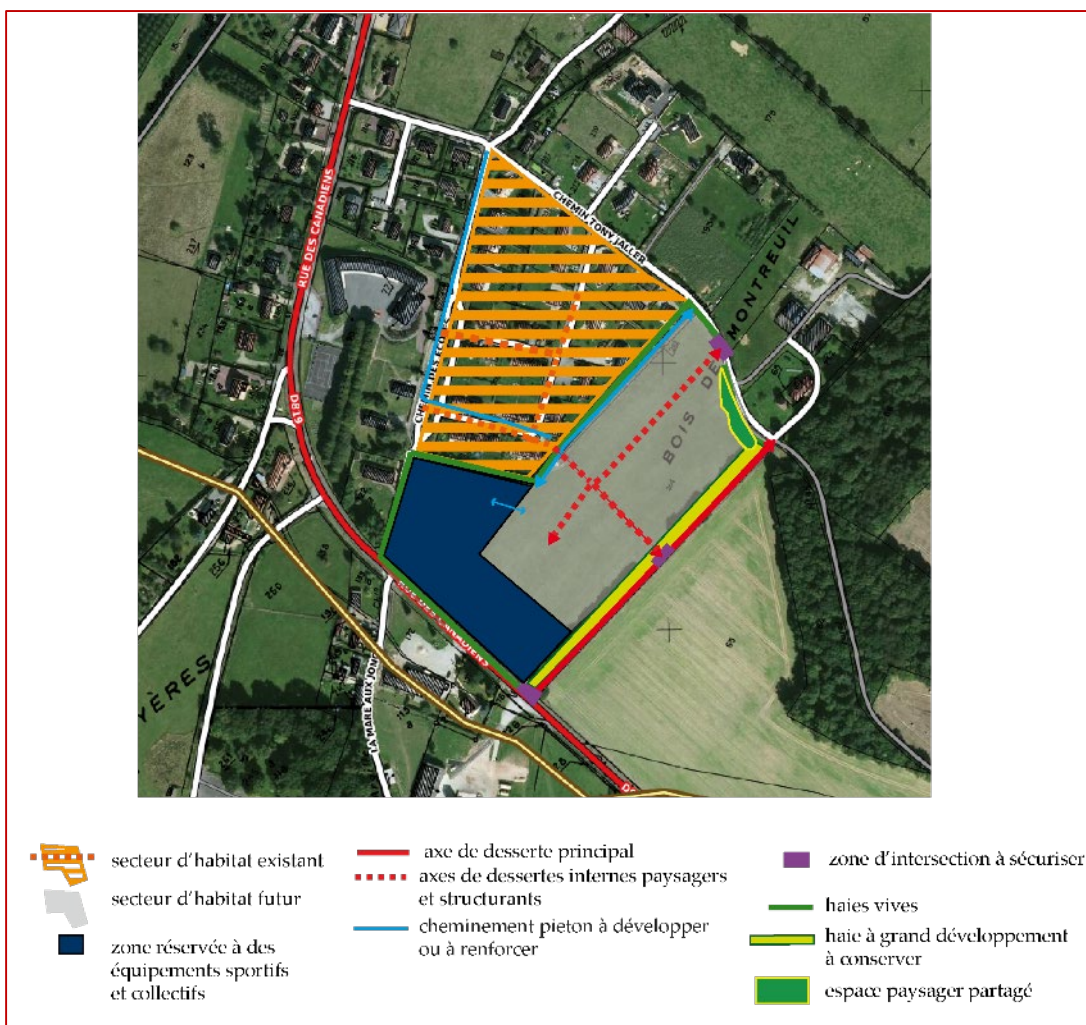
Evolution des Secteurs après modification



Secteur sans construction à aménager en espace naturel pour la préservation des sites

Secteur pour de l'habitat diversifié

Secteur pour l'accueil d'équipement sportif et collectif



Orientations d'aménagement avant modification		Orientations d'aménagement après modification	
Nature de l'opération	• Opération d'habitat mixte (accession et locatif) qui privilégiera un habitat individuel qui pourra se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement. • Un espace pour des équipements sportifs est réservé au Sud-ouest de la zone.	Nature de l'opération Vocation/ densité Forme/ implantation/ éléments architecturaux	• Opération d'habitat mixte (accession et locatif) qui pourra se réaliser dans le cadre d'une opérations d'aménagement en une ou deux tranches. • Un espace pour des équipements sportifs et collectifs est réservé sur la partie sud sud-ouest de la zone. • La forme urbaine et les typologies bâties seront variées avec à la fois un habitat groupé et individuel. • Les constructions seront de forme parallélépipédique et leur implantation devra respecter une cohérence d'ensemble avec une orientation des faîtages Est-Ouest. Les constructions seront constituées d'un rez-de-chaussée plus comble composé de pignon droit.
Principes d'accès et de desserte	• Une desserte de la zone selon deux principes : - une voirie en sens unique le long de la haie, rue chemin Tilleul à grand développement rejoignant la RD 819 - une utilisation des voiries existantes voisines pour compléter les conditions de dessertes (rue des bois de Montreuil, Tony Jaller, Chemin des Ecoles) avec la nécessité de sécuriser	Principes d'accès et de desserte Organisation viaire	Une desserte de la zone selon deux principes : - une voirie d'accès principale en sens unique le long de la haie, rue chemin Tilleul à grand développement rejoignant la RD 819, mais avec un point d'accès entrant et sortant pour le secteur dédié à l'équipement collectif (caserne de pompier) - une utilisation des voiries existantes voisines pour compléter les conditions de dessertes (rue des bois de Montreuil, Tony Jaller, Chemin des Ecoles) avec la nécessité de sécuriser les principales zones d'intersections. Il s'agit d'organiser la création des voies internes en faisant le lien avec le réseau de voies existant et à terme d'établir un sens de circulation au sein de la zone • Structurer les voies de desserte internes de manière à desservir plusieurs parcelles.

	les principales zones d'intersections • Structurer les voies de desserte internes de manière à desservir plusieurs parcelles. • Permettre une utilisation sécurisée des voies pour les piétons. • Compléter les cheminements piétons de manière à relier la zone d'équipements.	Stationnement	• Permettre une utilisation sécurisée des voies pour les piétons. • Compléter les cheminements piétons de manière à relier la zone d'équipements - Le stationnement devra être organisé afin de minimiser au maximum son impact sur le paysage. Les stationnements de surface seront limités et ils seront en majorité intégrés aux constructions.
Éléments de paysage	• Aménagements paysagers (sous forme de haies vives) autour de la zone qui peut éventuellement intégrer dans certains cas des cheminements piétons. • Maintien de la haie à grand développement. • Récupération des eaux pluviales en utilisant des noues, fossés le long de chemins ou de routes.		• Aménagements paysagers (sous forme de haies vives) au sein de la zone qui peut éventuellement intégrer dans certains cas des cheminements piétons. • Maintien de l'ensemble des haies naturelles formant la structure bocagère présente autour de la zone sur ses différentes limites, hormis pour créer ponctuellement les accès liés à la desserte de la zone • Réaliser un espace paysager partagé assurant une transition avec les futures constructions en limite nord-Est. Il peut avoir une fonction récréative et/ou paysagère (vergers, aires de jeux ou jardins partagés...) • Récupération des eaux pluviales en utilisant des noues, fossés le long de chemins ou de routes

PARTIE 3 – INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

D'une manière générale, la modification du PLU de Montreuil-l'Argillé a peu d'incidences sur l'environnement.

En effet, les modifications envisagées n'ont pas pour objet :

- de changer les orientations définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elles ne sont pas susceptibles de présenter un impact négatif sur l'environnement ou elles auront un impact peu significatif car d'une manière générale les ajustements envisagés :

- clarifient et adaptent au nouveau contexte juridique de nouvelles dispositions prévues dans le cadre des zones naturelles et agricoles des PLU et doit permettre ainsi au bâti présent dans les hameaux ou proche du centre-bourg de continuer d'évoluer à travers la réhabilitation ou la construction d'annexes très limitée ;
- tiennent compte de l'évolution des usages et modes de vie en permettant la réalisation d'annexes mais de manière limitée
- apportent des précisions sur les conditions de constructions pour les annexes et déterminent les limites d'occupation dans des secteurs naturels plus spécifiques de manière à ce qu'elles s'intègrent dans leur environnement ;
- favorisent une meilleure intégration des futures constructions et de leur environnement ainsi que la prise en compte de nouveaux besoins de la population en adaptant des orientations d'aménagement d'une zone de développement futur pour privilégier une organisation cohérente entre des équipements nouveaux, une offre d'habitat plus diversifié et des dessertes multi usages ainsi que la valorisation d'un environnement naturel bocager.
- ne portent pas atteinte à l'activité agricole, puisqu'elles ne concernent pas directement les grands espaces agricoles.

Plus précisément, **concernant les extensions** :

L'évolution induite en termes de consommation d'espace sera peu significative sur les espaces naturels et agricoles, puisque l'extension se fera dans le prolongement du bâtiment existant sur des espaces d'ores et déjà artificialisés. En termes de paysage, l'évaluation de chaque projet est encadrée par l'article 11 du PLU qui rappelle la nécessaire adaptation du projet au contexte, topographie, orientation, ligne de forces du paysage. De plus, la probabilité de leur réalisation est faible à l'échelle du temps du PLU (10ans), peu de projet se réalise pour des raisons techniques, financières ... réduisant ainsi leur impact.

Concernant les annexes :

On estime que plus de 50% des habitations en zone naturelle disposent déjà d'au moins une annexe, ce qui réduit les possibilités de création de nouvelles annexes sachant qu'elles sont limitées à deux par parcelle. De plus, la création d'une zone tampon de 20 mètres permet de regrouper les annexes sur des espaces majoritairement déjà artificialisés. La zone d'implantation permet de s'affranchir de la taille de la parcelle pour favoriser une implantation plus compacte des annexes et non au milieu des parcelles, ce qui limite les conséquences sur le paysage. Enfin, par rapport à des secteurs bâtis diffus où la taille des parcelles sont plus grandes, cette zone d'implantation permet de conserver des espaces de respiration dit « naturels » et de ne pas impacter leurs qualités environnementales et paysagères.

En terme de consommation d'espace, les modifications du PLU liées aux extensions et annexes ne concernent que des parties des zones naturelles et agricoles actuellement artificialisées, elles n'impacteront pas l'objectif de modération de la consommation d'espace fixé par le projet communal.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **MONTREUIL-L'ARGILLE**



1 - Rapport de présentation

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie

Signature

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

Le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme	page 1
Le rapport de présentation	page 2
Modalités d'élaboration	page 2

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE

I.1 - Situation géographique	page 4
I.2 - Un contexte intercommunal dynamique	page 6

II CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

II.1 - La démographie	page 9
II.2 - L'habitat	page 11
II.3 - Le contexte économique	page 15
II.4 - Les équipements et les services	page 19
II.5 - Les infrastructures et les réseaux	page 20
II.6 - Les perspectives d'évolution pour le PLU	page 23

III ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 - Environnement et paysage	page 24
III.2 - L'organisation urbaine	page 33
III.3 - Le patrimoine bâti	page 35
III.4 - Les risques naturels et nuisances	page 37

CONCLUSION	page 41
------------	---------

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

I LE PARTI D'AMENAGEMENT

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire	page 43
I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	page 44

II JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

- II.1 - Les zones urbaines** *page 46*
- II.2 - Les zones à urbaniser** *page 51*
- II.3 - La zone agricole** *page 54*
- II.4 - La zone naturelle** *page 55*
- II.5 - Exposé des principales évolutions entre le POS et le PLU** *page 57*

III EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

- III.1 - Mesures de protection et de mise en valeur** *page 58*
- III.2 - Les emplacements réservés** *page 60*
- III.3 - Les servitudes d'utilité publique** *page 60*

IV INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

- IV.1 - Principaux enjeux environnementaux** *page 62*
- IV.1 - Impact et prise en compte des incidences des orientations du PLU** *page 63*

PRÉAMBULE

Le régime juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU est un document d'urbanisme de référence. Il reflète les prévisions d'aménagement et de développement de la commune, ainsi que les règles qui encadrent ses actions. Selon les dispositions de la loi n°2000-1208, dite loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

La Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat, modifie le contenu des PLU. Elle introduit de nouvelles dispositions en matière d'urbanisme applicables aux communes.

Conformément à l'article L.121-1 (L. n°2000-1208, 13 déc.2000, art.1^{er}, A, I) du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces dispositions sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 qui précise que les PLU doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur.

La commune de Montreuil-L'Argillé est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Risle-Charentonne qui est en cours d'élaboration, et de ce fait, elle reste soumise à l'application de l'Article L 122-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU se compose de plusieurs documents (art R.123-1 du Code de l'urbanisme) :

- un rapport de présentation,
- un projet d'aménagement et de développement durable,
- un règlement,
- des documents graphiques,
- des annexes, comprenant les éléments indiqués à l'article R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme.
- Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs.

Le rapport de présentation

L'article R.123-2, de l'article 1^{er} du décret n°2001-260 du 27 mars 2001, donne les 4 grands principes régissant l'écriture de cette pièce du dossier :

- exposer le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1¹;
- analyser l'état initial de l'environnement ;
- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L.111-1-1, exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifier l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L.123-2². En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
- évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Modalités d'élaboration

La commune du MONTREUIL-L'ARGILLE a prescrit, par délibération du 9 JUIN 2005, la révision de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

L'actuel Plan d'Occupation des Sols a eu une révision qui a été prescrite le 19 décembre 1996 et approuvée le 9 juin 2000.

La présente révision a pour objectif d'adapter le document aux évolutions des Lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat et de définir un nouveau projet de développement pour les années à venir.

¹ Il s'agit d'exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques en précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

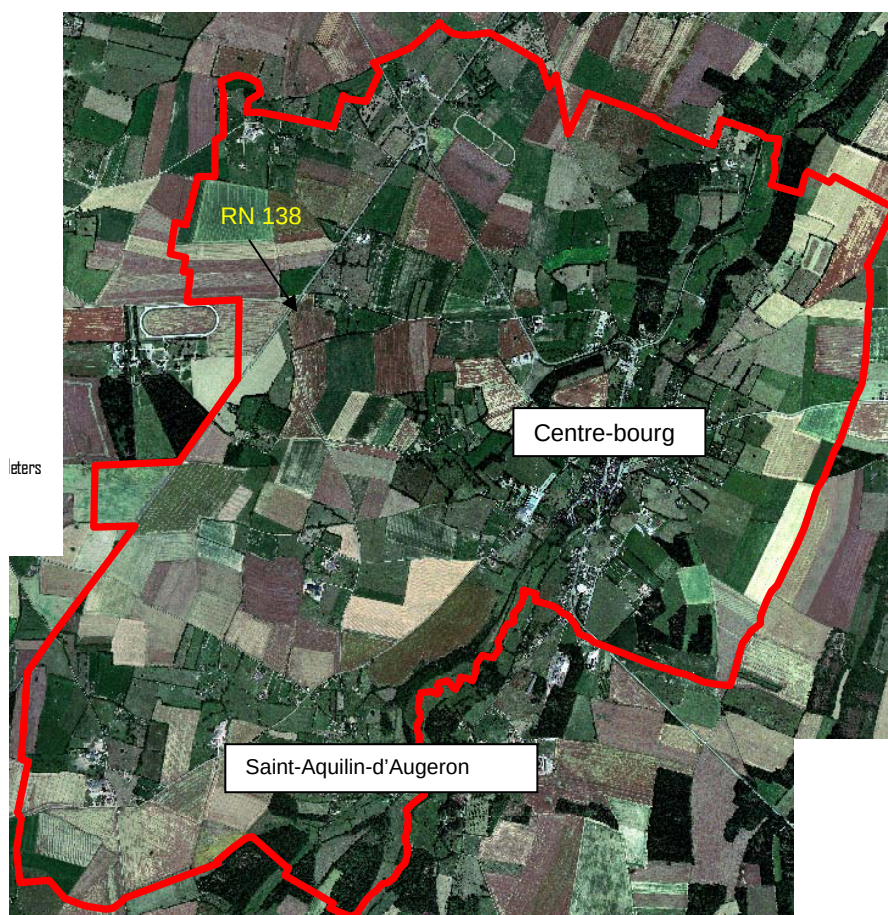
² Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

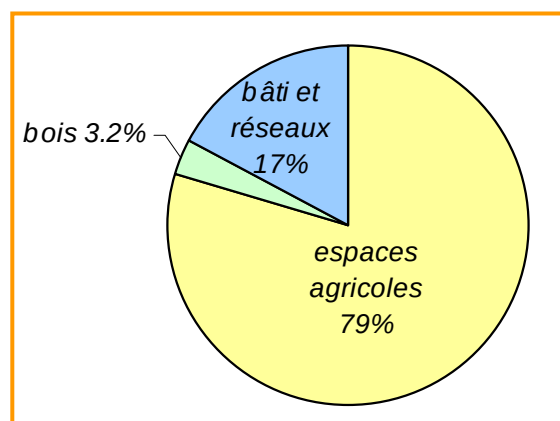
I - PRESENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

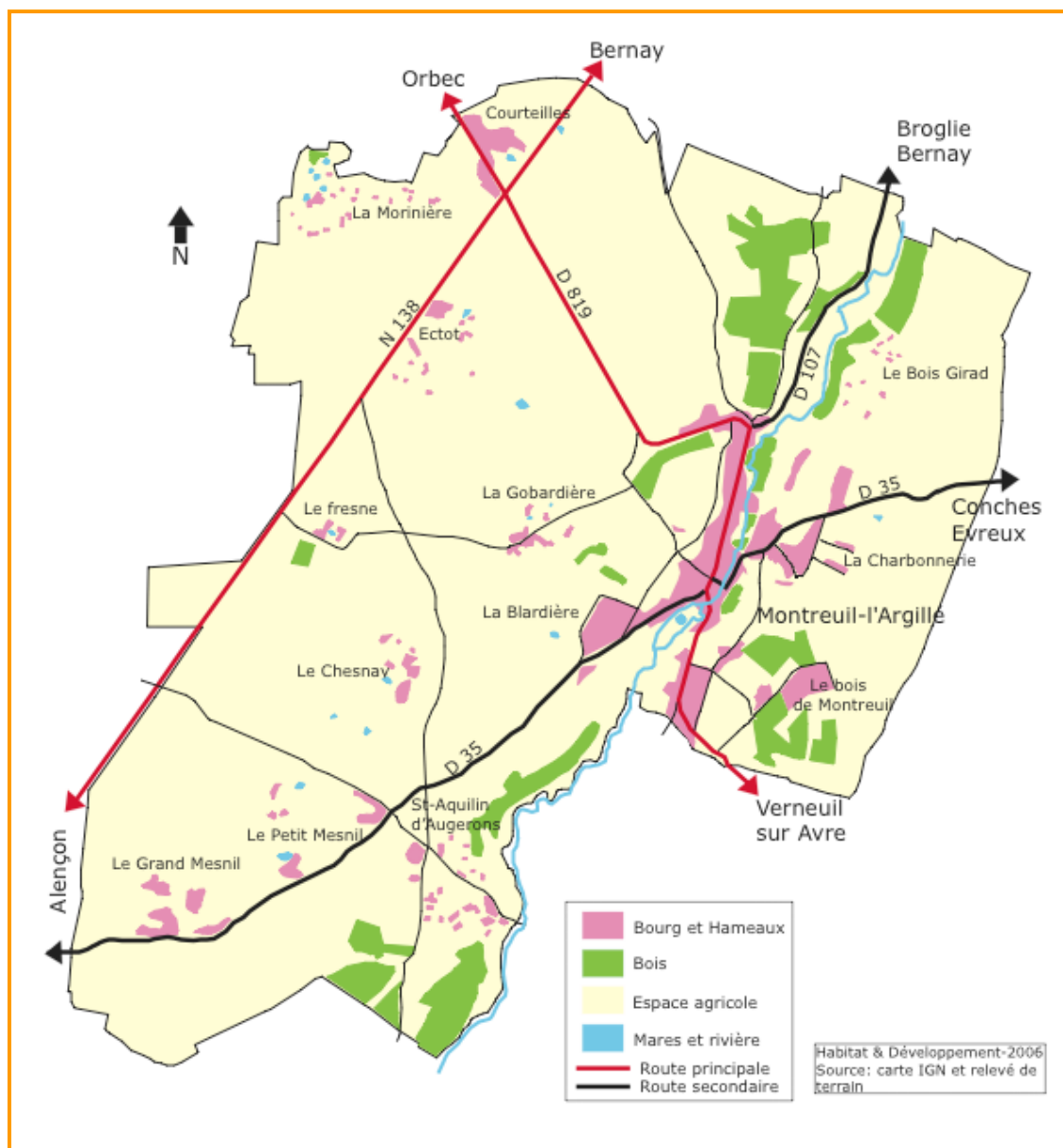
I.1 - Situation géographique

Un territoire communal frontalier et agricole



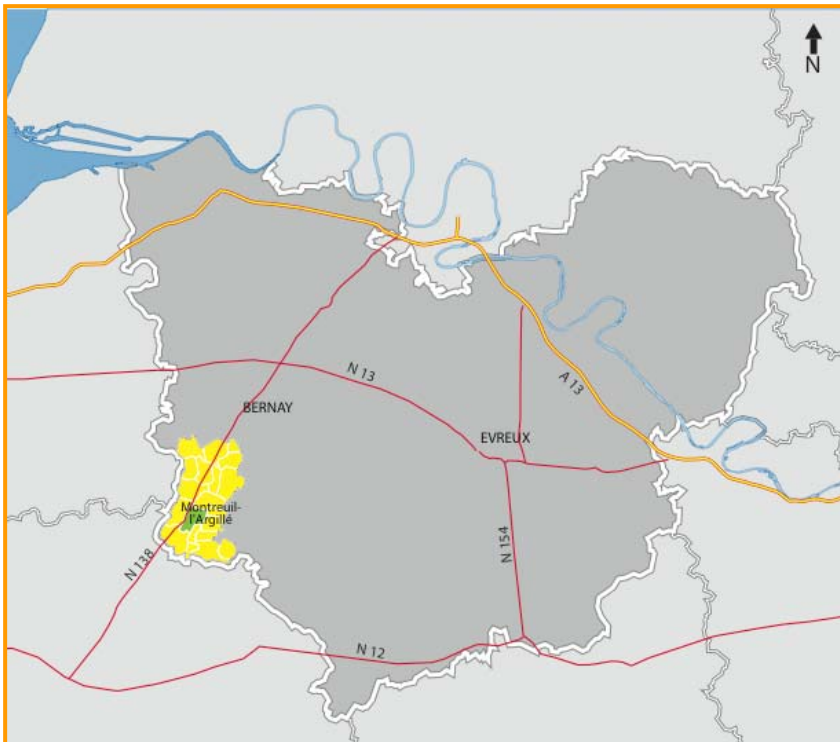
- Montreuil-L'Argillé est une commune rurale située dans la vallée de la Guie au Sud-Ouest du département à plus de 50km d'Evreux, pratiquement limitrophe des départements de l'Orne et du Calvados.
- Issue de la fusion en 1964 de Montreuil-l'Argillé et de Saint-Aquilin d'Augeron et d'une superficie de 1372 hectares, le territoire de la commune s'étend dans la vallée et le plateau. Près de 79% du territoire communal est à usage agricole.





- La commune se caractérise par une urbanisation multipolaire qui s'est principalement développée dans le fond de vallée, le long des axes de communication et sous forme de hameaux sur le plateau.
- La présence sur son territoire de la RN138 et surtout des deux départementales (D35 et D819) structure son développement.
- Administrativement, elle fait partie du Canton de Broglie qui regroupe 20 communes. Sa proximité avec deux départements a permis de développer des échanges et de trouver une certaine complémentarité dans l'offre de services.

I.2 - Un contexte intercommunal dynamique



A proximité des départements de l'Orne et du Calvados, la commune fait partie de la Communauté de Communes du canton de Broglie depuis le 1^{er} janvier 1997 qui regroupe 20 communes pour une population estimée à 5900 habitants.

La Communauté de Communes du Canton de Broglie a pris les compétences suivantes :

Compétences obligatoires

OCCUPATION DE L'ESPACE

- Collaboration à l'élaboration, suivi, modification et révision du SCOT (schéma de Cohérence Territorial) du Pays Risle-Charentonne.
- Elaboration d'un projet de territoire : Adhésion au Syndicat Mixte du Pays Risle-Charentonne.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

économie

- Etablissement d'un diagnostic portant sur le développement économique industriel, commercial, agricole et artisanal du territoire intercommunal.
- Les études et la création de futures zones d'activités d'un seul tenant et d'une surface supérieure à 2 hectares.

tourisme

- La mise en œuvre de la communication relative à la Communauté de Communes : Site Internet de la Communauté de Communes et guide cantonal.

- Etude et réalisation du développement touristique autour de l'A28 liant la Communauté de Communes de Broglie et de Thiberville.
- Création et gestion d'un office de tourisme intercommunal.
- La fête intercommunale : la Bourgalée.
- Aménagements connexes, entretien et animation touristique de la voie verte reliant Broglie à Bernay en coopération avec la Communauté de Communes de Bernay et ses environs.

Compétences optionnelles

PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- La collecte, le transport ainsi que le traitement des déchets ménagers.
- L'assainissement non collectif, à savoir, dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif :

- Le contrôle des installations autonomes neuves et existantes,
- La réhabilitation des installations autonomes défectueuses après contrôle,
- L'entretien des installations autonomes existantes,
- Elaboration, révision d'un schéma directeur d'assainissement non collectif sur le territoire de la Communauté de Communes.

- L'étude des bassins versants (ruissellement, gestion de la ressource en eau) sur le territoire de la Communauté de Communes et le cas échéant en partenariat avec une autre collectivité ou établissement public.

POLITIQUE DU LOGEMENT ET DU CADRE DE VIE

- L'OPAH et PIG,
- L'acquisition, la création et l'entretien d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

EQUIPEMENTS CULTURELS, EDUCATIFS ET SPORTIFS

équipements culturels et éducatifs

- Le centre de culture, de loisirs, de jeunesse, de ressources et d'initiative inscrit dans le cadre du contrat temps libre et situé à la Trinité de Réville.
- Le RAM dans la cadre du contrat enfance liant la CAF à la Communauté de Communes (situé dans les locaux de cette dernière).
- Les CLSH de Broglie et de Montreuil l'Argillé restent du ressort communal.
- Acquisition et gestion, des tonnelles et des grilles d'exposition nécessaires aux manifestations culturelles et touristiques des Communes membres.

équipement sportif

- le gymnase intercommunal Maurice de Broglie situé au Chamblac.

CREATION, AMENAGEMENT ET ENTRETIEN DE LA VOIRIE

- les voies communales, places et parkings classés,
- les voies, dessertes et parkings créés pour accompagner la réalisation par la Communauté de Communes, de projets d'intérêt communautaire, d'ordre économique, touristique, culturel, éducatif et sportif.

Sur ce réseau, elle assure les dépenses d'investissement et de fonctionnement.
La Communauté de Communes est consultée avant tout classement.

Elle prend en charge sur le réseau d'intérêt communautaire :

- la signalisation directionnelle et de police,
- la signalisation horizontale,
- la signalisation des hameaux.

Compétences facultatives

TRANSPORTS

- Le transport des élèves dans le cadre de circuits subventionnés par le Conseil Général sur le temps scolaire.
- Le transport des élèves adhérant à l'UNSS.
- Le transport des élèves des écoles primaires du canton au gymnase Maurice de Broglie selon le planning d'occupation dudit gymnase.

VOIRIE

signalisation temporaire

La Communauté de Communes assure la mise en place et le retrait de la signalisation temporaire (crues, accidents, travaux routiers), sous la responsabilité des communes.

salage et déneigement

La Communauté de Communes assure le salage et le déneigement sur le réseau déclaré d'intérêt communautaire selon des priorités fixées par elle.

GENDARMERIE

- L'aménagement et l'entretien de la gendarmerie (locaux administratifs et logements).

Par ailleurs, la commune fait également partie du Pays Risle-Charentonne qui a en charge l'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**, actuellement en cours.

Ce document doit fixer à une échelle intercommunale les orientations d'aménagement et d'urbanisme avec lesquelles le PLU de la commune doit être compatible.

II - CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE ET CADRE DE VIE

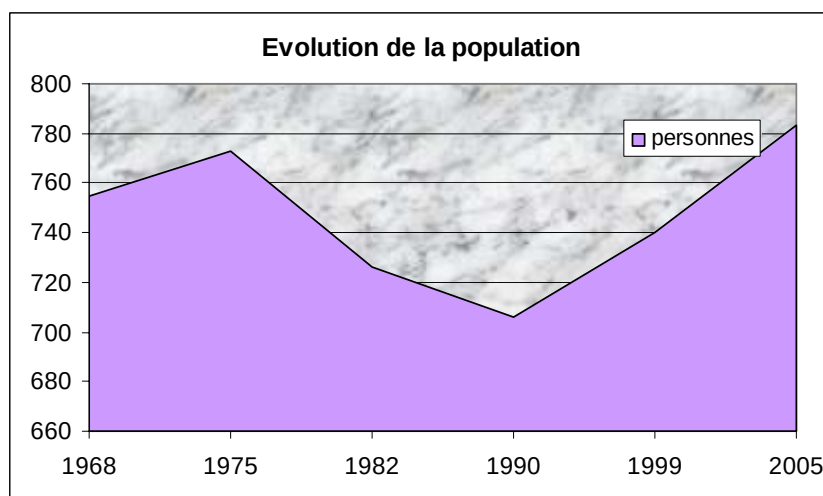
II.1 - La démographie

Nombre d'habitants : 783 en 2005

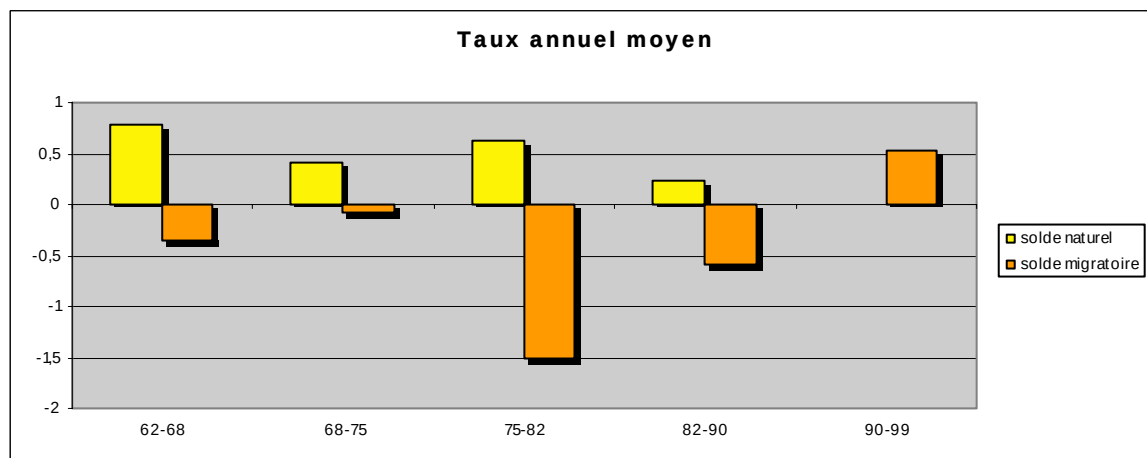
D'une superficie de 13,7 km², la commune de MONTREUIL-L'ARGILLE compte 783 habitants en 2005, soit une densité de population de 57 habitants par km².

⇒ **Une reprise de la croissance démographique au cours des dernières années**

Avec 783 habitants en 2005, la commune a connu au cours des 15 dernières années sa principale progression (+ 10,9%) après avoir connu une baisse dans les années 70 et 80. En effet, depuis 1968, les recensements successifs ont montré une évolution très irrégulière de la population.



Source : RGP 2005



Source : RGP 1999

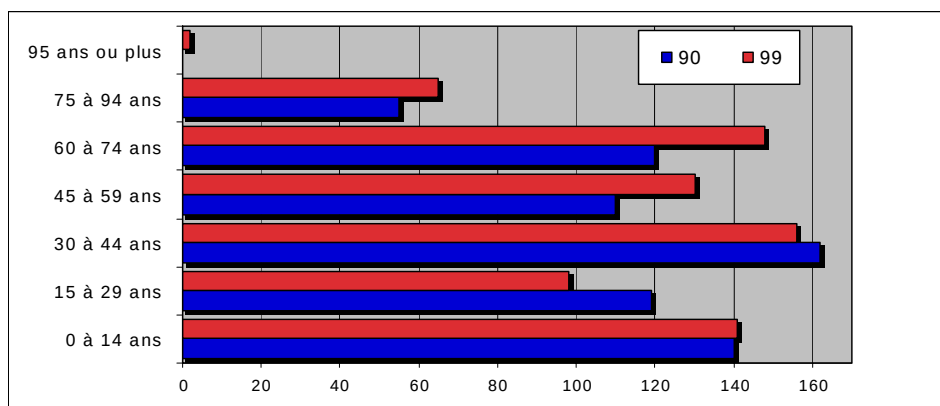
Jusque dans les années 90, c'est le mouvement naturel qui permettait le renouvellement de la population. Actuellement, c'est l'arrivée de nouveaux ménages qui contribue au renouvellement de population (+0,52%). Cela correspond également à une politique volontariste de construction de logements. Le solde naturel est, quant à lui, à 0%.

⇒ Une population qui vieillit

L'évolution de la structure par âge de la population de Montreuil-l'Argillé confirme une forte présence de personnes retraitées (+ de 60ans) et d'une population active (+ de 45 ans). Les arrivées de population au cours de la période 1990-1999 ont conforté cette tendance.

Toutefois, la part des 0-19 ans s'est maintenue et confirme l'importance de la progression de la population active au cours de ces dernières années.

D'après l'enquête annuelle de recensement 2005, le vieillissement de la population se confirme essentiellement au niveau de la population active avec une progression des plus de 40 ans.

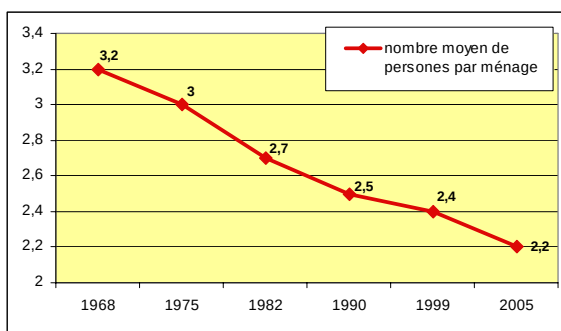


Source : RGP 1999

⇒ Des ménages en majorité d'une ou deux personnes

Corrélativement à l'évolution démographique, le nombre de ménages a progressé de manière significative entre 1990 et 2005 : **357 ménages recensés en 2005** contre 312 en 1999 et 283 en 1990, soit une augmentation de 14,4% entre 1999 et 2005.

En revanche, parallèlement à l'augmentation constante du nombre de ménages sur la commune, le nombre moyen d'occupants par résidence principale n'a cessé de diminuer depuis 1968 pour atteindre actuellement 2,2 personnes par résidence principale.

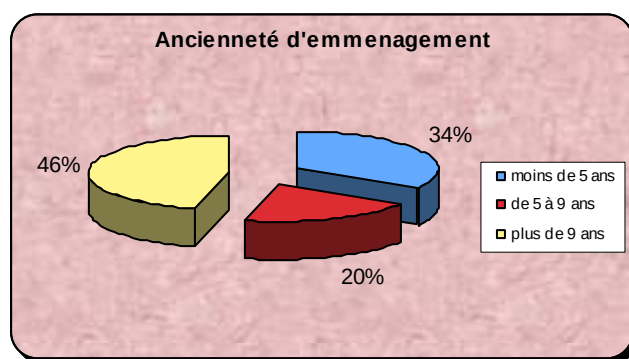


Source : RGP 1999

Cette moyenne apparaît relativement faible. Elle s'explique en partie par la présence de personnes retraitées et d'une population active vieillissante sur la commune.

⇒ Une forte mobilité des ménages

Il existe une forte rotation des familles dans le parc de logements. Sur l'ensemble des ménages recensés en 2005, plus d'un tiers ont emménagé sur la commune depuis moins de 5 ans. Les nouvelles constructions, notamment le développement de logement locatif, explique en partie ce phénomène.



Source : enquête annuelle de recensement 2005

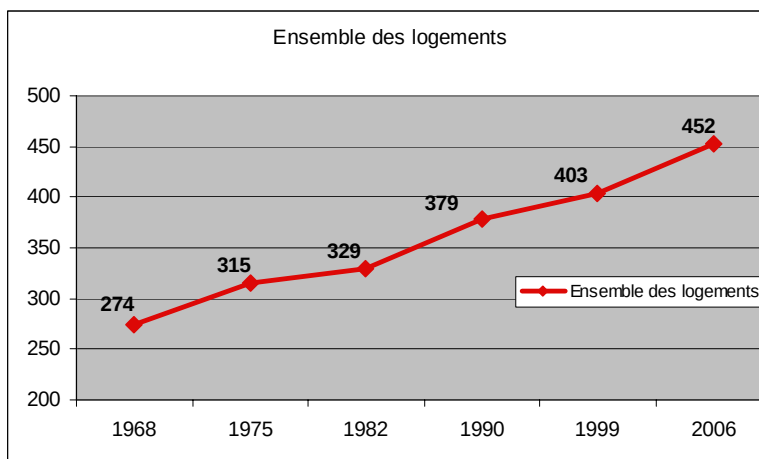
II.2 - L'habitat

Nombre de logements en 2005 : 452

⇒ Un nombre de logement en progression

Depuis 1999, le parc de logements a repris un rythme plus soutenu. La commune est passée de **379 logements en 1990 à 452 en 2005**, soit une évolution de 19% (4,9 nouveaux logements par an en moyenne). Les périodes 1982-1990 et 1999-2005 ont enregistré la plus forte croissance avec 14% à 18% de logements en plus (6 à 8 nouveaux logements par an en moyenne).

La création de nouveaux logements à la fois par la construction neuve individuelle ou sous forme de lotissement et la transformation et réhabilitation du parc existant (baisse des résidences secondaires depuis 1999) explique cette évolution.

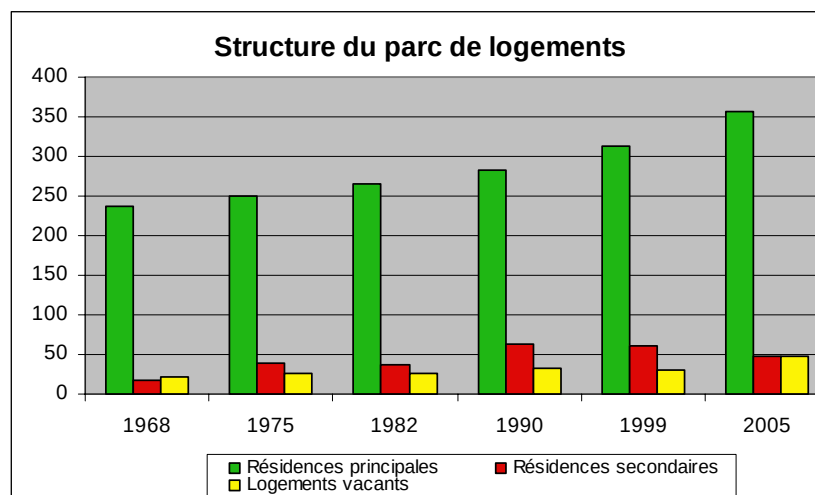


Source : RGP 1999 et enquête annuelle de recensement 2005

⇒ Une majorité de résidences principales

En 2005, le parc immobilier de la commune compte **452 logements** dont :

- 357 résidences principales, soit 79%
- 48 résidences secondaires, soit 10,6%
- 47 logements vacants, soit 10,4%



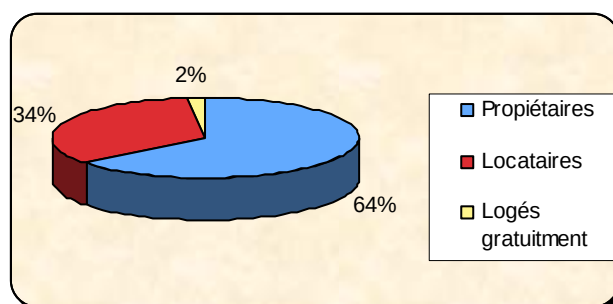
Source : RGP 1999

Deux éléments sont à retenir : une proportion de résidences principales qui ne cesse d'accroître et une baisse des résidences secondaires depuis 1999.

L'importance des résidences principales propre aux communes rurales, conforte l'attractivité résidentielle de la commune. Leur part (79%) est supérieure à la moyenne départementale (61,5%). La construction de lotissements dans les années 80 et 2000 explique cette part très importante.

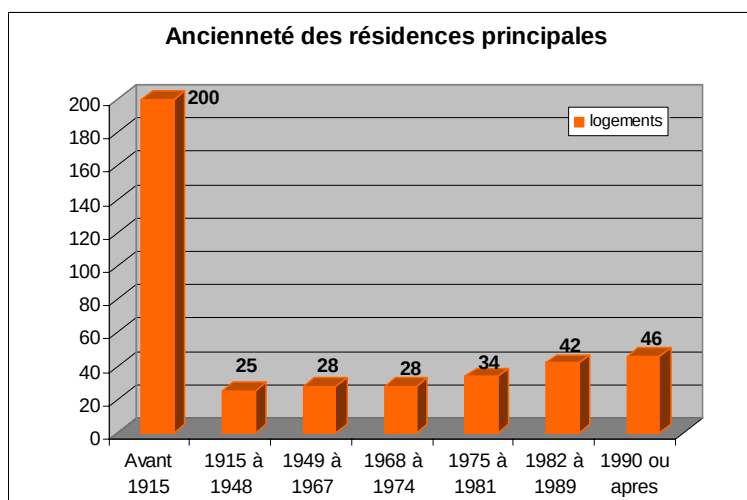
Avec **64% de propriétaires** et **34% de locataires**, la commune a une offre de logement diversifiée par rapport aux situations rencontrées majoritairement dans les communes rurales.

La présence d'un **parc locatif à la fois privé et public** est également le résultat d'une **politique volontariste de la commune** qui lui permet de répondre à une partie des besoins de sa population (jeunes et âgées) et d'asseoir son rôle de bourg-centre.



Source : RGP 1999

⇒ **Un parc de logements ancien et un niveau de confort nettement amélioré**



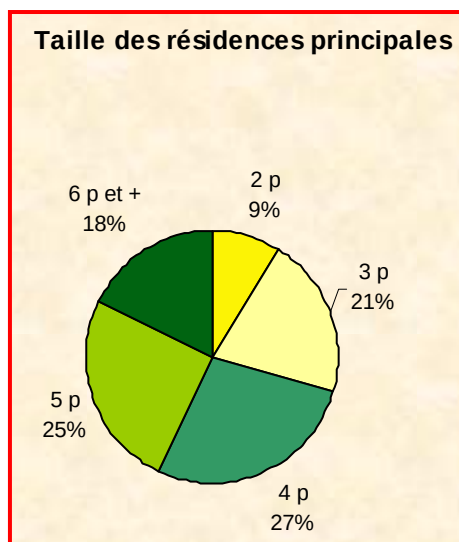
Source : RGP 1999

Le bâti ancien est très important sur la commune : les **logements construits avant 1949** représentent **55%** du parc. Ce bâti regroupe la majorité de la vacance et des situations d'inconfort.

En effet, le niveau de vétusté reste conséquent mais le confort s'est globalement amélioré grâce à la réalisation d'une Opération d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). En 2005, 97,5% des ménages occupent un logement équipé d'une installation sanitaire et près de 70% des logements ont un chauffage central.

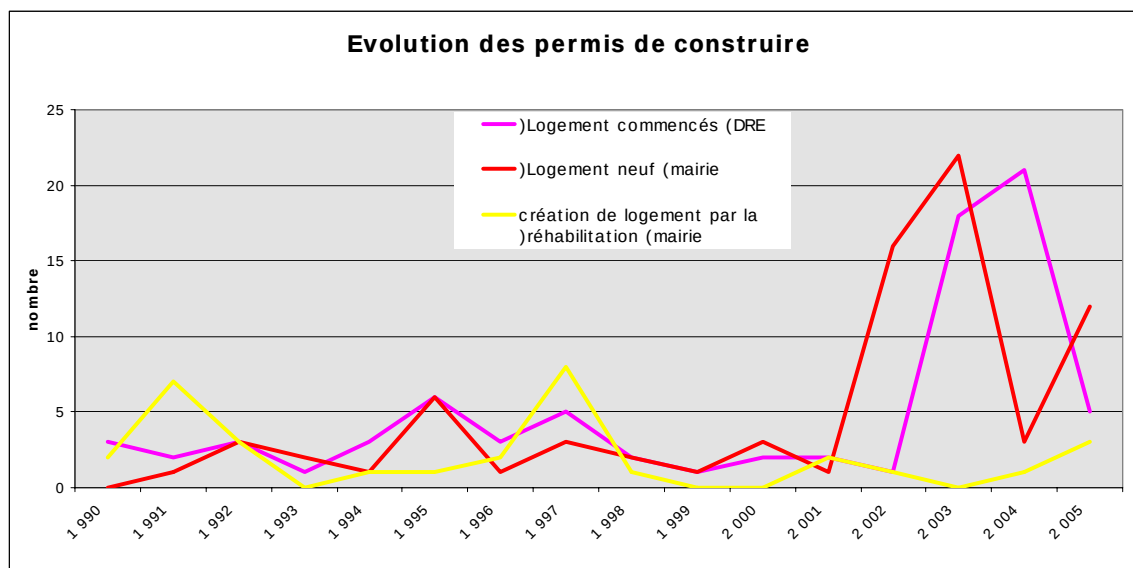
⇒ **Des logements de taille moyenne**

48 % des logements sont des 3-4 pièces ; la présence du parc locatif explique en partie l'offre variée concernant la taille des logements. La moyenne globale et actuelle est de 4,4 pièces.



Source : RGP 1999

⇒ Un marché immobilier dynamique



Source : DRE 2005 et Mairie 2005

Plusieurs constats sur l'évolution du marché immobilier peuvent être mis en évidence :

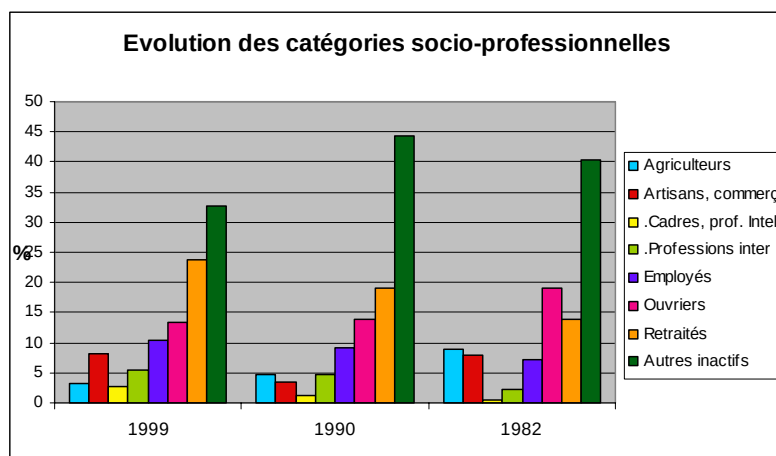
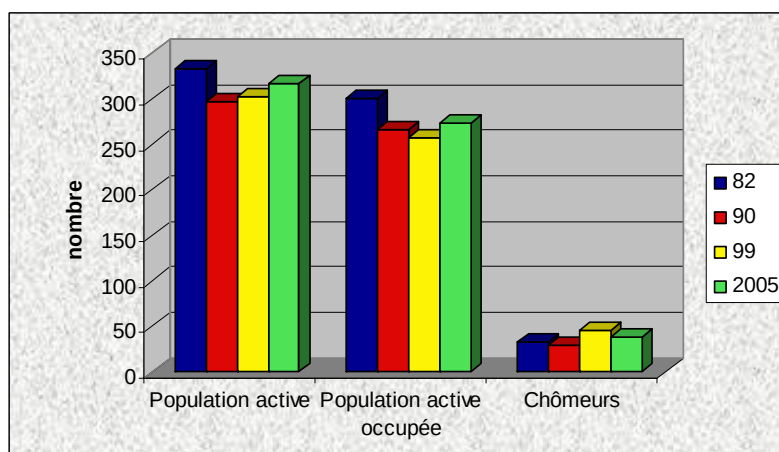
- Un secteur de **plus en plus attractif** dû à la présence de la RN38 et les retombées de l'A28 entraînant une hausse des prix et l'amorce d'une pression foncière.
- Un rythme de construction neuve qui varie selon les réalisations d'opérations collectives.
- Des **réhabilitations régulières** entraînant des créations de logements dans le parc existant.

II.3 - Le contexte économique

⇒ Une population active importante

Nombre d'actifs ayant un emploi en 2004 : 317

Une population active qui globalement évolue de manière très irrégulière au cours des dernières années. **40,5 % de la population est active en 2005.** La population active occupée représente 274 personnes sur 783 habitants en 2005 et elle a peu évolué par rapport à 1999.

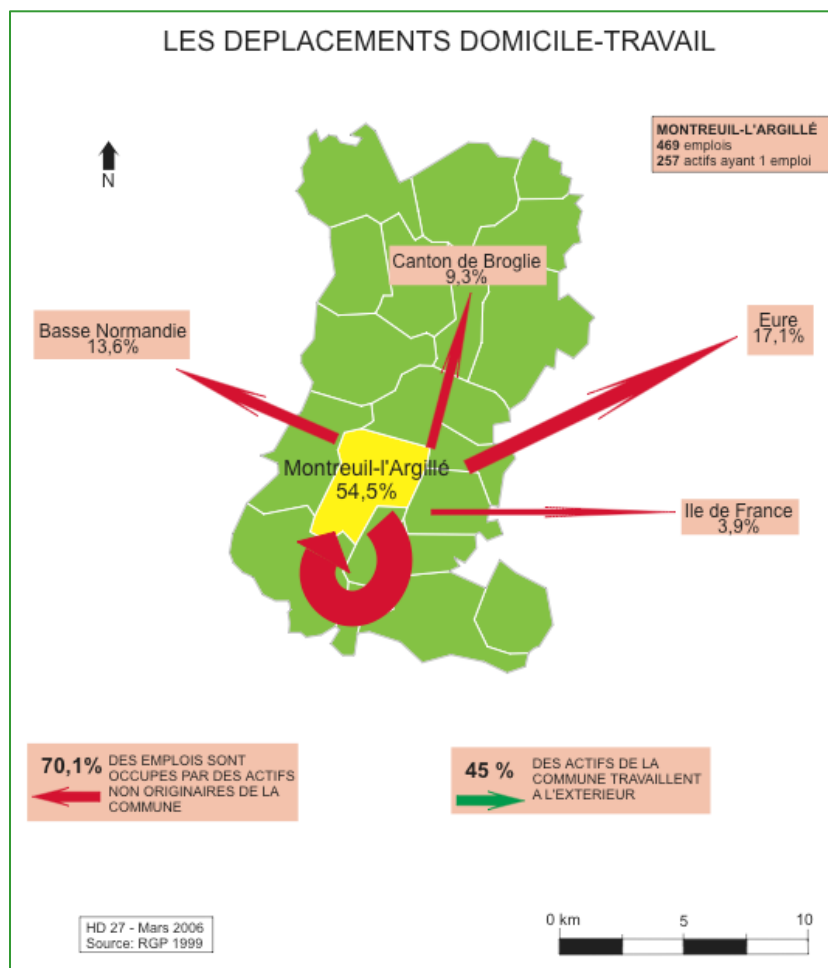


Source : RGP 1999

L'analyse de l'évolution récente des catégories socio-professionnelles met en avant une transformation de la population : la population ouvrière stagne tandis que les artisans/commerçants et la population plutôt de catégories intermédiaires ou cadres sont en progression.

⇒ Une population active mobile

Avec 469 emplois en 1999, la commune bénéficie d'une attractivité et représente un pôle d'emploi pour sa population et celle de son canton : **plus de la moitié de sa population active** travaille dans la commune. La présence d'une usine ayant environ 300 employés explique en partie cette situation.



Par ailleurs, **45% des actifs travaillent à l'extérieur** de la commune : une majorité sur Bernay ou vers le département de l'Orne.

⇒ Des secteurs d'activités économiques diversifiés

La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure recense 35 entreprises sur la commune de Montreuil-l'Argillé dont 3 comptent plus de 10 salariés. Parmi ces entreprises, 7 appartiennent au secteur de l'industrie, 2 au transport, 1 à celui du BTP, 3 à celui des services aux entreprises, 7 à celui des services aux particuliers et enfin 9 à la catégorie des commerces.



Globalement, **la commune dispose d'une offre à la fois industrielle, artisanale et commerciale :**

- une activité industrielle avec l'usine Zalkin au rayonnement communal et cantonal

- une zone artisanale (« Fossés de l'Orme »), en limite de plateau sur la route d'Orbec, dont le remplissage se fait progressivement (Hôtel...). Son développement doit s'intégrer dans une réflexion intercommunale

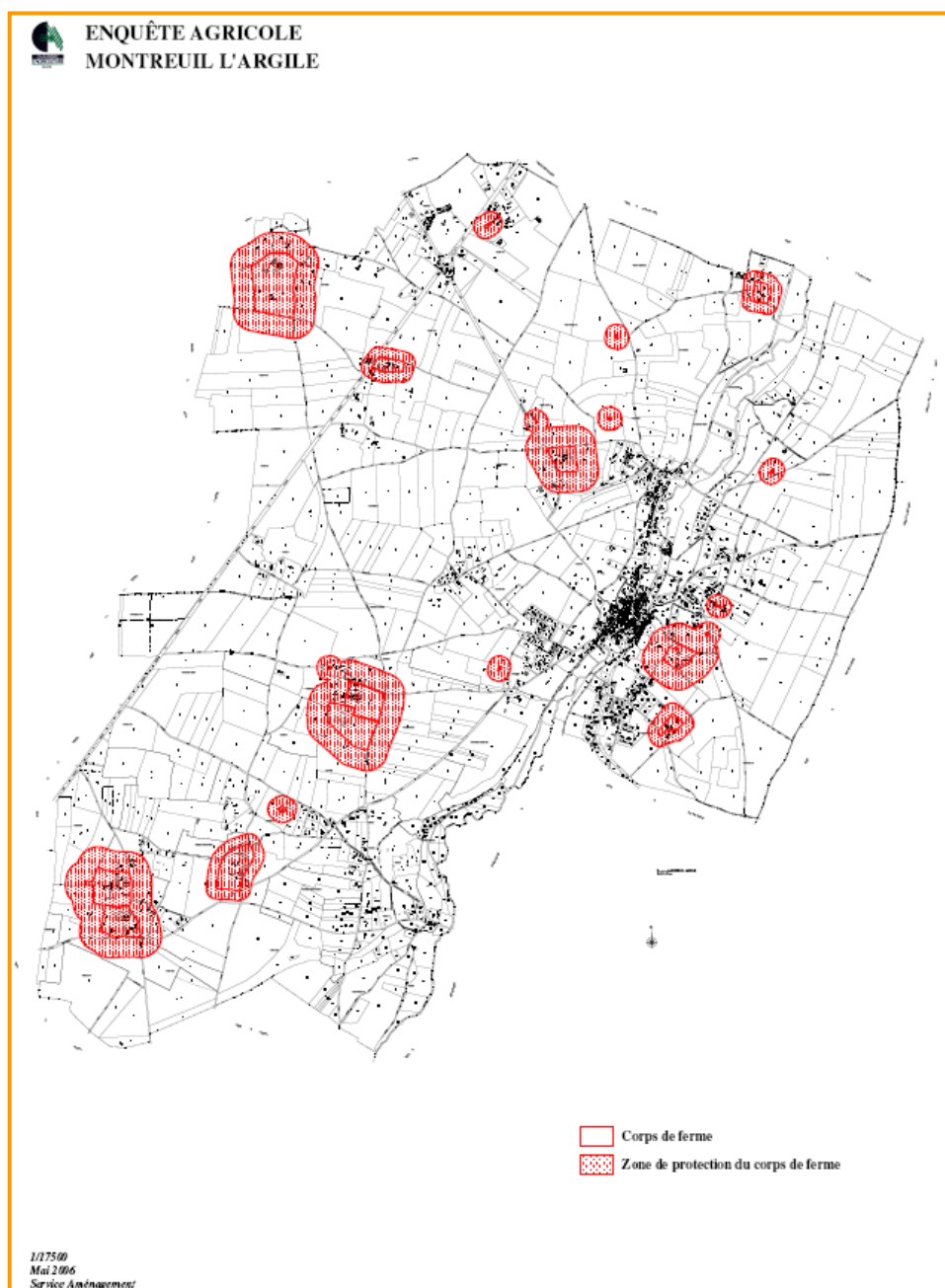


Une offre commerciale et artisanale essentielle pour son attractivité de bourg-centre : des commerces de proximité regroupés dans le centre ; 18 entreprises recensées par la Chambre des métiers dont 6 dans le bâtiment

D'autre part, la commune profite également de la proximité d'Orbec pour certains services et commerces.

L'objectif de la commune est d'appuyer le maintien mais aussi le développement des activités économiques sur son territoire dans le cadre d'une réflexion intercommunale.

⇒ **Une activité agricole omniprésente**





Au vu du recensement général agricole effectué en 2000, **79 % du territoire de la commune est agricole, soit environ 1080 ha.**

Dans le cadre du PLU, la Chambre d'Agriculture a réalisé une enquête en juin 2006, précisant les caractéristiques des exploitations existantes et leurs perspectives de développement.



Il a été recensé une trentaine d'exploitants sur le territoire. 12 ont leur corps de ferme sur la commune dont 10 sont les sièges d'exploitation. Parmi ces 12 exploitations, 8 ont une activité d'élevage, 2 ont une exploitation céréalière et 2 sont des centres équestres. D'autre part, il y a 4 bâtiments de stockage et une stabulation isolée.

Le **caractère « herbagé » de l'agriculture** demeure avec des surfaces en prairie importante pour les exploitations d'élevage, malgré une forte diminution en 20 ans.

Sur les 10 sièges d'exploitation, 6 chefs d'exploitation ont moins de 50 ans et 4 ont plus de 50 ans. Globalement, l'activité reste pérenne et la plupart des exploitants sur la commune ont un plan d'épandage, ce qui est positif pour l'environnement, le développement durable et les relations de voisinage.

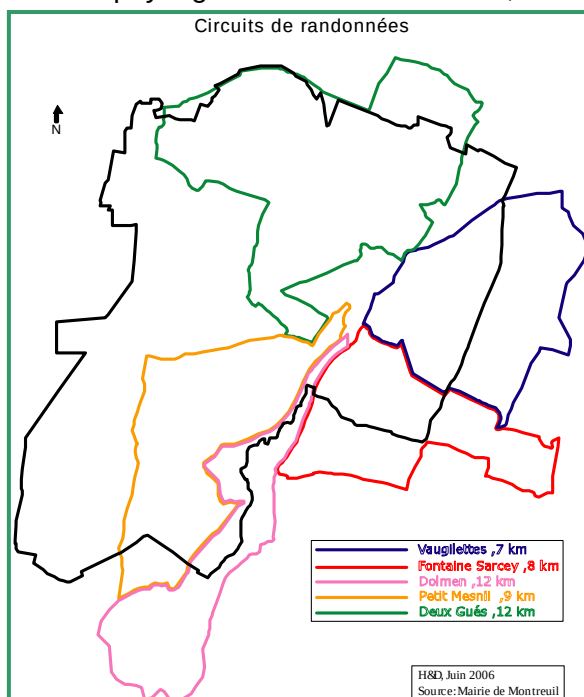


L'enquête préconise également des mesures de protection autour des corps de fermes afin de limiter les risques de nuisances réciproques entre les activités agricoles et les habitations : distance de 100m pour les corps de fermes avec élevage et 50m pour les autres.

La commune souhaite maintenir l'activité agricole sur son territoire car elle contribue au dynamisme économique et garantit la préservation du cadre de vie.

⇒ Des activités de tourisme à valoriser

Implantée au sein de la vallée du Guiel, la commune bénéficie d'un cadre naturel de qualité, offrant des paysages et du bâti diversifiés, caractéristiques de la région normande.



Ces richesses environnementales et architecturales pourront bénéficier d'une réflexion pour leur valorisation dans l'intercommunalité.



II.4 - Les équipements et les services

⇒ Des équipements structurant le fonctionnement urbain



La commune a un **bon niveau d'équipement et de services** qui sont regroupés essentiellement dans deux secteurs :

- Une bonne partie se trouve dans le centre ancien : les services administratifs (Mairie, la poste, pompier, une salle des fêtes) et les commerces et services de proximité (alimentaires, café, restaurant, agence immobilière, médecin...)
- L'autre secteur est localisé dans les zones d'extensions le long de la RD 819 : il s'agit des équipements scolaires et sportifs (école primaire et maternelle..)

La présence de parkings permet globalement une bonne utilisation de ces équipements.
Les élus souhaitent **maintenir ce niveau afin de conforter l'attractivité du bourg.**

II.5 - Les infrastructures et les réseaux

⇒ Un réseau routier diversifié



N 138



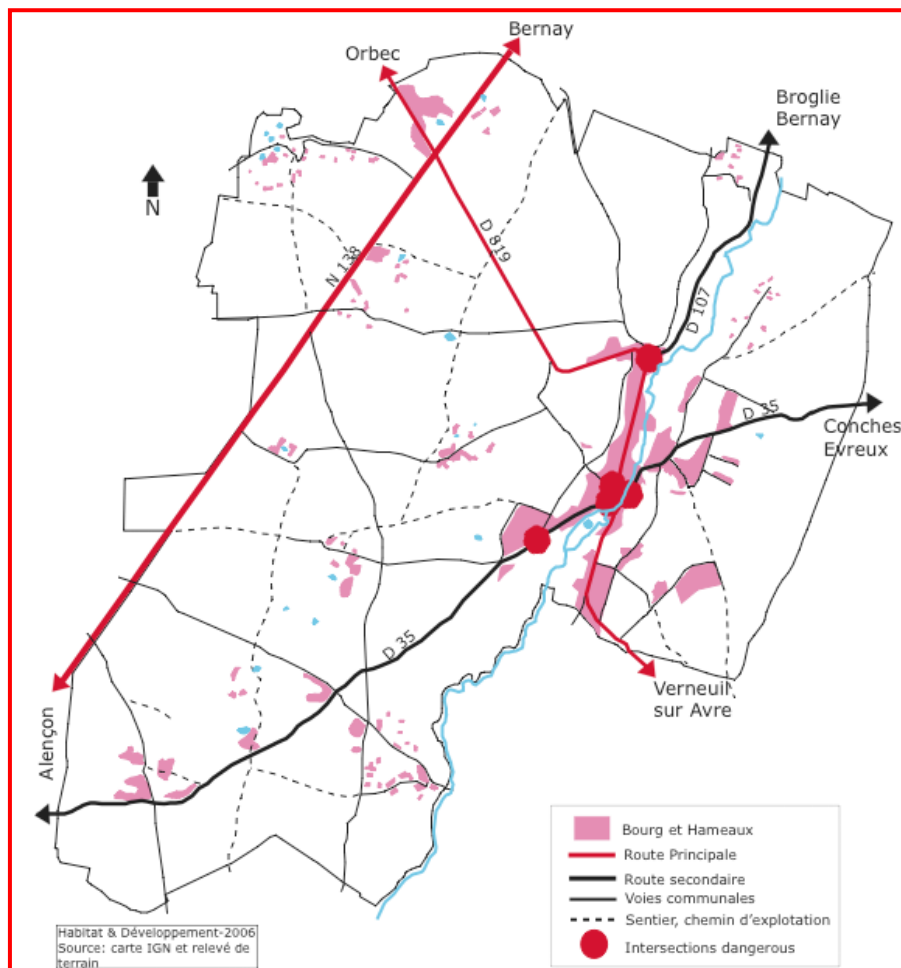
D 819



D 35



Chemin de la Charbonnerie



L'organisation du réseau routier de la commune se caractérise par des voies à trafic dense :

- **la Nationale 138** en limite Ouest de la commune qui est stratégique pour le développement du territoire
- **deux départementales** (D819, D35) qui traversent la commune et qui favorisent un accès vers des pôles importants (Orbec, l'Aigle..).

Ces départementales amènent un trafic de passage et elles ont un rôle essentiel de desserte des secteurs urbanisés de la commune et de ses équipements. Ces axes amènent des nuisances dont il faut tenir compte dans le développement : impact sonore, visuel et de trafic. Par ailleurs, leur dimensionnement et leur manque de traitement urbain entraînent quelques dysfonctionnements notamment des problèmes de vitesse et de visibilité.

Le territoire communal dispose, par ailleurs, de nombreuses **voies communales** permettant d'accéder aux hameaux dispersés de la commune. Certaines ont un rôle d'échanges internes et externes.

⇒ Les entrées : une identité mal affirmée



Certaines **entrées se situent sur des espaces linéaires** qui n'ont pas fait l'objet d'un traitement spécifique. C'est le cas de la RD 819, entraînant parfois des problèmes de sécurité dus au maintien de vitesses excessives à l'approche du tissu urbain.

D'autres **entrées sont peu perceptibles** car l'étendue du territoire ne permet pas à la commune d'affirmer ses limites.



⇒ Des intersections aménagées mais une cohabitation des différents usages parfois difficile

Une mobilité accrue de la population, l'étendue de la commune et la présence d'infrastructures importantes sont autant d'éléments qui amènent la commune à adapter l'utilisation de certaines voies et espaces afin d'améliorer les échanges et sécuriser les déplacements sur son territoire (création de cheminements piétons autour des équipements).



Cependant, certains espaces demeurent difficiles et peu perceptibles pour les circulations piétonnes notamment par l'absence de trottoir ou des voies trop étroites.

⇒ De nombreux cheminements piétonniers



La commune dispose d'un potentiel important de cheminements piétonniers. Certains ont un rôle fonctionnel de liaison vers des équipements ou des infrastructures, d'autres sont exploités pour des usages agricoles ou touristiques.



⇒ Des espaces publics limités

Les espaces publics sont concentrés autour des équipements structurants de la commune.



Globalement, ils privilégient la fonction de stationnement et n'intègrent que ponctuellement le cheminement piéton. Cependant, des cheminements piétons créés en centre ancien et dans les secteurs d'habitations plus récents a permis d'améliorer les liaisons internes.



La commune a par ailleurs de nombreux espaces verts, aussi bien privés (espaces intégrés aux parcelles bâties, haies, arbres, jardins) que publics.

Les espaces verts publics sont représentés par les abords de la rivière en centre avec notamment certains lavoirs, ou les espaces en lien avec des équipements (église, école) et des lotissements.



A travers le PLU, **les élus souhaitent renforcer certains espaces** en améliorant leur fonctionnement, en les rendant plus attractifs et **en adaptant les infrastructures routières** aux besoins liés au développement urbain.

⇒ Les réseaux

La Commune a un schéma directeur d'assainissement approuvé. Son territoire est actuellement pourvu d'un **réseau partiel d'assainissement collectif** qui dépend de la station d'épuration. Sa capacité est de 1000 équivalents habitants et il dessert une partie du centre ancien et certaines extensions.

Le reste de la commune est équipé d'un système d'assainissement individuel (ensemble des hameaux).

Le réseau **d'eau potable** est organisé en syndicat intercommunal et la gestion du réseau est en affermage (VEOLIA). L'alimentation s'effectue par le biais de deux forages et du captage situé à Saint-Aquilin-d'Augeron.

II.6 - Les perspectives d'évolution pour le PLU

L'analyse de ces différentes composantes permet d'établir les conclusions suivantes :

- **En matière de population, Montreuil-l'Argillé a connu une croissance irrégulière** depuis 1968. La croissance la plus forte a été enregistrée ces quinze dernières années et a été accompagnée d'une politique volontariste de la commune en matière de logement. Toutefois, la tendance est aujourd'hui au vieillissement de la population.
- **En matière de logements, la commune est plus attractive depuis la fin des années 1990** puisqu'en moyenne, plus de 8 nouveaux logements ont été créés par an. La réalisation de lotissements et de logements locatifs publics ainsi que la transformation de résidences secondaires au cours des dernières années a largement contribué à renforcer l'attractivité résidentielle de la commune, attirant de nouvelles familles.
- **En matière d'infrastructures et d'équipements**, la commune dispose d'**éléments structurant l'organisation et le fonctionnement du territoire**. Elle souhaite poursuivre l'amélioration de leur fonctionnement et maintenir le niveau d'offre d'équipements.

L'état des lieux de la commune permet néanmoins de dégager **un potentiel d'espaces pouvant devenir stratégiques pour le développement communal** :



- **Une zone artisanale**, qui reste à développer et à proximité de grands axes.
- **Des projets de constructions et de cheminements en centre** qui doivent permettre de conforter sa capacité d'accueil en matière d'habitat mixte et d'attractivité commerciale
- **une vallée et un paysage de bocage** qui demeurent des atouts potentiels pour développer des activités de loisirs et de tourisme.

➡ **Perspectives d'évolution – population et logement**

Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent favoriser une progression raisonnable de la population grâce à un rythme de construction de 5 à 7 logements par an.

➡ **Perspectives d'évolution – infrastructures et équipements**

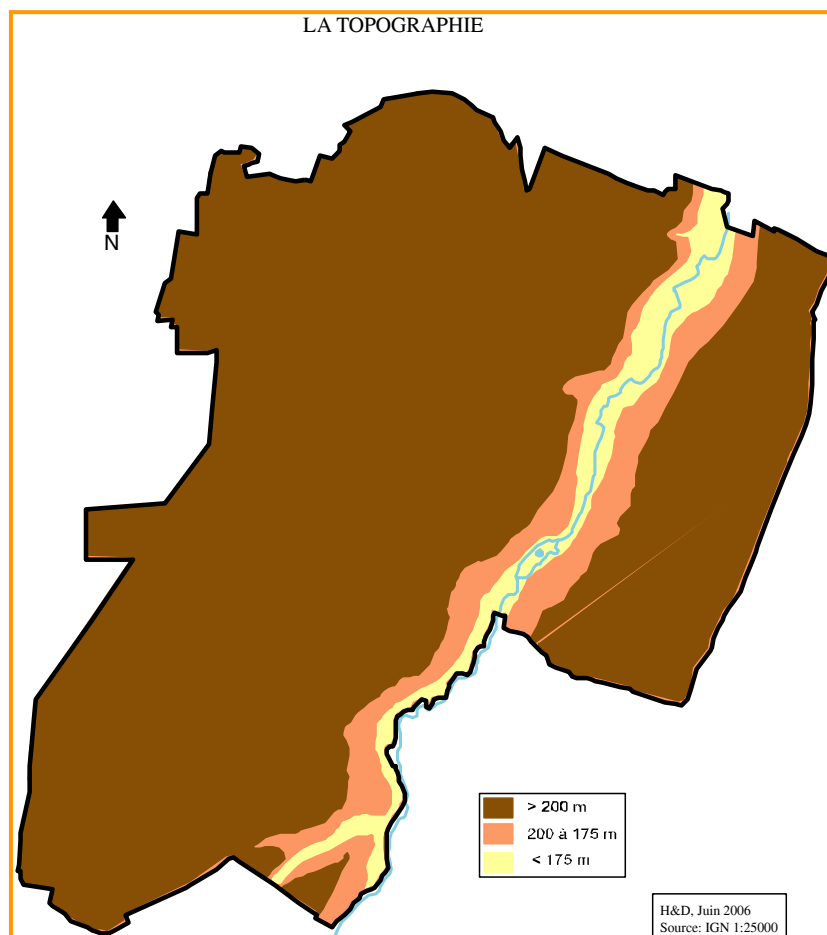
Dans le cadre du PLU, les élus souhaitent conforter son rôle de bourg-centre en maintenant son attractivité économique et son offre d'équipements et de services diversifiés en s'inscrivant dans le cadre d'une démarche intercommunale.

III - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 - Environnement et paysage

⇒ Relief, géologie et hydrographie

La commune de Montreuil-l'Argillé se situe dans la région naturelle du Pays d'Ouche.



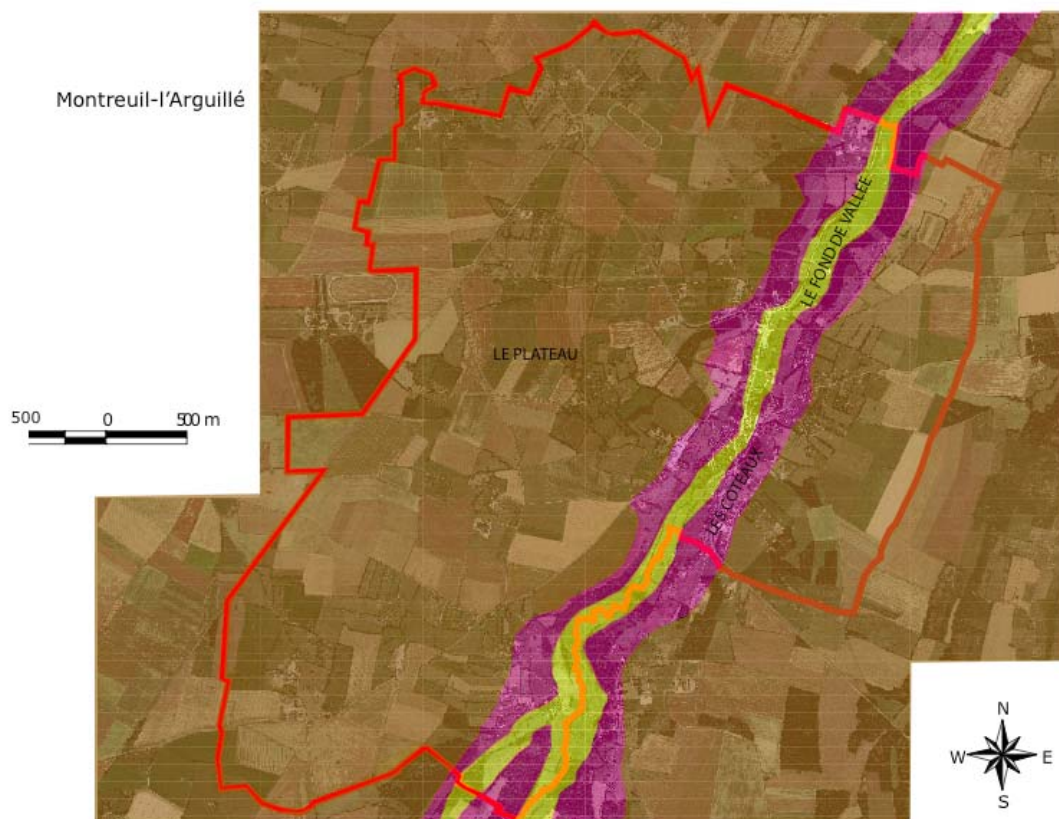
Le relief est structuré par la vallée du Guiel qui entaille profondément le plateau du Pays d'Ouche aux terres argileuses selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest. Le plateau au Sud-Est de la commune offre un relief en dômes aux vallons doux. Le plateau à l'ouest traversé par la RN 138 présente un caractère plus uniforme.

Les altitudes s'échelonnent entre 200 mètres et 220 mètres sur le plateau tandis que dans la vallée, l'altitude moyenne est autour de 170 mètres. Celle-ci est encadrée par des coteaux aux pentes assez marquées.

Le territoire communal repose sur des formations géologiques d'ère quaternaire qui se composent de limons des plateaux, argiles résiduelles à silex et alluvions anciennes.

Le réseau hydrographique se caractérise par un cours d'eau principal : le Guiel qui traverse la commune du Nord au Sud. Il draine un bassin versant de 79 km² à Montreuil-l'Argillé. Il prend sa source sur les collines du Perche et rejoint la Charentonne à la Trinité de Réville. Ce dernier présente un aspect naturel. Il a fortement creusé les plateaux aux sols argilo-limoneux peu perméables dont l'assainissement est en partie assuré par des fossés, des mares et des haies. Le Guiel est particulièrement lié aux grands plateaux qui y déversent leurs eaux pluviales.

⇒ Des entités paysagères diversifiées



Le territoire de Montreuil-L'Argillé repose sur différentes composantes physiques. Ainsi, il concentre des entités paysagères variées qui par leur qualité lui confèrent un cadre de vie remarquable.



♦ **La vallée** : le Guiel représente l'élément fort et structurant. Ce cours d'eau qui pénètre au cœur du bourg donne un paysage de vallée encaissée. L'urbanisation qui paraît dense limite l'horizon.

♦ **Des coteaux semi-bocagers** : urbanisation, prairies cultivées et quelques massifs boisés rythment la dénivellation. L'urbanisation en se développant a altéré ce paysage ; Ils offrent des points de vues sur les parties agglomérées de la vallée.

♦ **Les plateaux agricoles** : ils représentent un ensemble homogène qui offre un paysage de champs ouverts ponctués de zones bocagères habitées.



Le territoire communal présente un grand nombre de composantes lui permettant de créer et de proposer un cadre de vie agréable. La nature du sol et la topographie du territoire doivent être intégrés dans les réflexions à mener sur l'évolution et le développement de la commune.

⇒ Des éléments remarquables et identitaires

La commune de Montreuil-L'Argillé dispose d'un cadre de vie particulièrement attractif. Différents éléments remarquables participent à créer ces ambiances de qualité. La préservation et la valorisation de ces éléments correspondent à un enjeu important :

- L'eau, un élément naturel omniprésent mais peu perceptibles



Véritable élément identitaire, l'eau, par la présence du Guiel, contribue indéniablement à la qualité des paysages et de l'environnement de Montreuil-L'Argillé.

Le cours du Guiel offre, dans ses méandres, des paysages remarquables qu'il convient de conserver et de valoriser. Au-delà de l'atout qu'ils représentent en matière de cadre de vie, les bras de rivière ont à la fois une fonction de régulation des eaux, de réserve naturelle et de préservation de la diversité biologique.



Par ailleurs, les ouvrages créés sur la rivière peuvent participer à sa mise en valeur et au développement du potentiel touristique.



- Des éléments du patrimoine naturel et bâti à préserver



↳ Les bois, forêt

Une majorité est recensée à l'inventaire des ZNIEFF de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique). ils représentent un patrimoine naturel essentiel pour la commune car il complète sa diversité. ils représentent des espaces de promenade et ils peuvent être des éléments de rupture naturelle dans le fond de vallée et sur les plateaux.



↳ Les haies et chemins pédestres

La commune a des haies naturelles, traditionnellement constituées de charmilles, qui constituent des alignements remarquables à conserver.



haies naturelles

↳ Les espaces verts

On les retrouve dans les parcelles, à travers la présence d'alignement d'arbres, de mares, de « cours plantées » et jardins dans les secteurs urbanisés ; cette diversité contribue au maintien du caractère rural de la commune



↳ Des éléments patrimoniaux :

- **De nombreux vestiges du patrimoine historique** : la commune bénéficie d'un patrimoine historique encore très présent et qui fait l'objet pour certains bâtiments d'une protection des monuments historiques.
- L'origine du bourg de Montreuil remonterait au début de notre ère et abritait à l'origine un des 15 couvents de religieuses fondés par Saint-Evroult mort en 596.

Aujourd'hui, trois éléments du patrimoine historique sont inscrits « monuments historiques ». Cela entraîne des mesures de protection et l'intervention dans un périmètre de 500m autour des ces éléments de l'Architecte des Bâtiments de France :



La maison du baillage, propriété privée datant du XVème à pan de bois sculptés qui a servi de lieu où l'on rendait la justice.



Le château de Lusigneul Certaines parties de ce château remontent au XIIIème siècle. Il a subi de nombreuses modifications au cours des siècles.



L'enceinte féodale : la motte féodale a été remise en état en 1992. Elle surplombe la commune et sa vallée. La date d'édification de cette motte est estimée vers la fin du Xème siècle. Il s'agit de l'emplacement d'une place fortifiée édifiée présence du château féodal de Montreuil, celle-ci supportait par un seigneur et destinée à protéger le territoire. Cette motte d'une hauteur de neuf mètres témoigne de la jadis un donjon fait de bois elle était entourée de fossés défensifs d'une profondeur de six mètres et d'une largeur de dix mètres.



D'autres éléments patrimoniaux :



Le moulin à papier, dit « moulin neuf »



Le manoir de Beufville, XVème



Les lavoirs



Le menhir, dit « la pierre aux Bœufs »



Les églises :

Église Saint Georges



Datant du début du XIème siècle et située à l'entrée du bourg de Montreuil, cette église fut érigée par Giroie, le riche seigneur de Montreuil.

On suppose que cette église fut édifiée en lieu et place du monastère détruit au Xème siècle lors des invasions Vikings. Ce même monastère ("monasterium" en latin) donna son nom au village de Montreuil. Près d'un demi siècle après sa construction, l'église fut donnée aux moines de St Evroult.

Eglise de St Aquilin d'Augerons



Nichée au creux de la vallée du Guiel dans un site exceptionnel, cette église d'origine Romane fait face à celle de la commune de St Denis. Depuis la réunification de St Aquilin et Montreuil en 1963, l'église de la paroisse de St Aquilin fait partie de la commune de Montreuil-l'Argillé.

L'église de St Aquilin d'Augerons a subi plusieurs restaurations. A l'intérieur, on peut observer de nombreux éléments remarquables comme un retable datant de 1849.

⇒ **Un patrimoine naturel reconnu et protégé**

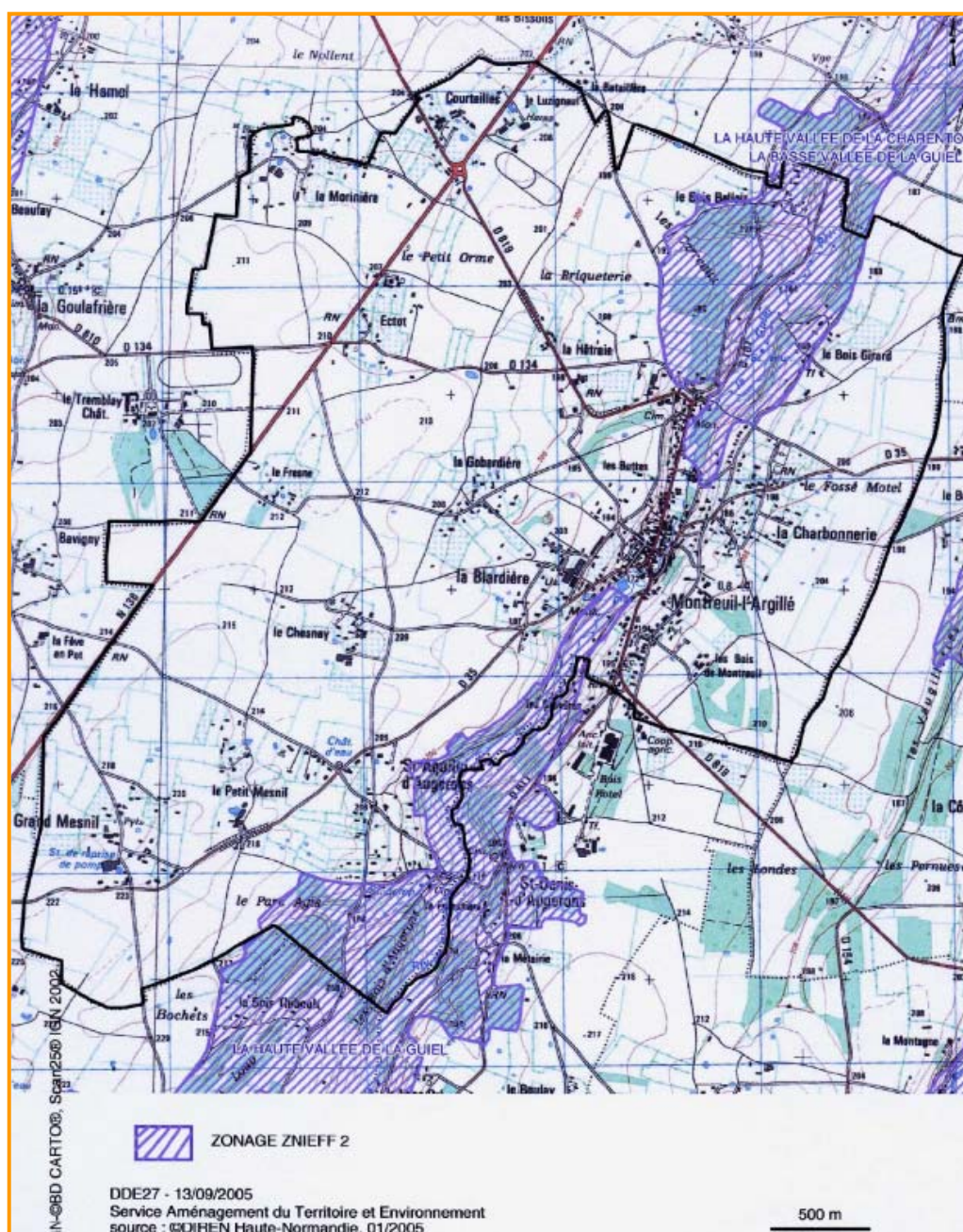
- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

La commune de Montreuil-L'Argillé est concernée par deux ZNIEFF de type II intitulée "la haute vallée de la Charentonne, la basse vallée du Guiel" et « la haute vallée du Guiel ».

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

D'une manière générale, les ZNIEFF sont des ensembles à protéger pour leur diversité et leur rôle de refuge pour la faune et la flore (réservoirs de biodiversité). Elles ont aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Même si l'inventaire ZNIEFF ne constitue pas un document opposable aux tiers, il représente un enjeu environnemental de niveau supra communal qui doit être pris en compte dans les projets d'aménagement de la commune.



LA HAUTE VALLEE DE LA CHARENTONNE, LA BASSE VALLEE DU GUIEL

Liste des communes concernées : LA TRINITE DE REVILLE, MELICOURT, MONTREUIL L'ARGILLE, NOTRE DAME DU HAMEL, SAINT AGNAN DE CERNIERES, SAINT PIERRE DE CERNIERES

Date de la description : 1983
Date(s) de mise à jour :
Altitude minimum : 150 m - **Altitude maximum :** 225 m
Superficie : 864,33 ha

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole, Prairie humide, Cours d'eau

Lithologie : CRAIE, ARGILES, MARNES OU LIMONS, SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX
Activités sur la zone : SYLVICULTURE, ELEVAGE, PECHE, CHASSE, HABITAT DISPERSE
Mesures de gestion et de protection : NUL
Principaux intérêts : BIODIVERSITE, BOTANIQUE, FAUNISTIQUE

Intérêt de la zone : Cette petite vallée étroite, comprenant une grande diversité de milieux, est très intéressante du point de vue biologique. De nombreuses espèces animales et végétales sont présentes. Les bois abritent des groupements végétaux variés : hêtraie-sapinière, tiliaie, chênaie-bêtaie. D'autre part, cette vallée joue un rôle fonctionnel fondamental : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a aussi un rôle de régulation du facteur eau et de protection contre l'érosion.

Evolution et proposition de gestion : La mise en culture et le drainage sont les principales menaces qui pèsent sur la zone.

LA HAUTE VALLEE DU GUIEL

Liste des communes concernées : MONTREUIL L'ARGILLE, NOTRE DAME DU HAMEL, SAINT DENIS D'AUGERONS, SAINT LAURENT DU TENCEMENT, VERNEUSSES

Date de la description : 1983
Date(s) de mise à jour :
Altitude minimum : 100 m - **Altitude maximum :** m
Superficie : 447,9 ha

Typologie de la zone : Prairie humide, Bois humide, Cours d'eau

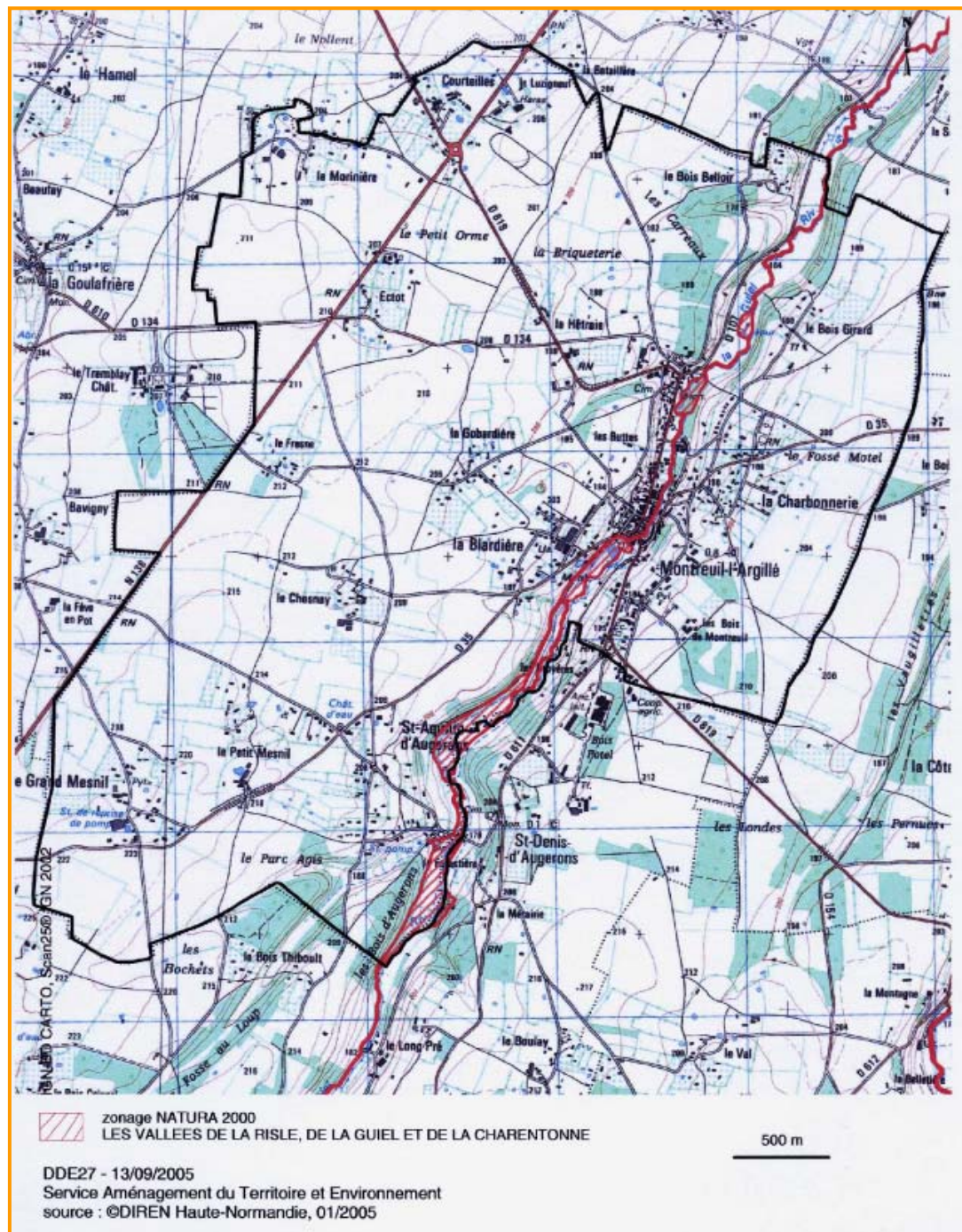
Lithologie : ARGILES, MARNES OU LIMONS, CRAIE, SABLES ET ALLUVIONS SILICEUX
Activités sur la zone : HABITAT DISPERSE, CHASSE, PECHE, ELEVAGE, SYLVICULTURE
Mesures de gestion et de protection : NUL
Principaux intérêts : BOTANIQUE, FAUNISTIQUE, PAYSAGER

Intérêt de la zone : Cette vallée comprend une grande diversité de milieux : prairies marécageuses, bois, friches, champs de pommiers, rivière. Elle joue un rôle fonctionnel fondamental : c'est un élément de diversité régionale et une zone refuge pour la flore et la faune. Elle a aussi un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution et proposition de gestion : La popiculture et le drainage constituent des menaces possibles pour le site.

- **Le réseau NATURA 2000**

La commune de Montreuil-l'Argillé est également concerné par une proposition de classement de site NATURA 2000 intitulée « les vallées de la Risle, du Guiel et de la Charentonne ».



- **Un site inscrit « de la Charentonne et du Guiel »**

Le site concerne l'ensemble de la vallée du Guiel traversant le territoire de la commune et ses coteaux. L'analyse du site met en évidence une occupation des sols marquée par l'activité humaine où l'on retrouve à la fois une urbanisation dense et ancienne en fond de vallée (centre-bourg et hameau de Saint-Aquilin d'Augeron), une urbanisation plus diffuse sur les coteaux mais aussi des espaces naturels importants à travers les bois et les zones humides).

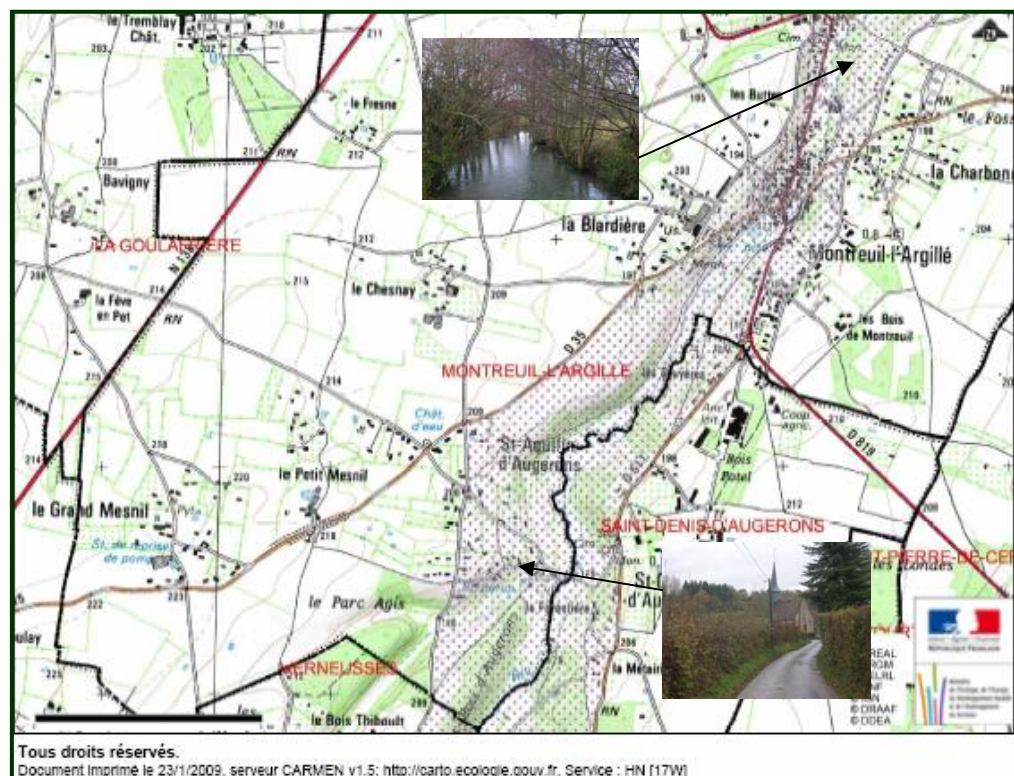
Les coteaux Ouest ont connu un développement urbain plus important notamment liés à la présence d'axes routiers structurants. Cependant, un paysage semi-bocager demeure notamment à travers quelques vergers et des alignements d'arbres et de haies.



Des coteaux urbanisés de façon irrégulière de part et d'autre du centre-bourg

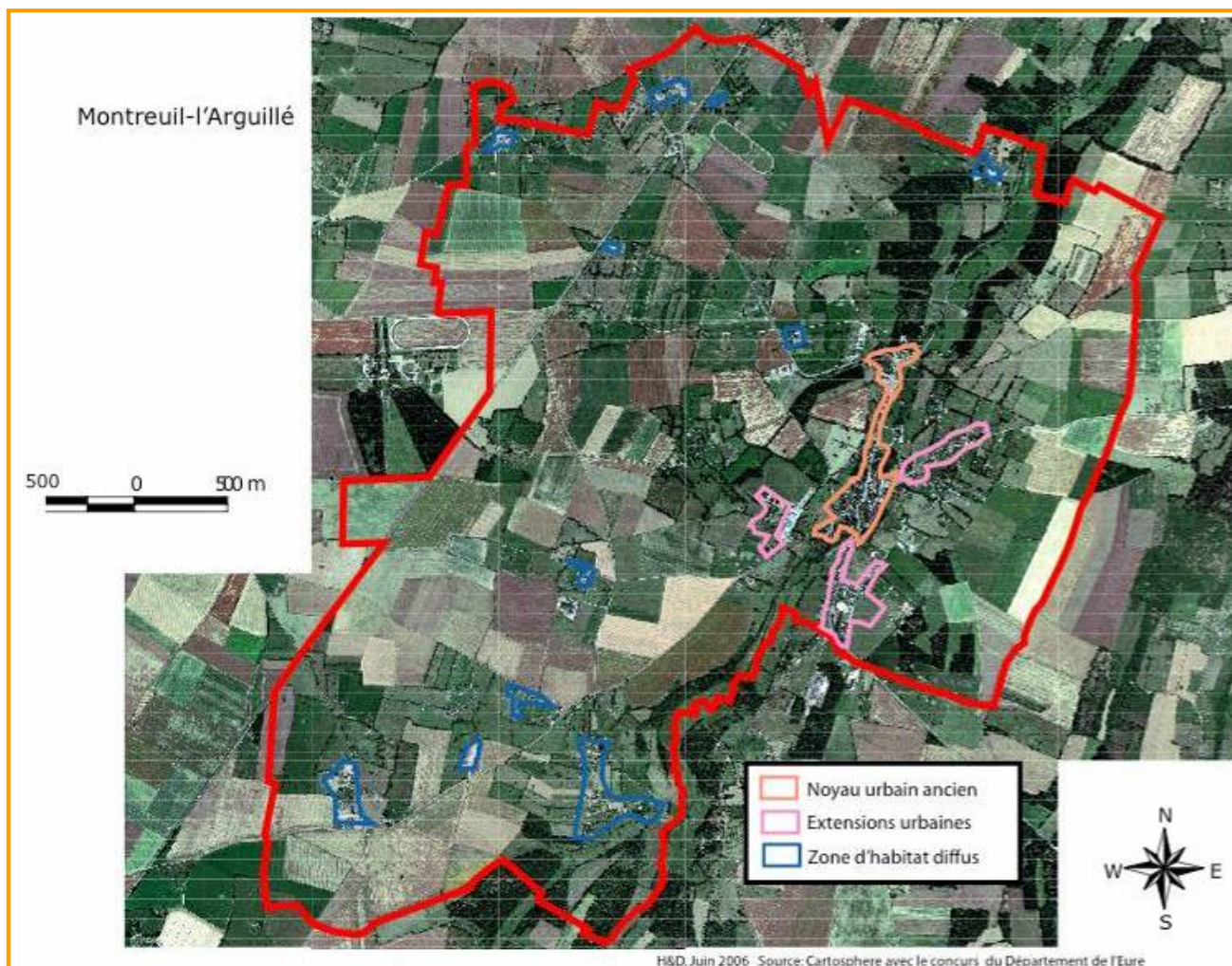


Des zones boisées et naturelles protégées qui confèrent au site sa qualité paysagère et environnementale

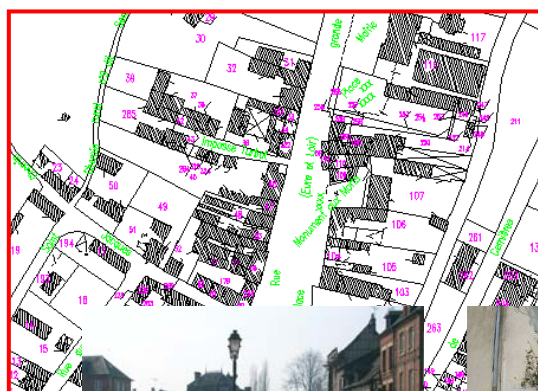


La présence sur la commune de Montreuil-l'Argillé de ce site inscrit atteste de la qualité paysagère reconnue de cette vallée qu'il est nécessaire de préserver.

III.2 - L'organisation urbaine



⇒ Un centre ancien, des zones d'extension et des hameaux



La commune se constitue **d'un centre ancien implanté de part et d'autre de la RD 819**. Il présente un caractère linéaire et dense sur la partie qui regroupe les commerces, services et équipements. L'alignement des façades contribue à lui donner une allure concentrée, avec des volumétries diversifiées.



Le tissu urbain devient plus lâche et s'étale progressivement en allant vers l'église au nord du centre ancien. La présence de terrains inondables n'a pas permis de développer une urbanisation continue de part et d'autre de la voie.

Le bâti est regroupé sur des parcelles plus ou moins grandes avec des cours ou jardin sur l'arrière. Les constructions sont de formes et de styles hétérogènes : colombages, briques, toiture en tuile ou en ardoise ; la plupart ont une hauteur R+1+combles mais on trouve également quelques R+2+combles. Des opérations d'amélioration de l'habitat ont permis de réhabiliter certaines maisons et ainsi redonner de la qualité au bâti ancien du bourg.

En périphérie du centre, l'habitat diffus s'est développé

Il s'agit des extensions qui se sont faites vers les coteaux le long des axes de communication. Le bâti est plus dispersé et rejoint un secteur de développement urbain récent (écoles).



Secteur du « Bois de Montreuil »



Ce sont à la fois de nouvelles constructions édifiées progressivement sur des espaces libérés, notamment sur les coteaux, et surtout des extensions pavillonnaires sous forme de lotissements (« bois de Montreuil », « la gobardière »...)

Elles sont souvent de type R+combles, avec une implantation traditionnelle en milieu de parcelle.

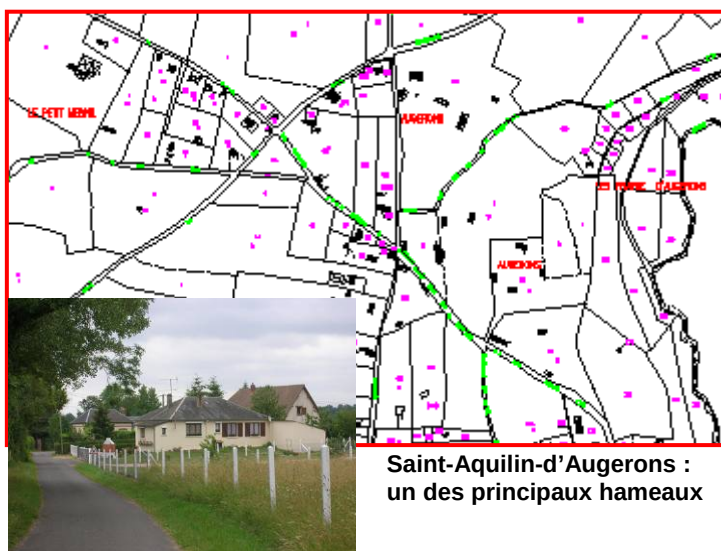
Une multitude de hameaux

Autour du bourg rayonne de nombreux hameaux et lieux-dits caractérisés par une présence importante du patrimoine agricole (ferme..) et dont l'ensemble se compose d'un tissu bâti éparpillé. Ils sont principalement formés de maisons d'habitations isolées et de corps d'exploitations agricoles épars.

Les principaux hameaux se trouvent au Sud du territoire, il s'agit de Saint-Aquilin-d'Augerons et le Grand Mesnil.

Certains comme Courteilles, la Morinière, Ectot, la Hêtraie et le Fresne se localisent à proximité de la RN 138.

D'autres tels que le Petit Mesnil, le Chesnay ou encore la Gobardière forment au cœur du plateau des noyaux d'habitat qui viennent atténuer la monotonie de la plaine.



Saint-Aquilin-d'Augerons :
un des principaux hameaux

Hameau agricole la Morinière



Le bâti est plutôt ancien, formé à la fois de maisons traditionnelles en pan de bois (R+comble) ou en brique. On y trouve également un habitat plus récent représentant différentes époques contemporaines (toiture à quatre pans, maçonnerie enduite...).

III.3 - Le patrimoine bâti

⇒ Un bâti ancien varié

Très présentes sur le territoire communal, les constructions anciennes sont le plus souvent en colombages, brique, pierre (silex) et certaines en maçonnerie enduite.



L'utilisation du colombage est très fréquente sur la commune. Caractéristique de la région normande, le colombage confère à la commune son identité et contribue largement à valoriser son cadre de vie.

Un bâti ancien très diversifié mais qui reste à valoriser à travers des réhabilitations qui tiennent compte des spécificités du bâti.



Le chaume moins présent aujourd'hui subsiste dans les hameaux.

⇒ Un habitat contemporain diversifié

La commune dispose également d'une diversité de constructions contemporaines. Ces dernières ont été réalisées **sous forme d'habitat individuel** pour l'accession et d'habitat semi-groupé pour le locatif. Elles illustrent les différentes formes architecturales rencontrées des années 70 à nos jours :



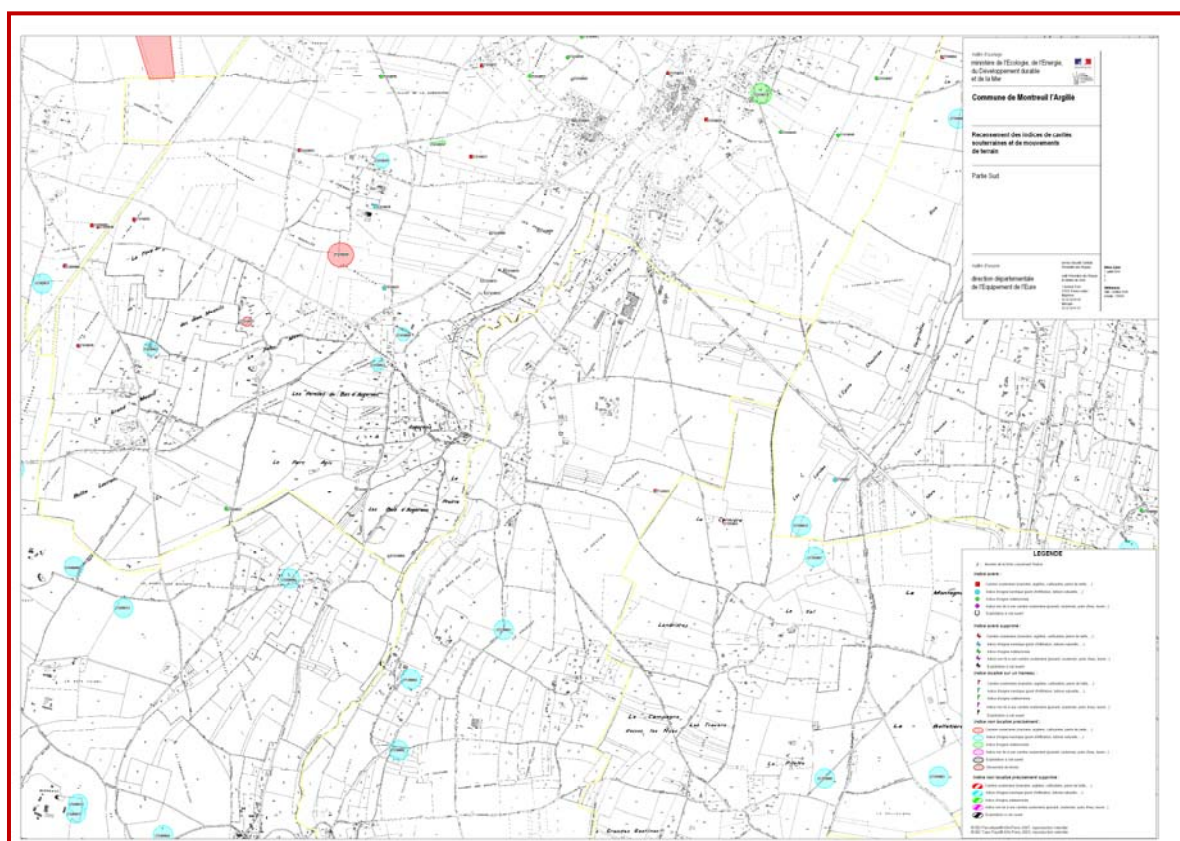
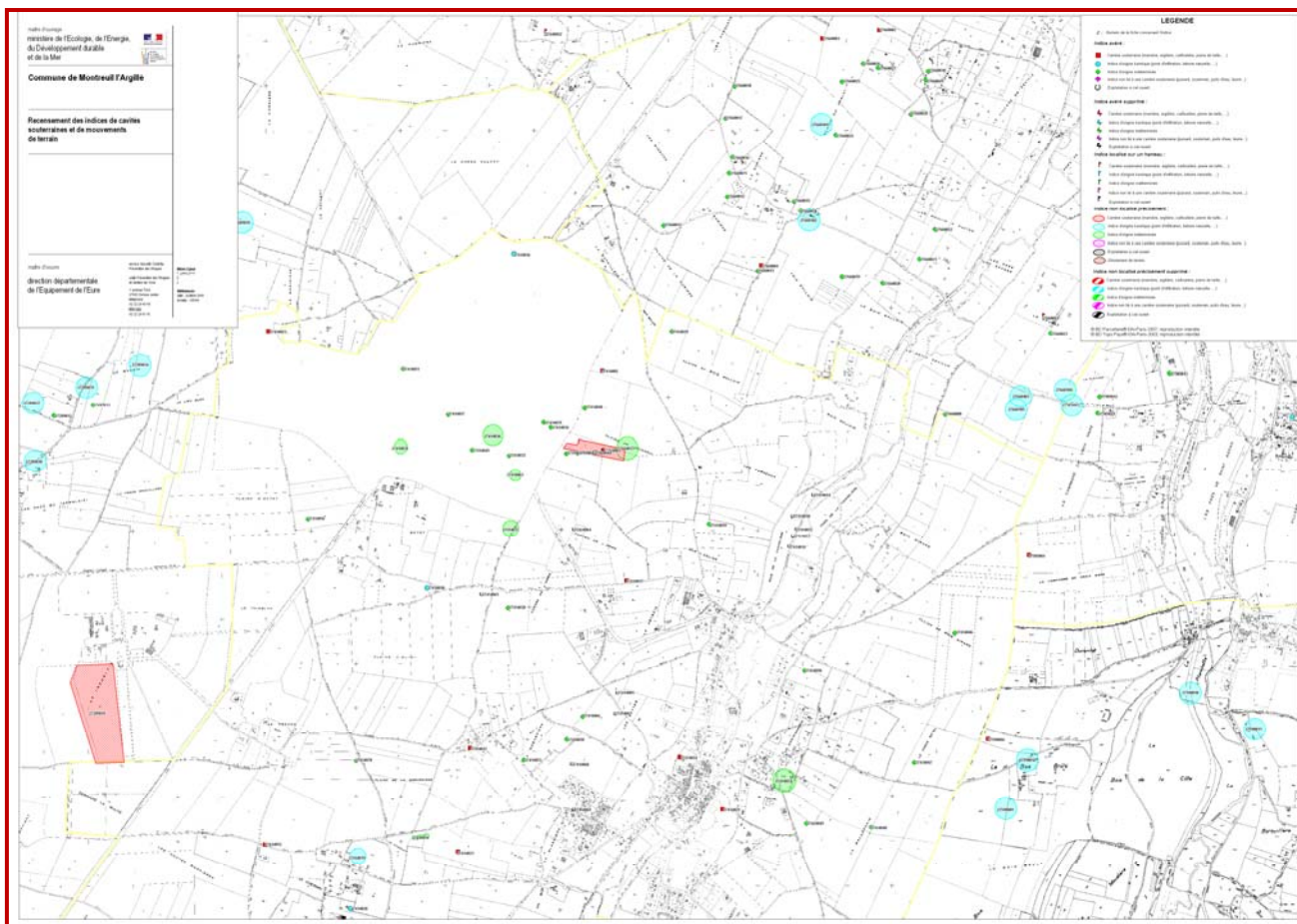
- **Le pavillon traditionnel** : plan en double épaisseur, toiture deux versants avec pignon droit pour un comble plus facilement aménageable, maçonnerie (de parpaing) enduite, implantation en milieu de parcelle, parcelle généralement petite, multiplicité des matériaux utilisés (production industrielle).

- **La maison moderne** : formes architecturales plus élaborées et utilisation de matériaux différents permettant d'habiller les ouvertures et/ou les façades.



La diversité du bâti est une composante que les élus souhaitent intégrer dans leurs perspectives de développement. Toutefois, ils souhaitent également tenir compte de l'importance du bâti ancien sur leur territoire.

⇒ Les cavités souterraines



Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bétouilles ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

La prise en compte de ce risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate.

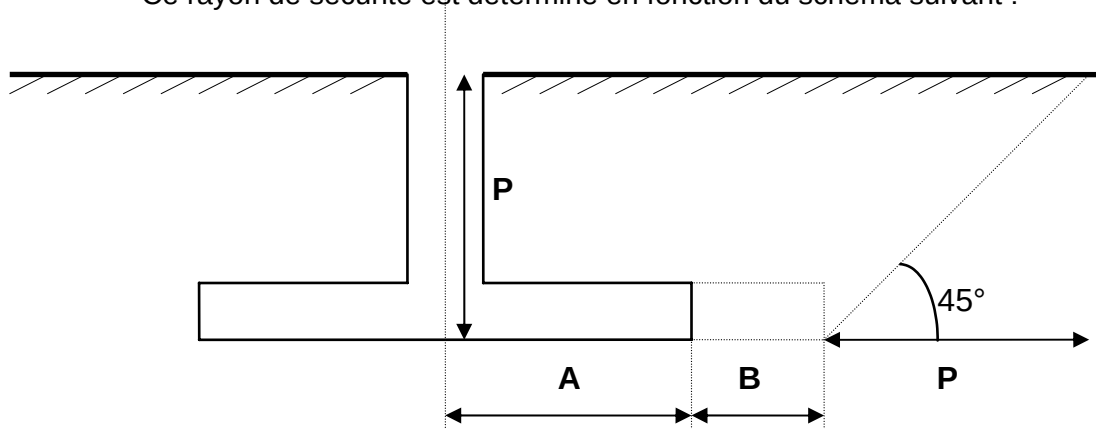
Les recherches réalisées ont permis de recenser différents indices de présomption de cavités souterraines. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

Marnière dont la présence est certaine

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B + P$

Pour la commune, **ce rayon est de 75 mètres.**

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.

Le principe est de classer cet espace de « sécurité » en secteur non constructible, sauf si la marnière est située en zone déjà urbanisée. Cet espace est indiqué au plan de zonage sous la forme d'une trame.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Présomption de cavités souterraines

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

La commune est fortement concernée par le risque d'effondrement dû à la présence importante de marnières. Elle doit en tenir compte dans ses choix de développement urbain.

⇒ La pollution des sols

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) recense ces sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans la base BASIAS sur le territoire de la commune : Commune de Montreuil-L'Argillé, Zalkin et Cie, Le Nouaille.

⇒ La circulation routière et les nuisances sonores

La commune n'est pas concernée par les points noirs et les zones d'accumulation d'accidents dans le domaine de la sécurité routière.

Toutefois, l'importance du trafic sur les différentes routes (D 819 et D35) qui traversent la commune, incite les élus à prendre en compte leur existence dans les règles de recul des constructions et le traitement des carrefours.

D'autre part, un couloir de nuisances sonores de 100 mètres est défini de part et d'autre de la RN 138 qui entraîne des dispositions particulières concernant les normes phoniques pour les nouvelles constructions.

CONCLUSION :

Une attractivité du bourg, une offre de services et d'équipements importante, des éléments de paysage et du bâti identitaires à préserver et des activités économiques à développer.

Pour conserver ses particularités, la commune doit poursuivre un développement urbain et économique maîtrisé qui lui permette à la fois de conforter son rôle de bourg-relais et de valoriser ses éléments de paysage et du bâti remarquables (bocage, vallée du Guiel, moulin, lavoirs ...).

Justification des dispositions du PLU

I - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

I.1 - Synthèse des forces et faiblesses - Enjeux du territoire

Le diagnostic communal a permis de mettre en évidence un certain nombre d'atouts et de faiblesses, déterminants dans la définition des orientations et des principes généraux d'aménagement retenus dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

⇒ Les forces

- **Démographie : une population qui progresse** régulièrement depuis 1990.
- **Une offre diversifiée de logement et de services à la population ainsi qu'un bon niveau d'équipement** qui renforce son attractivité,
- **Des activités économiques diversifiées** qui participe au développement de la commune,
- Un **patrimoine naturel et bâti** caractéristique et identitaire qui contribue à la qualité du cadre de vie.

⇒ Les faiblesses

- **Démographie** : une population qui amorce un vieillissement,
- **Un patrimoine bâti qui reste vétuste**,
- **Des infrastructures** qui apportent des nuisances,
- **Des espaces naturels** peu valorisés,
- **Des contraintes environnementales** dont il faut tenir compte dans le développement de la commune.

Plusieurs **enjeux** identifiés :

- . Affirmer son rôle de bourg centre et maintenir son niveau d'équipements et de services
- . Pérenniser et développer les activités économiques présentes sur le territoire
- . Préserver les éléments paysagers et bâti remarquables et
Valoriser le cadre de vie

I.2 - Objectifs communaux et justification du Projet d'Aménagement et de développement Durable

Les objectifs d'aménagement de la commune relèvent des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et sont développés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable à travers 3 axes stratégiques :

- **Affirmer son rôle de bourg-relais**
- **Appuyer le développement économique et soutenir l'activité agricole**
- **Préserver son cadre de vie**

⇒ **Affirmer son rôle de bourg-relais**

La commune souhaite engager un développement urbain qui lui permette de favoriser une progression raisonnable de sa population grâce à un rythme de construction de 5 à 7 logements par an. A travers cet objectif, elle vise un développement résidentiel qui lui permette de renouveler sa population et de conforter son offre de services et d'équipements, tout en conservant son caractère rural.

Pour répondre à cet objectif, les choix de développement urbain s'articulent autour de plusieurs principes :

- **Organiser le développement résidentiel en renforçant la structure urbaine du centre-bourg** par l'accueil d'un habitat diversifié notamment par la réhabilitation, en réalisant des extensions résidentielles et en densifiant les zones urbanisées.
- **Poursuivre les efforts de modernisation des voies de circulation en sécurisant et facilitant les déplacements** par le traitement certaines voiries et intersections qui structurent le développement urbain et par la poursuite du développement de cheminements piétons permettant de relier certains secteurs urbanisés et les équipements.
- **Conforter le niveau d'équipements et maintenir le tissu commercial de proximité et les services** en les adaptant aux besoins de la population.

⇒ **Appuyer le développement économique et soutenir l'activité agricole**

La présence sur son territoire de l'Usine Zalkin amène une attractivité que les élus souhaitent maintenir voire renforcer car elle participe au fonctionnement d'ensemble de la commune et s'intègre comme composante essentielle de son développement. Pour appuyer cette démarche,

- **Dynamiser les zones existantes et permettre une offre complémentaire** en favorisant des extensions
- **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
- **Pérenniser la présence de l'activité agricole sur son territoire notamment en limitant l'urbanisation** à proximité des corps de fermes et en maintenant les continuités agricoles

⇒ **Préserver son cadre de vie**

La commune dispose d'un cadre de vie de qualité, notamment par la présence d'éléments patrimoniaux et d'espaces naturels diversifiés, que les élus souhaitent renforcer en :

- **protégeant les éléments les plus symboliques** du patrimoine bâti et naturel (espaces boisés, haies naturelles, lavoirs, bâtiments anciens...) en vertu de leur rôle identitaire et de la qualité des paysages à laquelle ils participent ;
- **Favorisant le maintien de "coupures vertes"** notamment par la protection " des cours plantées" ;
- **valorisant la vallée du Guiel**, notamment en intégrant le risque d'inondation dans le projet de développement.

II - JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

Les dispositions Règlementaires du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil-l'Argillé ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixés dans son Projet d'aménagement et de développement durable, résumé ci-avant. Les choix règlementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions règlementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

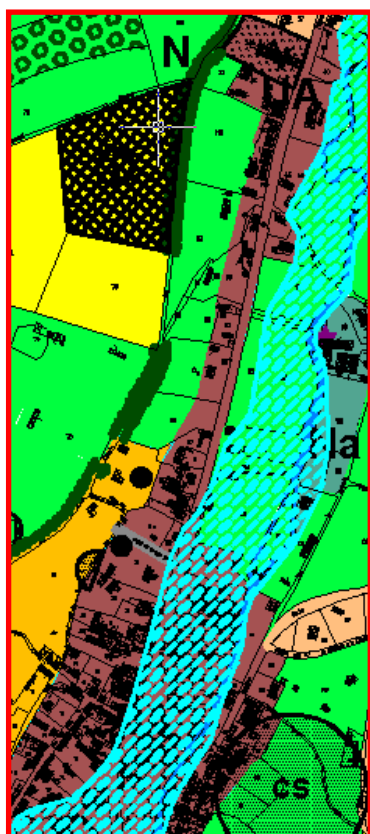
Elles tiennent compte également des dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

II.1 - Les zones urbaines

Elles se composent de plusieurs zones : UA, UB à vocation principale d'habitat et UZ à vocation économique.

⇒ La zone urbaine UA

Présentation de la zone



Elle correspond globalement au **secteur ancien du bourg** de Montreuil-l'Argillé composé de constructions homogènes, implantées souvent sur rue sur un parcellaire relativement serré pour une partie et plus lâche en allant vers l'église. Elle inclut la plupart des services, commerces et équipements.

L'objectif principal de la commune est de conserver le caractère plus urbain de cette partie de son territoire afin de marquer sa centralité et de valoriser le caractère ancien de son bâti.

Par rapport au POS, cette zone a été prolongée et intègre le secteur de l'église. Elle reprend, ainsi, l'essentiel du tissu ancien du centre-bourg.

L'objectif principal de la commune est de conserver une certaine homogénéité de son tissu urbain, aussi les règles qui ont été déterminées concernent l'ensemble des constructions.

Règlement

L'objectif de l'application de la Réglementation dans la zone est **la préservation de son tissu ancien et plus dense**. Cette réglementation confirme, comme dans le précédent document d'urbanisme, sa vocation principale d'habitat et de services en n'empêchant pas l'intégration d'activités autres mais peu nuisantes et en évitant un bouleversement des équilibres en place.

Les prescriptions règlementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant à travers les règles d'implantation qui sont dans la continuité du POS, qui privilégient une implantation qui conforte l'alignement existant, qui permet l'implantation en limites séparatives des constructions afin de tenir compte de la configuration assez serrée de l'actuel parcellaire. Pour compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits et permettre d'augmenter les capacités de construction dans ce centre ancien, il n'a pas été fixé de COS, comme dans le POS et, les règles de hauteur ont été adaptées en fonction de cette objectif et de l'existant à savoir 12 mètres et R+2+comble au lieu de 10mètres et R+1+comble dans le POS.

L'intégration et la conservation des constructions ont été recherchées dans les règles édictées à travers l'article 11 qui favorise la cohérence des formes, toitures, matériaux, couleurs et clôtures et limite les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant. Dans cette perspective, certains éléments sont mis en avant notamment la préservation de structure ancienne (corniches...) et d'autres sont limités (abris de jardins et annexes). Concernant les clôtures, le règlement vise à donner plus d'harmonie.

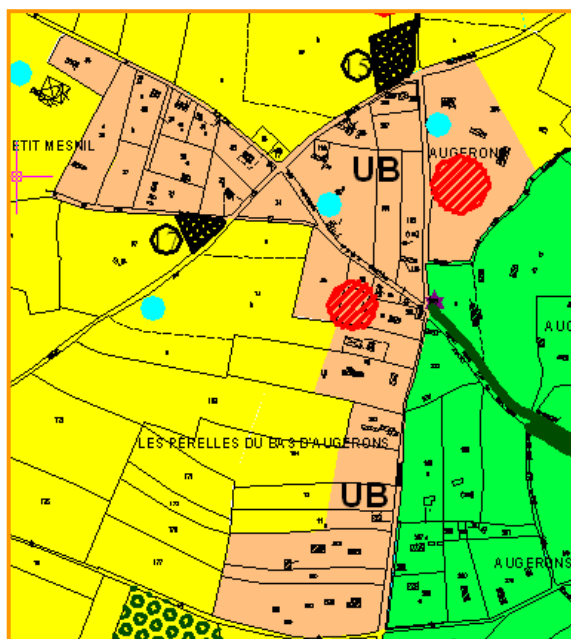
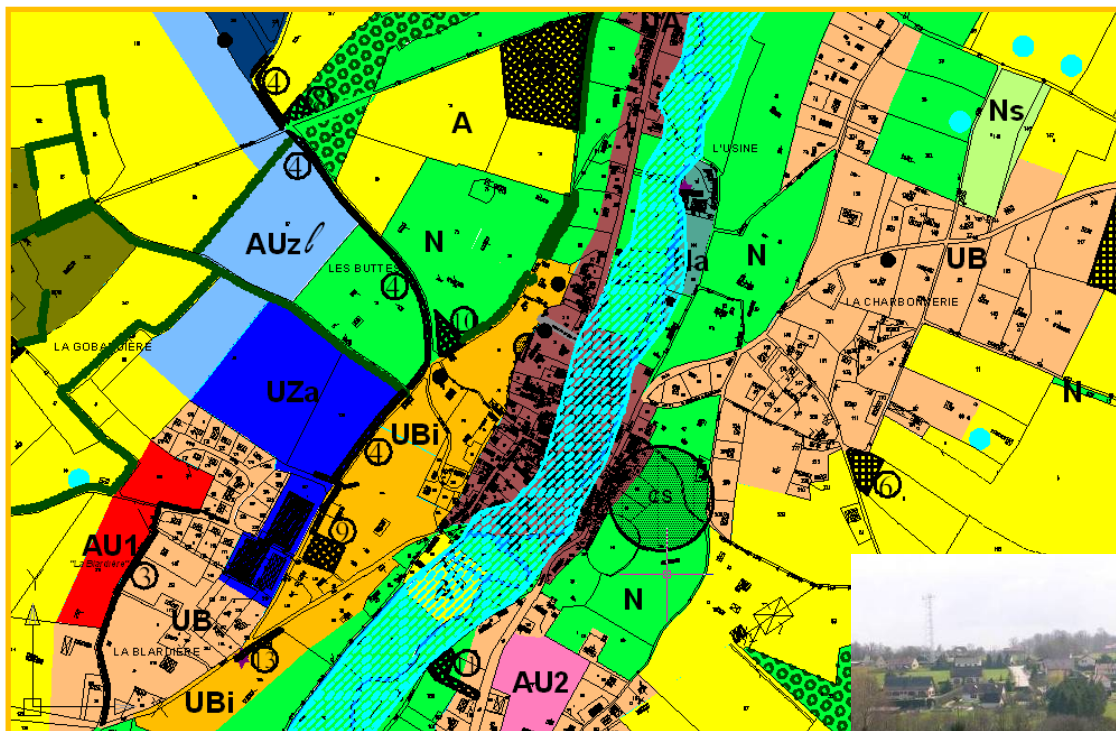
La préservation d'éléments bâtis et naturels tels que des murs, des bâtiments, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone qui encouragent leur réhabilitation et leur conservation mais aussi certaines évolutions adaptées à un projet urbain.

La diversité des constructions est encouragée avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction.

Le stationnement est réglementé afin d'éviter un encombrement de l'espace public par rapport à la construction de nouveau logement. Toutefois, l'objectif du PLU est d'améliorer le fonctionnement urbain d'une manière générale tout en n'empêchant pas de maintenir dans de bonnes conditions les services et la structure commerciale du centre-bourg.

Le règlement encourage le traitement des espaces non bâtis par le maintien des plantations en place et l'utilisation d'essences locales afin de conserver le caractère naturel existant.

⇒ La zone UB



Présentation de la zone

Elle correspond à la fois aux extensions résidentielles du bourg qui se sont développés pour une grande majorité sous forme de lotissement et à **une partie du hameau de Saint-Aquilins-d'Augerons**. Elle inclut également des équipements structurants (école). Sa délimitation tient compte des terrains bâtis et ceux qui se trouvent entre ces parcelles occupées. Le tissu urbain est plus discontinu et le bâti plus diversifié avec notamment des constructions plus contemporaines.

Elle a également un sous-secteur UBi qui se situe sur les coteaux à l'ouest du centre-bourg et qui dispose de règles permettant d'urbaniser de manière moins dense pour prendre en compte et préserver la qualité paysagère du site.

L'objectif principal de la commune est de conserver une certaine homogénéité de ce tissu urbain.

La principale évolution de la zone par rapport au POS concerne l'intégration des dernières opérations de constructions essentiellement sur forme de lotissement (zone NAa du POS) mais aussi une partie du hameau de Saint-Aquilin-D'augeron (zone NB du POS).

Règlement

L'objectif de l'application de la Réglementation dans la zone est **la préservation de son caractère plus diffus et de la diversité du bâti.**

Les prescriptions réglementaires garantissent la préservation de la morphologie et de l'aspect général du tissu urbain existant comme pour la zone UA avec les mêmes règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et concernant la cohérence des formes, toitures, couleurs et espaces verts afin d'être cohérent aussi bien dans son fonctionnement urbain que dans la qualité de son cadre de vie.

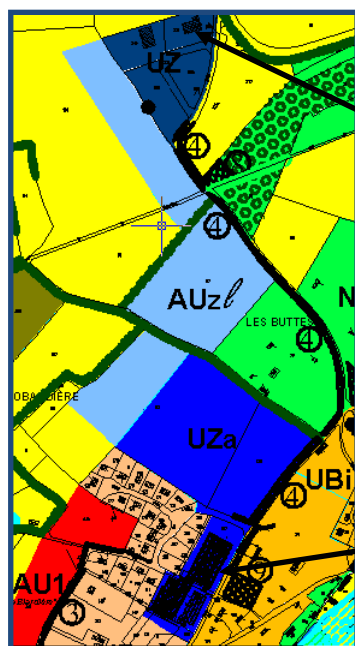
Pour tenir compte du caractère plus résidentiel et d'un tissu urbain moins dense, les règles de cette zone privilégient une implantation en retrait par rapport aux voies, une hauteur des constructions limitée à 10mètres et R+1+comble. Un COS de 0,30 vient compléter l'objectif de conserver la morphologie des espaces construits tout en permettant d'augmenter les capacités de construction sur la commune.

Afin de préserver la qualité paysagère, **le secteur UBi limite la densité des constructions et l'aspect des bâtiments** en introduisant des règles d'emprise au sol (article 9), un COS (0,20) et une hauteur (8m) plus faibles que dans la zone UB. Cela se retrouve également dans les exigences de constructions par rapport aux limites séparatives qui n'autorisent pas la construction en limite séparative et favorisent une distance plus importante pour conserver l'aspect bocager et diffus.

Enfin, sur l'ensemble de la zone, des règles ont été imposées pour éviter l'encombrement de la voirie et améliorer le fonctionnement à travers un stationnement qui impose au moins deux places par logement, un recul des portails de 3 mètres et des clôtures qui doivent préserver la visibilité.

La diversité des constructions est également encouragée avec l'utilisation de matériaux d'éco-construction ainsi que la préservation d'éléments bâtis et naturels tels que des murs, des bâtiments, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone.

⇒ La zone économique UZ



Zone artisanale



Usine Zalkin

Présentation des zones

Ces zones sont assez largement occupées et sont destinées au développement et à l'implantation de diverses activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, services).

Elles représentent un enjeu important pour le maintien de l'attractivité économique de la commune mais aussi en terme d'offre à l'échelle de la Communauté de Communes.

Elles se situent sur le plateau à l'ouest du centre-bourg : l'une correspond au site occupé par l'usine Zalkin, la deuxième à une zone artisanale le long de la RD 819 et un troisième secteur (UZc) à vocation artisanale et commerciale à proximité de la RN 138.

Par ailleurs, un autre secteur (la Hêtraie) à la sortie du bourg le long de la RD 819 a été maintenu mais son développement n'est pas encouragé.

Le zonage reprend une bonne partie des sites déjà existants dans le POS (ancienne zone NAz).

Règlement

L'objectif de l'application du règlement est de favoriser le maintien et l'implantation d'activités diversifiées, d'améliorer son fonctionnement tout en garantissant aux entreprises en place des conditions d'évolution adaptées aux besoins de leur développement économique. Dans cette perspective, l'usine Zalkin (UZa) bénéficie de règles d'emprise au sol plus fortes que dans les autres secteurs d'activités (60% au lieu de 50%) afin de lui permettre d'évoluer en lien avec sa spécificité industrielle.

Sur l'ensemble de la zone, il est recherché une amélioration dans la maîtrise des formes urbaines et une meilleure intégration des bâtiments. Cela se retrouve à travers les règles d'emprise au sol, du traitement des constructions (unité d'aspect des façades) et des hauteurs qui ont été adaptées aux évolutions économiques actuelles (12 mètres au lieu de 10 dans le POS).

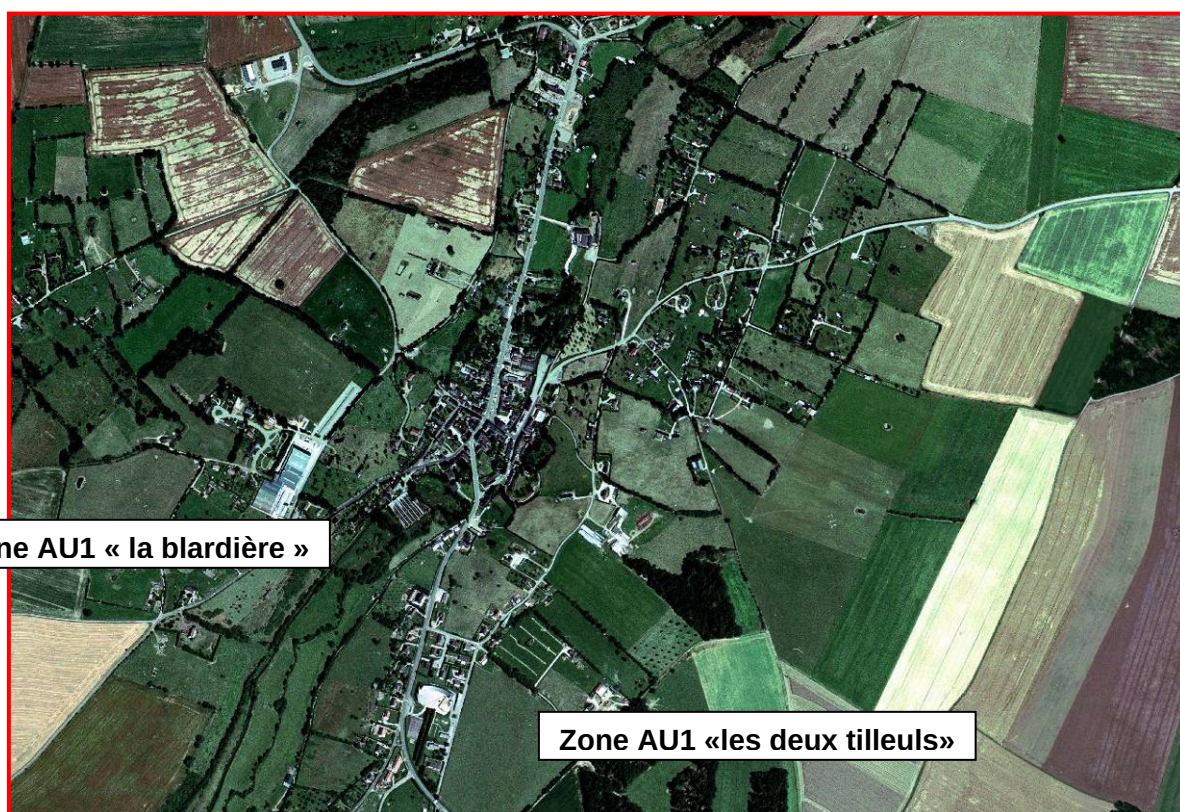
D'autre part, la mise en valeur de la zone et l'amélioration de son fonctionnement sont mises en évidence par le maintien de règles de recul par rapport aux voies, l'organisation du stationnement, le traitement architectural des constructions (toiture, matériaux,..) et l'obligation d'aménagement paysager et de plantations des espaces libres.

Enfin, pour favoriser une meilleure intégration de l'activité économique et atténuer d'éventuelles nuisances, des règles de recul plus importantes par rapport aux limites séparatives ont été fixées lorsque l'implantation se situe à proximité de zones d'habitations (au moins 20 mètres).

II.2 – Les zones à urbaniser

Elles se composent de zones AU1, AU2, à vocation principale d'habitat et AUZI à vocation économique.

⇒ Les zones AU1



Présentation des zones

Zones situées à l'ouest et au Sud-est du bourg, insuffisamment équipées actuellement, elles ont pour vocation à recueillir des extensions futures des zones urbaines. Leur aménagement permettra de **renforcer la structure urbaine du territoire communal et d'augmenter sa capacité d'accueil**. Dans cette perspective, elles intègrent une offre de logement et un habitat diversifié afin de satisfaire des besoins identifiés par la commune.

L'urbanisation de cette zone ne peut se faire que par la **réalisation d'opérations d'aménagement, en compatibilité avec un projet global exprimé au sein des orientations spécifiques d'aménagement** (document n°3).

Concernant l'ensemble de ces zones, la création d'emplacement réservé est prévu pour améliorer les voies et, ainsi, les conditions de desserte de ces secteurs.

Le zonage a été conçu de manière à former une continuité avec les secteurs bâtis existants.

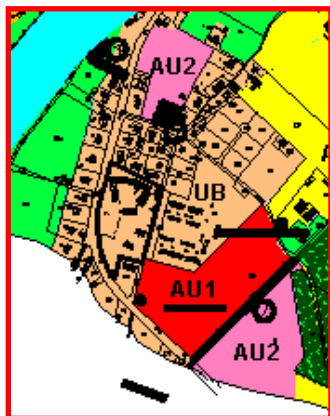
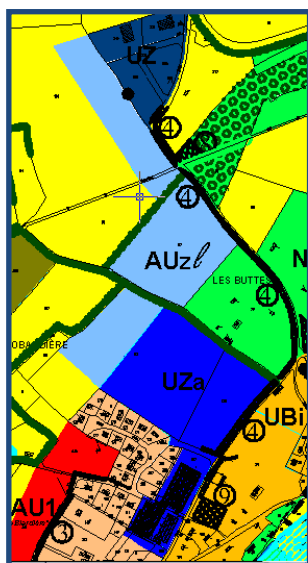
Règlement

Dans un souci de continuité et d'homogénéité des zones urbaines qui correspondent à des extensions accueillant de l'habitat, le règlement de la zone AU1 a été construit par analogie avec celui de la zone UB.

Le règlement (et les orientations d'aménagement) insiste sur l'intégration paysagère et reprend les reculs, l'aspect extérieur, espaces verts, plantations de la zone UB afin de conserver une harmonie dans la morphologie urbaine et la qualité du cadre de vie au sein de zone résidentielle.

Cependant, les règles de hauteurs de construction sont plus limitées, 8 mètres et R+comble au lieu de 10 mètres et R+1+comble, afin de favoriser une transition avec le tissu urbain existant et une meilleure intégration paysagère et architecturale.

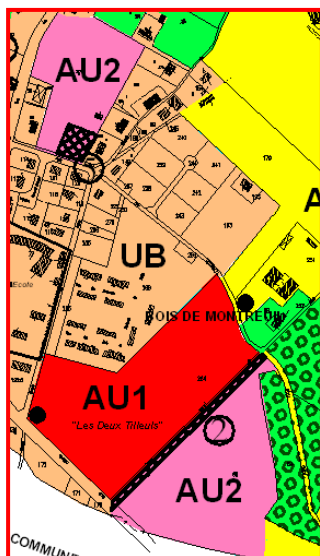
⇒ La zone AU2 et AUZI



Présentation des zones

Les zones AU2 se trouvent au sud-Est du centre-bourg dans la continuité des zones UB et AU1 de la commune. La zone AUZI destinée plutôt aux activités économiques fait la jonction entre les deux zones UZ.

Elles ne sont pas suffisamment équipées pour recevoir immédiatement des constructions et n'ont pas vocation à être urbanisée à court terme. Actuellement, les **infrastructures nécessaires pour garantir un bon fonctionnement de la zone sont inadaptées** (gabarit des voies, assainissement, réseau d'eau).



Toutefois, elles constituent en quelque sorte « des réserves foncières » en vue de poursuivre le développement urbain et économique de la commune.

L'aménagement de ces zones d'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou de la prochaine révision du PLU. Un parti d'aménagement de ces espaces devra alors être déterminé et à cette occasion les règles qui régissent l'occupation devront être élaborées.

Le règlement exclut aujourd'hui toute occupation et utilisation du sol à l'exception des infrastructures et installations techniques afin de ne pas hypothéquer l'aménagement futur de cette zone.

Par rapport au POS, ces zones sont plus importantes et font l'objet notamment pour la zone AU1 d'une réflexion intercommunale.

II.3 – La zone Agricole

⇒ La zone A



Présentation de la zone

La zone agricole est une zone équipée ou non, peu ou pas construite. Elle est essentiellement composée **d'espaces voués à la culture et surtout de nombreuses prairies herbagées**. Elle est affectée à la mise en valeur agricole et préservée en raison de la richesse agronomique des sols.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans la zone.

Cette zone **couvre une bonne partie du plateau** de la commune complétée par la présence d'une pisciculture dans la vallée.

Par rapport au POS, la présence de l'activité agricole est toujours très importante. Cependant, elle a légèrement diminué essentiellement due à des parcelles bâties qui ne sont plus actuellement agricoles et qu'il a fallu intégrer dans la zone Naturelle.

Règlement

La réglementation, basée sur l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, limite fortement les occupations et utilisations du sol.

Ainsi, le règlement autorise l'implantation des établissements qui concourent à la production et au bon fonctionnement de l'activité agricole. Il permet aussi la diversification des activités liées à l'agriculture et les habitations liées à la présence d'une exploitation agricole. Toutefois, les constructions pourront ne pas être possible pour des raisons techniques ou financières.

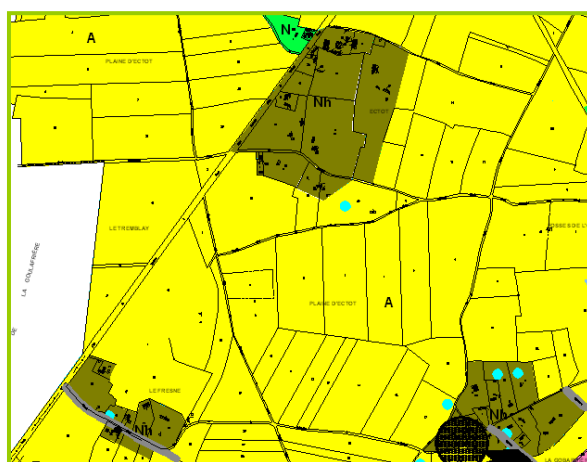
Concernant les règles architecturales et les plantations, l'objectif est essentiellement d'assurer l'insertion dans le paysage des constructions et d'éviter les effets de rupture. Ainsi, les bâtiments agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal et leur hauteur est limitée.

Plus particulièrement, pour les maisons d'habitation, les règles reprennent celles des zones urbaines afin de conserver une harmonie sur l'ensemble du territoire.

Comme dans les zones urbaines, cette zone est également concernée par la préservation d'éléments remarquables au titre de l'Art. L 123-1-7 et règlementée dans le cadre de l'Article 11 de la zone.

II.4 – La zone Naturelle

⇒ La zone N



Présentation de la zone

La zone N est **une zone à caractère naturel et forestier à protéger** en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique. Elle comprend aussi des espaces bâtis où l'élément naturel domine. Les constructions sont limitées et ne doivent en aucun cas affecter le caractère de la zone.

Cette zone concerne plusieurs secteurs :

- les **espaces en lien avec les bois, des espaces naturels et bâtis à protéger, des secteurs habités** qui ne peuvent plus évoluer
- un secteur **Nh** où des **constructions limitées sont autorisées**
- un secteur **Ns** où les **activités de loisirs et sportifs** sont autorisées, correspondant à une zone située le long de la RD 35 (la charbonnerie) déjà présente dans le POS.
- un secteur **Na** où des activités liées à l'accueil de personnes âgées et de loisirs sont permises, concernant le site du moulin situé dans la vallée à proximité du centre-bourg.

Règlement

Le règlement **restreint fortement les possibilités d'occupation**, eu égard au caractère de la zone et de chacun des secteurs y étant inclus. Il **favorise généralement le maintien du caractère des lieux**.

L'aspect des bâtiments et les possibilités de construction sont limités et réglementés pour avoir une bonne intégration paysagère. Cela se retrouve notamment dans les exigences d'accompagnement végétal avec l'utilisation d'essences locales et la hauteur des constructions (8m). Les extensions restent mesurées. La conservation du caractère ancien des bâtiments est privilégiée avec les mêmes règles qu'en zone urbaine.

Comme pour les zones urbaines, la préservation d'éléments bâtis et naturels tels que des murs, des bâtiments, haies et mares ont été repérés au titre de l'Art. L 123-1-7 concernant les éléments remarquables avec des prescriptions dans le cadre de l'Article 11 de la zone qui encouragent leur réhabilitation et leur conservation mais aussi certaines évolutions adaptées à un projet urbain.

Le règlement de la zone permet sur quatre secteurs une occupation du sol plus spécifique :

- **la zone Ns** autorisant les activités de **loisirs et sportives**, qui existait déjà dans le POS (NDa), et qui permet à travers le PLU de **poursuivre le développement de ces activités**.
- **la zone Na** autorisant les **activités et installations liées à l'accueil de personnes âgées et aux loisirs**, qui concerne le site du moulin afin d'envisager des **possibilités d'évolution des bâtiments** et d'introduire une **offre de services complémentaires pour le centre-bourg**.
- **la zone Nh** autorisant ponctuellement des **constructions d'habitations**, dans la continuité de zones bâties. Elle permet d'une part d'**utiliser des espaces délaissés tout en s'intégrant dans le paysage urbain**. D'autre part, elle permet une constructibilité limitée dans des secteurs sensibles que la commune souhaite préserver d'un développement urbain trop important tout en n'empêchant pas toute possibilité d'évolution (la Gobardière, le Fresne).

C'est une zone qui a évolué par rapport au POS : elle est plus importante car elle intègre des secteurs urbanisés dans la vallée qui ne pourront plus évoluer (une partie du hameau de Saint-Aquilin-d'Augeron), conséquence de la présence d'un périmètre de protection rapproché du captage d'eau.

D'autre part, **afin de prendre en compte les problèmes de ruissellement, d'assainissement ou de proximité de l'activité agricole, certains secteurs sont maintenus en zone naturelle** (le Grand et petit Mesnil, la Morinière).

II.5 – Exposé des principales évolutions entre le POS et le PLU

Zone du POS	Surface (en ha)
UA	7,8
UB	40,9
UZ	11,3
NA	2,8
NAa	9,3
NAz	5,3
NB	23,2
NC	1096
ND	175,4
Dont NDa	6,2
Dont NDb	1,3
EBC	87
Total	1370

Zone	Surface (en ha)
UA	9,5
UB	62,3
Dont UBi	8,7
UZ	9,9
AU1	5,4
AU2	4,4
AUZl	6,5
A	1000,2
N	209,8
dont Nh	12,9
dont Ns	1,5
dont Na	0,8
EBC	64
Total	1372

L'évolution entre le PLU et le POS met en évidence plusieurs points :

- **une zone urbaine plus importante** car elle a intégré les nouveaux secteurs d'habitations qui se sont développés au cours des dernières années (anciennes zone NAa et Naz du POS).
- Un **relatif équilibre entre les deux documents concernant les zones d'urbanisation future** mais avec une possibilité de déclencher de nouvelles zones de développement à court terme (AU1) moins importante dans le PLU.
- La **prise en compte des contraintes naturelles**, comme la présence d'un périmètre de captage, a entraîné le classement en zone naturelle de certains secteurs bâtis et de fait la zone naturelle est un peu plus importante dans le PLU. Cependant, la commune a également redéfini l'importance de ces zones en tenant compte à la fois de la nécessité de ne pas freiner l'urbanisation dans des secteurs qui sont potentiellement desservi par les réseaux comme ceux près du bourg (création d'un secteur UBi) tout en conservant des éléments naturels essentiels pour le cadre de vie et la qualité paysagère.
- Le souhait de la commune d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement l'a amené à définir dans le PLU des éléments **remarquables au titre de l'Article 123-1-7 et à élaborer un certain nombre d'emplacements réservés** pour la sécurité, les cheminements, les ouvrages hydrauliques ou encore les équipements.

III- EXPLICATION DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

III.1 - Mesures de protection et de mise en valeur

⇒ Les Espaces Boisés Classés

Les mesures de protection et de mise en valeur portent essentiellement sur le patrimoine végétal. La collectivité souhaite renforcer la protection de terrains ou de plantations présentant un intérêt paysager indéniable sur les parties du territoire soumises à des sollicitations et de fortes pressions urbaines qui peuvent remettre en cause ce cadre de vie au sens large. Des espaces boisés classés ont été institués sur les secteurs qui concernent des zones d'intérêt écologique et faunistique et les bois. Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivant et R 130.1 et suivant du Code de l'Urbanisme. Ils sont portés sur les plans de zonage (documents n° 4).

Le classement des espaces boisés a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,
- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

⇒ La protection des sites archéologiques

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé 1 site archéologique sur le territoire de la commune.

N°	localisation	Dénomination architecture
7776	Montreuil l'Argillé	Maisons, fermes
7777	Montreuil l'Argillé	Église paroissiale Saint Georges
7778	Montreuil l'Argillé	Edifice public, Sergenterie Baillage
7779	Montreuil l'Argillé	mairie
7780	Montreuil l'Argillé	maison
7781	Montreuil l'Argillé	maison
7782	Montreuil l'Argillé	maison
7783	Montreuil l'Argillé	maison
7784	Montreuil l'Argillé	Moulin à eau
7785	Montreuil l'Argillé	Usine-moulin à eau, rubannerie
7786	Montreuil l'Argillé	Tannerie-moulin à eau
7787	Montreuil l'Argillé	Château fort
7788	Montreuil l'Argillé, Courteille	ferme
7789	Montreuil l'Argillé, le Luzigneul	château
7790	Montreuil l'Argillé, la Morinière	ferme
7791	Montreuil l'Argillé, Saint Aquilin d'Augerons	Église paroissiale Saint Aquilin
7792	Montreuil l'Argillé	Croix de cimetière
7793	Montreuil l'Argillé	menhir

Les dispositions de l'article premier du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres de sensibilité archéologique, recensés par le Service Régional de l'Archéologie.



⇒ La limitation des effets de l'aménagement sur l'imperméabilisation du sol

La commune a souhaité sur l'ensemble de ses secteurs favoriser des traitements végétalisés ou le recours à des revêtements de sols non imperméabilisants pour assurer le maintien de zones d'infiltration limitant le ruissellement. Par ailleurs, en s'appuyant sur une étude de bassin versant menée dans le cadre de l'intercommunalité, la commune a créé des emplacements réservés pour des ouvrages hydrauliques afin d'atténuer les problèmes de ruissellement sur la commune.

⇒ Les Risques d'Inondation

La commune a une zone d'inondation limitée autour du Guiel qu'elle a intégré dans le PLU (document n°4). Toutefois, elle a souhaité mettre en évidence le problème d'inondation notamment au niveau d'une partie du centre.

III.2 - Les emplacements réservés

L'actualisation des emplacements réservés était nécessaire afin de correspondre aux choix de développement que la commune s'est fixée. Ils sont principalement destinés à l'amélioration des conditions de circulation, à faciliter les déplacements dans la commune et à limiter les problèmes de ruissellement. Dix huit emplacements ont été retenus et décrits dans le document N°4. Ils concernent l'aménagement de voies et de carrefours pour améliorer leur fonctionnement, l'extension du cimetière et la création d'ouvrages hydrauliques.

III.3 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- les servitudes relatives à la défense nationale
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes suivantes :

AC1 Servitudes de protection des monuments historiques inscrits :

- Maison du Bailliage dans la Grande Rue, façade et toiture (commune de Montreuil l'Argillé) ISMH 22/11/1949
- Château de Lusigneul (commune de Montreuil l'Argillé) ISMH 23/05/1984
- Enceinte féodale à Montreuil l'Argillé ISMH 18/09/1989.
- Eglise de Saint-Aquilin-D'Augerons

AC2 Servitudes de protection des sites et des monuments naturels inscrits :

- Ensemble formé par les vallées de la Charentonne et du Guiel SI 16/05/1994

AS1 Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales :

- Périmètres de protection du captage de Saint Aquilin d'Augerons à Montreuil-l'Argillé (DUP du 22/10/1990- indice BRGM 128.2.023))
- Périmètres de protection du captage de Saint Aquilin d'Augerons à Montreuil l'Argillé (DUP du 19/11/1993 – indices BRGM 178.2.068 et 178.2.087))

EL7 Servitudes d'alignement :

- RD 35 Montreuil l'Argillé
- RD 819 Montreuil l'Argillé

I4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

PT2 Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État :

- Station de Montreuil l'Argillé (P.T.T.) Décret du 17/06/1992
- Station de Montreuil l'Argillé passif (P.T.T.) Décret du 17/06/1992
- Liaison hertzienne Menneval-Montreuil l'Argillé Décret du 17/06/1992.

PT3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

T7 Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. Elles s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal.

La servitude AC1 vise à protéger les monuments historiques, Dans le périmètre de 500 mètres défini autour du monument historique, les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,

La servitude AC2 pour les sites inscrits vise aussi à protéger le paysage, Les constructions ne sont pas interdites, mais soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France,

La servitude AS1 vise à protéger les captages d'alimentation en eau potable par la délimitation de périmètres de protection, Les périmètres immédiat et rapproché doivent en particulier être inconstructibles.

La servitude PT2 vise à protéger le faisceau hertzien Bernay-Montreuil-l'Argillé en définissant une zone spéciale de dégagement délimitée par :

- à Menneval, un cercle de 1000 mètres de rayon et un couloir de 50 mètres de large et de 500 mètres de long,
- à Montreuil-l'Argillé (A), un couloir de 50 mètres de large et de 520 mètres de long,
- à Montreuil-l'Argillé passif (B), un couloir de 200 mètres de large et de 2000 mètres de long.

Dans le dernier couloir, il est interdit de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède 25 mètres par rapport au sol.

IV - INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

IV.1 - Principaux enjeux environnementaux

L'analyse de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence comme principaux éléments constituant l'environnement global de la commune :

- un secteur urbain ancien et central implanté en fond de vallée, ayant un rôle de bourg-relais à travers ses services, son offre d'équipement et de logement ; des extensions urbaines avec à la fois un bâti plus diffus sur les coteaux permettant de conserver une structure semi-bocagère et une forme plus homogène à travers des lotissements à l'amorce du plateau.
- Des espaces urbanisés à caractère rural essentiellement dispersés sur le plateau agricole accueillant des habitations.
- Des espaces utilisés par les activités économiques à travers la présence de l'usine Zalkin aux abords des coteaux.
- Des espaces naturels préservés composés par la vallée du Guiel et ses prairies humides, des boisements sur les coteaux et le plateau ; une structure semi-bocagère encore présente à la fois sur les coteaux et sur le plateau à travers les zones habitées.

La préservation de ces espaces et de leur fonction représente un enjeu environnemental important.

Différents enjeux thématiques pour la préservation de l'environnement sont à mettre en évidence :

La prévention contre les risques naturels : la commune est concernée par des risques de marnières et d'inondation mais aussi de ruissellement qu'il convient de ne pas aggraver.

La préservation des caractéristiques naturelles et urbaines : les différentes zones doivent permettre de conserver les fonctions essentielles d'accueil résidentiel et d'attractivité liée à ses richesses paysagères.

La lutte contre les nuisances : confrontée à des nuisances sonores et des problèmes de sécurité liées à des infrastructures importantes que sont la RN 138, les départementales (D819, 35) traversant la commune, ou encore à la présence d'une activité économique (usine Zalkin) à proximité des zones habitées, le PLU doit les prendre en compte afin de limiter leur impact.

La protection des milieux naturels : la commune dispose d'un patrimoine naturel protégé important concernant l'ensemble de la vallée du Guiel à travers un site inscrit, des zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) et Natura 2000 mettant en avant l'importance de la qualité paysagère et environnementale de son territoire.

La gestion économe des ressources naturelles : la commune dispose d'un réseau d'eau autosuffisant. Cependant, la préservation de la qualité de l'eau est un enjeu qui nécessite de prendre des dispositions notamment en n'amplifiant pas l'urbanisation dans les secteurs sensibles aux ruissellements et en protégeant les sources. La desserte en assainissement collectif des zones les plus urbanisées et le traitement des eaux pluviales doivent permettre de protéger la qualité des sols.

IV.2 - Impact et prise en compte des incidences des orientations du PLU sur l'environnement

La commune a défini une évolution possible de son territoire qui peut entraîner des incidences sur l'environnement à travers les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

domaines	Impacts et Incidences potentielles	Mesures prévues dans le PLU à travers le zonage et le règlement
Cadre bâti et paysage urbain Renforcer la structure urbaine du centre-bourg et conforter la vocation urbaine des principaux secteurs urbanisés (extensions du centre et hameaux) tout en préservant la qualité du paysage bâti et naturel Maintenir le niveau d'équipements et de services	- Une consommation de surfaces foncières notamment de terres agricoles ou naturelles. - Nouvelle charge pour les réseaux communaux et intercommunaux. - Accroissement du nombre de véhicules. - l'extension de l'urbanisation peut faire disparaître des prairies, cultures, modifiées les perspectives paysagères et altérée la structure bocagère - Mobilisation de réserves foncières	- Une ouverture à l'urbanisation raisonnée (zone AU1, AU2) et des capacités de développement dans la continuité des principaux secteurs urbanisés existants. - La prise en compte du site inscrit de la vallée en ne favorisant pas le développement d'une urbanisation trop dense sur les coteaux : création d'une zone UBi avec des règles plus restrictives concernant l'implantation des constructions, l'emprise au sol, les hauteurs. Cette zone permettra toutefois de donner une forme plus homogène à l'urbanisation déjà présente sur ces coteaux ; le paysage urbain sera mieux maîtrisé notamment à travers ces mesures réglementaires ; classement en zone naturelle des secteurs qui ne sont pas urbanisés. - Prise en compte du caractère ancien du bâti dans le traitement des façades et la conservation d'éléments architecturaux caractéristiques (art.11 du règlement) pour l'ensemble des zones. - Identification au titre de l'Art.123-1-7 d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels permettant de préserver des structures bocagères (alignements d'arbres, de haies....). - Règlement qui intègre la diversité du bâti et qui permettra de répondre aux besoins tout en conservant le caractère des secteurs urbanisés. - Des traitements spécifiques au niveau des espaces libres et des plantations afin de conserver

Appuyer le développement des activités économiques	- La compatibilité entre le développement économique et les secteurs résidentiels environnants tant au niveau des activités industrielles (usine Zalkin) qu'au niveau agricole	l'harmonie du paysage urbain actuel (Art13). - Amélioration de l'accessibilité par la création de réserves foncières pour élargir les voies mais aussi par un recul des accès des propriétés (portail en retrait de 3 m). - Un développement des activités économiques dans la continuité de la zone existante (AUZI) qui s'inscrit dans une approche intercommunale et qui ne se fera pas à proximité immédiate des zones habitées. - Amélioration de l'intégration dans l'environnement des bâtiments d'activités à travers les règles architecturales, la hauteur des bâtiments, les espaces verts et plantations et les clôtures. - Implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives à au moins 20 mètres lorsqu'elle se trouve à proximité de zones d'habitat. - Emprise au sol limitée pour de nouveau bâtiment. - Protection des corps de fermes en limitant l'urbanisation à proximité et en confortant les zones agricoles ou naturelles.
Déplacement Adapter le réseau routier aux objectifs de développement Sécuriser les axes et favoriser les cheminements piétons	- Risque d'augmentation des déplacements automobiles. - Réservation et occupation de certaines emprises.	- Requalification des axes prioritaires en sécurisant les espaces piétonniers et adaptation de certains axes, ce qui permettra une meilleure répartition des flux. - Renforcement des offres de stationnement (au moins deux places par logement). - Intégration de cheminements piétons dans les emplacements réservés prévus pour adapter les voies.

Environnement et cadre de vie	- Une limitation des disponibilités foncières et des possibilités de construire. - Obligation pour les propriétaires privés de limiter les rejets d'eau pluviale. - Obligation d'une mise aux normes des branchements aux réseaux d'eau pluviale et d'eau usée.	- La prise en compte du problème d'inondation dans le PLU en limitant l'urbanisation dans les zones sensibles (une partie classée en N) et en informant dans les zones U - Une zone naturelle protégée pour le captage d'eau. - Périmètre de protection autour des cavités souterraines. - La limitation du débit de fuite des eaux pluviales admise dans les réseaux et en encourageant l'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de retenue sur le terrain. - La prise en compte du problème de ruissellement avec plusieurs emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques et la limitation de l'urbanisation (zone N, Nh) dans certains hameaux - Application du schéma directeur d'assainissement. - Une limitation des activités nuisantes à proximité des secteurs d'habitat. - La préservation durable des espaces agricoles et des espaces liés à l'eau (berges, mares). - Identification au titre de l'Art.123-1-7 de chemins bordés de haies, constituant également des réseaux naturels essentiels pour la faune, ainsi que des mares pour préserver le réseau hydrographique. - Information sur les essences locales dans le règlement. - Des mesures Règlementaires de protection du patrimoine vert (zones classées N, EBC), classement N pour NATURA 2000, une partie des coteaux et extensions mesurées du bâti existant.
Réduire les nuisances et la pollution	- Une réduction de la constructibilité des parcelles selon secteur et selon zone.	
Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel	- Un gel foncier de certaines emprises	
Développer des activités de loisirs		