

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêté le :
14 décembre 2017

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
19 mai 2022

Enquête publique :
Du 23 mai au 22 juin 2018

Approuvé le :
8 novembre 2018



PLAN LOCAL D'URBANISME

Montreuil

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

mairiedemontreuil@wanadoo.fr

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



AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

D'après l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, il définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Le PADD a une place centrale dans l'élaboration du PLU. Il constitue le projet global et cohérent du territoire en s'appuyant sur les résultats du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement, tout en tenant compte des objectifs municipaux. Ce document n'est pas opposable aux tiers. En revanche, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que le règlement sont opposables et doivent être en totale cohérence avec le PADD.

De même, la réalisation du PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme® (AEU®) assure la prise en compte des enjeux liés à l'environnement et à sa sauvegarde. Cette démarche permet d'assurer la conformité du document avec l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui préconise pour les PLU :

« 1° L'équilibre entre :

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

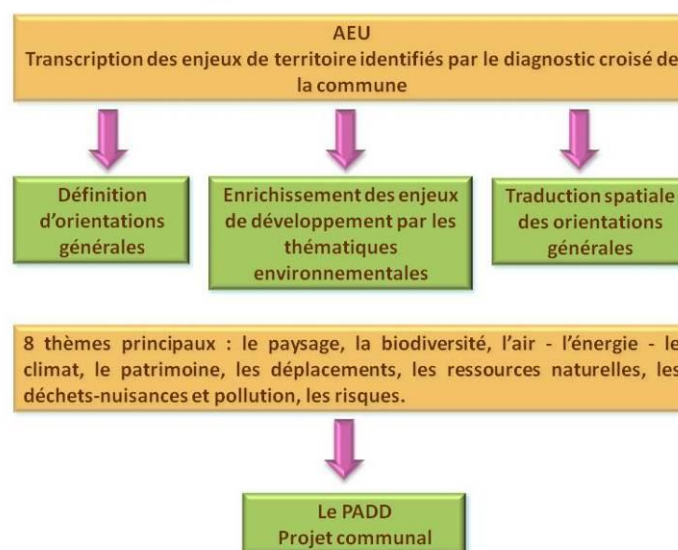
Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations.

Rappel de l'intérêt de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) dans les PLU

La prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques est aujourd'hui nécessaire pour :

- Respecter la réglementation (ALUR, Grenelle 2, SRCAE, SRCE, PCET...). Ainsi, le principe éthique rejoint l'exigence législative,
- Une amélioration globale de la prise en compte de l'environnement dans le PLU de la commune,
- Faire participer les acteurs du territoire au devenir de la commune,
- Articuler les objectifs environnementaux avec les objectifs économiques et sociaux tout au long de la démarche...

Le PADD selon l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®



Source : Direction Développement Durable et des contractualisations – Agglo du Pays de Dreux

L'AEU® est un outil d'aide à la décision auprès des acteurs du territoire lors de l'élaboration d'un PLU. Comme expliqué plus longuement dans la première partie du rapport de présentation, l'AEU® doit être menée sur la totalité de la période d'élaboration du PLU pour assurer la réussite de la mise en œuvre de ce document réglementaire. Elle permet la communication et l'assurance d'une réflexion consensuelle sur le devenir de la commune.

Cette démarche prend d'ailleurs tout son sens lors de la réalisation du PADD qui constitue le projet global de la commune pour la durée d'application du PLU. En effet, à ce stade, l'ensemble des enjeux environnementaux, énergétiques, climatiques, économiques ou encore sociaux ont déjà été identifiés au cours de la réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Il s'agit maintenant de définir, à partir de ces enjeux, les orientations et objectifs de développement durable pour le territoire. L'application de l'AEU® permet de prendre pleinement en compte l'ensemble de ces thématiques durant cette phase de travail.

Par ailleurs, la commune de Montreuil a mis en place une concertation des habitants de son territoire tout au long de la procédure d'élaboration de son PLU. En ce qui concerne la phase de rédaction du PADD, il a été décidé de programmer une réunion publique avec les habitants et une réunion d'échanges avec les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suite à la réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire de Montreuil, il a été défini trois grands axes qui définissent le Projet d'aménagement et de Développement Durables :

- *Axe 1 : Pérenniser le cadre de vie de Montreuil ;*
- *Axe 2 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale ;*
- *Axe 3 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement.*

Ces trois grands axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE, ...). La mise en place de l'AEU® dans cette partie permettra de répondre notamment aux enjeux environnementaux, climatiques et énergétiques.

Suite à la définition de ces trois grands enjeux, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune. Ce document sera donc toujours construit de la manière suivante, pour chacun des axes :

1. *Définition de l'axe ;*
2. *Déclinaison de l'axe en orientations et objectifs de développement durable pour Montreuil ;*
3. *Matérialisation par une carte de synthèse des objectifs de l'axe sur le territoire communal.*

Axe 1 : Pérenniser le cadre de vie de Montreuil

Partie 1 : Maîtriser le développement dans le respect du cadre de vie à dominante rurale

Constats

La commune de Montreuil s'organise sous forme d'une urbanisation multipolaire qui, historiquement, s'est développée autour de trois centralités : Montreuil, Cocherelle et Fermaincourt. Il s'agit d'une urbanisation diffuse qui s'est étalée le long des axes de circulation structurant le territoire. C'est également le cas des hameaux de Cussay, du Gué des Grues et de la Louetterie qui se sont constitués autour de deux routes départementales importantes.

Dans les années 1970, Montreuil a été marquée par la construction d'un lotissement à Cocherelle, ce qui lui a permis de doubler sa population. Depuis les années 2000, la commune connaît toutefois un développement urbain modéré, affichant en moyenne une production de logements inférieure à un par an. Enfin, au cours de la dernière décennie 2006-2016, la plupart des constructions ont été réalisées dans le tissu bâti existant, ce qui a permis à la commune de préserver son caractère rural.

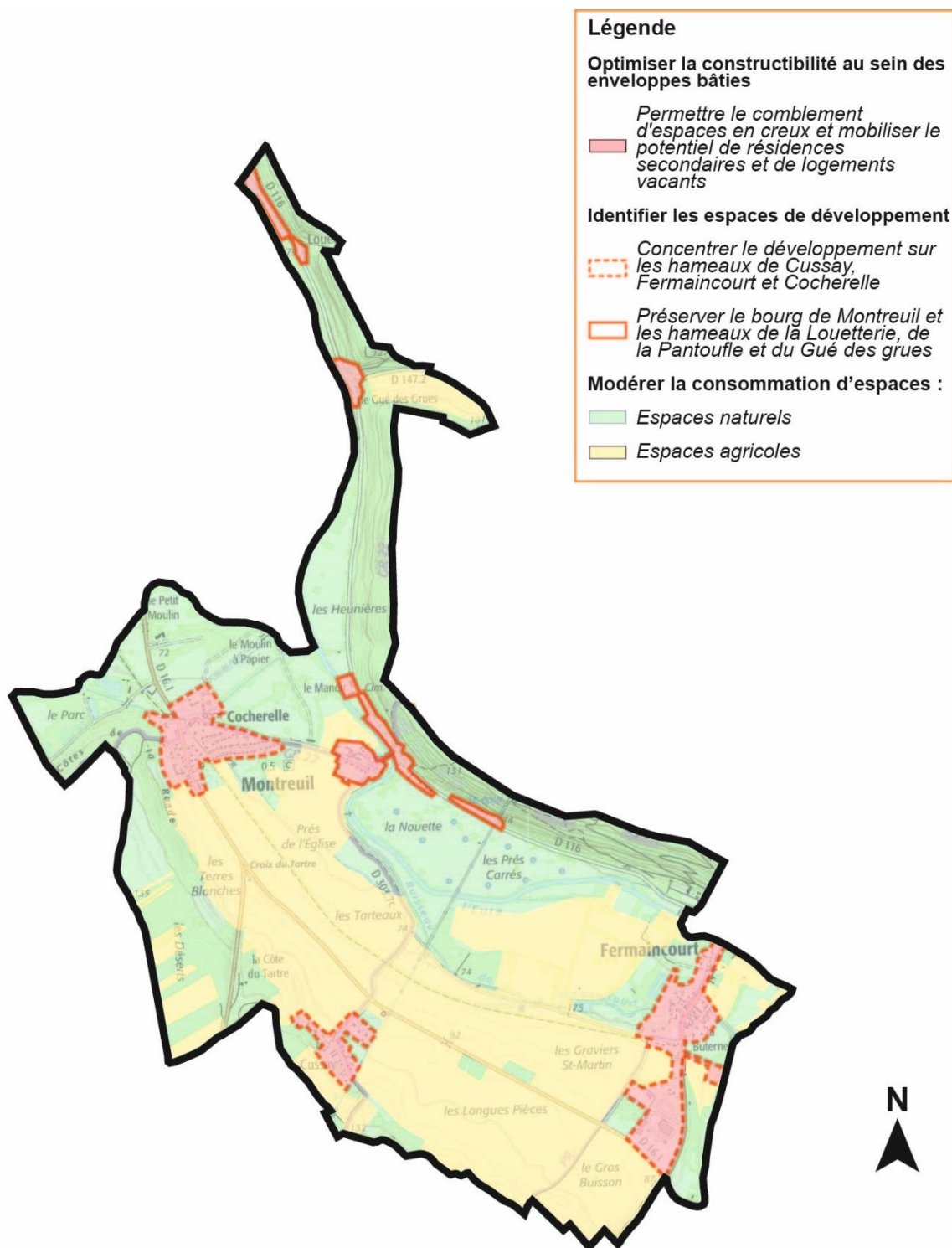
Concernant l'aménagement pour la décennie à venir, il s'agit de maintenir le caractère rural de la commune au travers d'objectifs de modération de consommation d'espaces naturels et agricoles. Pour ce faire, la création de nouveaux logements devra tenir compte du potentiel de logements mobilisables déjà présents au sein du tissu bâti existant.

Cette politique du logement se doit d'être en cohérence avec les capacités de la commune à absorber une nouvelle croissance démographique, tout en veillant à préserver les milieux naturels et en prenant compte des contraintes liées à ces derniers, notamment le PPRI.

Objectifs	Orientations
Optimiser la constructibilité au sein des enveloppes bâties	Maîtriser la capacité d'accueil au regard de la tendance démographique, en permettant notamment l'installation de jeunes ménages. Permettre le comblement d'espaces en creux, notamment aux hameaux de Cocherelle et Fermaincourt. Mobiliser le potentiel de résidences secondaires et de logements vacants.
Identifier les espaces de développement	Concentrer le développement sur les hameaux de Cussay, Fermaincourt et Cocherelle. Préserver le bourg de Montreuil et les hameaux de la Louetterie, de la Pantoufle et du Gué des Grues dans leurs limites actuelles.
Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles	Limiter l'extension urbaine aux terrains dont la mutation a un impact moindre sur les espaces naturels et agricoles environnants. Limiter la consommation d'espaces à venir à environ 0,80 ha pour l'habitat, soit un objectif de modération de 0,34 ha par rapport à la consommation de la décennie 2006-2016.

Axe 1 Pérenniser le cadre de vie de Montreuil

Maîtriser le développement dans le respect du cadre de vie à dominante rurale



Partie 2 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel

Constats

Montreuil est une commune dotée d'un riche héritage architectural, appréciable sur l'ensemble du territoire. Il subsiste à ce jour, au sein des secteurs bâtis les plus anciens, une architecture traditionnelle représentative de la région, avec des matériaux issus des ressources géologiques locales. Ce patrimoine remarquable, caractéristique du Thymerais, se doit d'être préservé et protégé. Pour ce faire, en complément du PLU, un projet de Site Patrimonial Remarquable régi par une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration.

Au premier rang de ce patrimoine architectural communal figurent quelques structures emblématiques de Montreuil, telles que l'église de Saint-Pierre, inscrite aux Monuments Historiques, le château de Fermaincourt, l'aqueduc de l'Avre, des lavoirs, un dolmen, ainsi que de nombreux vestiges archéologiques. Le développement à venir de la commune ne devra pas remettre en question l'existence de ce patrimoine, mais plutôt intégrer sa préservation, voire sa mise en valeur, au centre des réflexions.

En matière de paysage, Montreuil, qui s'inscrit dans l'unité paysagère du Thymerais-Drouais, est marqué par 3 entités : la vallée de l'Eure, de l'Avre et de la Blaise, qui se caractérise par des pentes très faibles et qui s'accompagne d'une végétation caractéristique des milieux humides du fait de la présence du corridor alluvial ; le coteau agricole où l'agriculture se cantonne aux pentes douces, la faible présence des haies favorisant les ouvertures paysagères ; les coteaux boisés de la forêt de Dreux, qui constituent une réserve naturelle importante au Nord, en limite communale d'Abondant.

Inscrite à la croisée de plusieurs patrimoines naturels dont la vallée de l'Avre, la vallée de l'Eure, la vallée de la Blaise et la forêt de Dreux, Montreuil est doté d'une riche biodiversité de part ses différents milieux qui se succèdent. Par ailleurs, la commune est couverte par le réseau Natura 2000 ainsi que par trois ZNIEFF de type I « Pelouses des cotes de la forêt de Dreux », « Aulnaie marécageuse du parc » et « L'Eure au Gué des Grues à Saint-Georges-Motel » et une ZNIEFF de type II « La Vallée de l'Avre », lesquels révèlent la présence d'enjeux écologiques non négligeables.

Le caractère inondable lié au passage de l'Eure sur la commune fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. Les dispositions de ce PPRI devront être prises en compte pour toute forme d'aménagement dans les secteurs présentant un risque d'inondation avéré. Par ailleurs, les réalisations à venir au hameau de Fermaincourt devront également anticiper les mouvements de terrains au regard des dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Objectifs	Orientations
Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti et archéologique	Identifier le patrimoine d'intérêt local et mettre en œuvre des modalités de protection, de préservation et de gestion, adaptées aux constructions ou éléments de construction remarquables du patrimoine local. Tenir compte des périmètres de protection au titre des monuments historiques ainsi que du projet d'AVAP de Montreuil.
Protéger les trames urbaines historiques	Préserver la qualité des constructions ou éléments de constructions remarquables. Intégrer au mieux les constructions nouvelles à leur environnement, bâti et non bâti.

	Permettre la mise en œuvre d'installations bioclimatiques et pour la production domestique d'énergie renouvelable (améliorations des performances énergétiques des bâtiments, systèmes de récupération des eaux pluviales...), dans le respect du paysage environnant.
Valoriser les espaces naturels et préserver la biodiversité	Préserver les grandes entités paysagères qui font l'identité de la commune : - Les coteaux boisés ; - La vallée de l'Eure et de l'Avre ; - Le coteau agricole. Préserver les espaces considérés comme des réservoirs de biodiversité, notamment les trois ZNIEFF et le site Natura 2000 présents sur le territoire. Assurer une bonne cohabitation de la biodiversité existante des jardins et espaces verts notamment, dans les secteurs urbanisés, à travers l'encadrement de l'occupation du sol.
Préserver les continuités écologiques	Préserver les continuités écologiques de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal. Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire.

Axe 2 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale

Constats

Située au carrefour des régions Normandie et Centre-Val-de-Loire, à seulement 7 kilomètres du cœur de l'agglomération drouaise et à 25 kilomètres de Houdan (Yvelines), la commune de Montreuil profite de la proximité de deux pôles administratifs et économiques importants qui constituent également des bassins de vie et d'emplois structurants à l'échelle départementale et régionale.

L'activité agricole concerne 42 % du territoire communal. Les espaces de cultures, principalement céréalières, se trouvent majoritairement au Sud de l'Eure, jouxtant des prairies. La commune compte notamment une exploitation adhérant au réseau et à la démarche de qualité « Agriculture de conservation ».

Outre sa vocation principalement résidentielle, Montreuil bénéficie d'un petit tissu économique comprenant quelques sites d'activité. Toutefois, les actifs résidents se dirigent pour la plupart vers les bassins d'emploi drouais, normand ou parisien.

A l'échelle du département de l'Eure-et-Loir, le développement du réseau numérique est en cours. Il constitue un outil certain pour le bon fonctionnement des entreprises et de ce fait un réel atout pour l'attractivité du territoire. A Montreuil, l'aménagement de la fibre optique à l'abonné doit être entrepris début 2018.

La commune est dotée de quelques infrastructures touristiques, notamment des chambres d'hôtes qui connaissent une forte demande. Par ailleurs, en plus du chemin de Grande Randonnée 22 et du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) qui traversent le territoire, la commune possède quelques chemins équestres, pédestres et cyclables qui constituent un réel atout touristique.

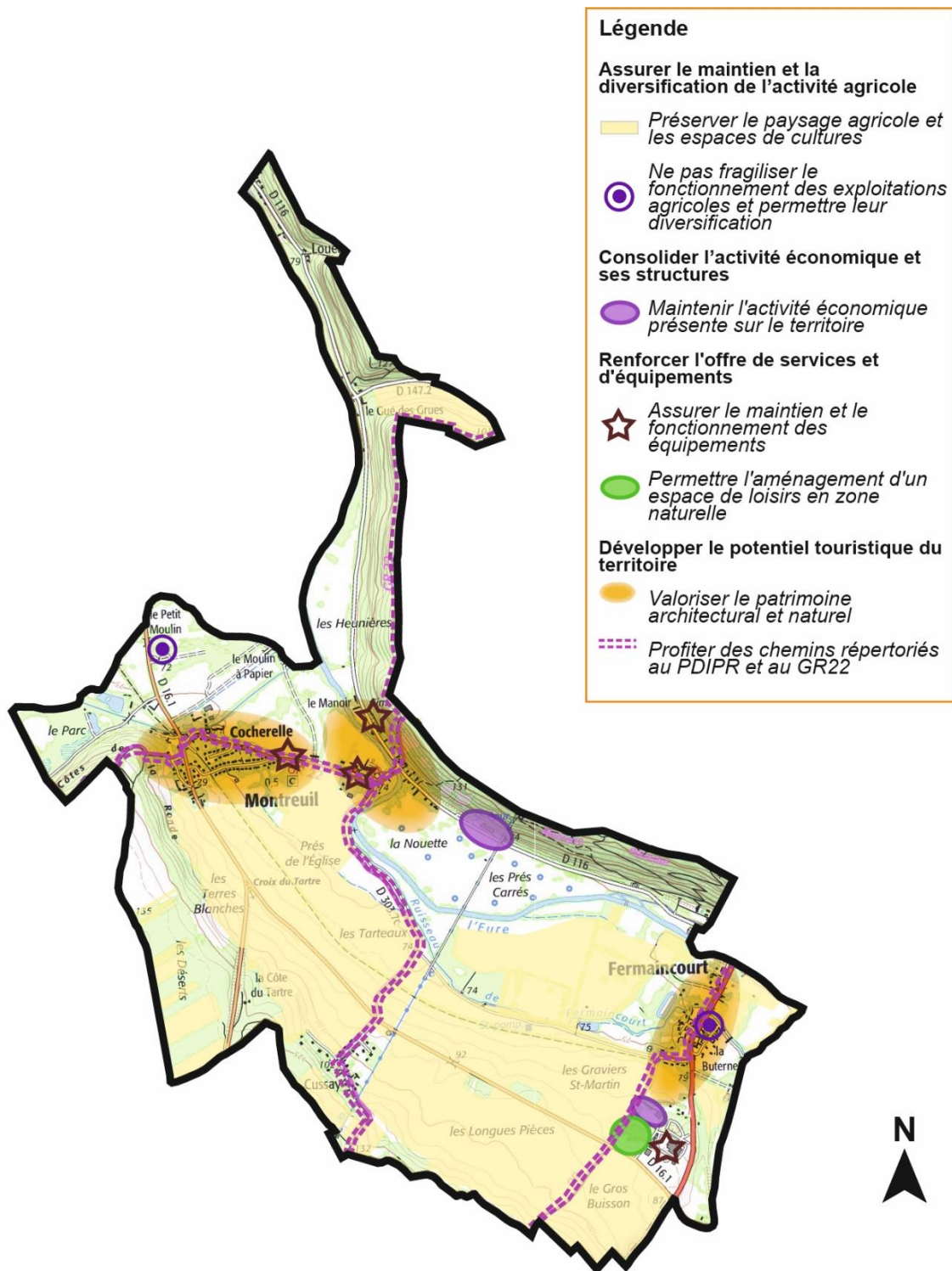
Aujourd'hui, une réflexion autour d'une offre de circuit touristique a été engagée par la commune en relation avec l'Agglo du Pays de Dreux. De plus, la commune est concernée par le projet d'une véloroute (itinéraire vélo touristique) « vallée de l'Eure », autour de laquelle, dans un rayon de 5 kilomètres, tout site de visite, hébergement ou location de cycles pourra entrer dans la démarche de labellisation « Accueil vélo ».

Concernant le développement des réseaux d'énergie, il n'y a pas de projet identifié à ce jour, aussi ces derniers ne font l'objet d'aucune orientation.

Objectifs	Orientations
Assurer le maintien et la diversification de l'activité agricole	Préserver le paysage agricole et les espaces dédiés à l'activité du développement de l'urbanisation. Limiter la consommation d'espaces agricoles aux espaces non cultivés ou n'étant pas stratégiques pour l'activité agricole. Ne pas fragiliser le fonctionnement des exploitations agricoles : - Éviter d'enserrer les exploitations dans des espaces urbanisés ; - Veiller au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées. Permettre la diversification des exploitations, en lien avec l'activité agricole (hébergement, vente à la ferme, activités de location de salle...).

Consolider l'activité économique et ses structures	Maintenir l'activité économique présente à Montreuil. Prévoir la desserte numérique à Très Haut Débit, en autorisant les équipements nécessaires au déploiement de la fibre optique sur le territoire.
Renforcer l'offre de services et d'équipements	Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements existants. Permettre l'aménagement d'un espace à vocation de détente et de loisirs en zone naturelle. Tenir compte des capacités de stationnement de la commune dans les futurs projets d'aménagement.
Développer le potentiel touristique du territoire	Valoriser le patrimoine architectural et naturel. Profiter de la présence sur le territoire communal du GR22, des chemins répertoriés au PDIPR et de leur potentiel d'attractivité.

Axe 2 : Soutenir l'activité agricole et l'économie locale



Axe 3 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

Constats

Irriguée par de nombreux axes routiers, structurants à l'échelle interrégionale, et profitant de la proximité de la gare ferroviaire de Dreux, Montreuil bénéficie d'une bonne desserte locale qui lui permet une liaison rapide avec les pôles urbains voisins de Dreux, Verneuil-sur-Avre et plus largement les régions normande et parisienne : la RD 152.6 relie la commune au bassin d'emploi de Dreux, la RD 928 à celui d'Anet, tandis que les routes départementales 116 et 16.1 relient Montreuil à Evreux.

La présence de ces axes routiers sur le territoire communal génère des flux de circulation toujours plus importants, notamment de poids lourds. Cela induit de nombreuses nuisances, en particulier pour les habitants de Fermaincourt et de Cocherelle, tant au niveau de la sécurité que de la qualité de vie. De fait, la question de la sécurité aux abords des routes, notamment les départementales 928, 16.1, 116 et 303-7 qui desservent le réseau inter-hameau, est un enjeu important à l'échelle communale.

Par ailleurs, la qualité de desserte sur la commune doit permettre d'envisager l'instauration de modes de déplacements plus collectifs, tant par le biais du covoiturage qu'en transports en commun. Il est à noter que depuis le 1^{er} janvier 2016, un Transport à la Demande (TAD) a été déployé sur le territoire et compte 3 arrêts à Montreuil.

Enfin, il existe un réseau conséquent de liaisons douces localisé aux abords de la forêt domaniale de Dreux et au niveau du plateau agricole. Quelques chemins sont également présents dans les zones bâties ou le long de l'ancien chemin de fer. Par ailleurs, la commune est dotée d'un PDIPR qui regroupe différents chemins équestres, cyclables et piétons notamment le GR22, reliant ainsi la commune aux territoires voisins.

Objectifs	Orientations
Optimiser les réseaux et leurs usages	Lutter contre les nuisances liées à la circulation automobile, notamment en matière d'implantation des constructions aux abords des axes routiers.
Favoriser les modes de déplacements doux	Renforcer le maillage des cheminements piétons et cyclables. Conserver et valoriser les connexions douces existantes en lien avec les communes limitrophes, notamment via le PDIPR et le GR22.
Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture	Permettre le développement du covoiturage sur la commune en lien avec le passage d'axes routiers structurants. Orienter les habitants de la commune vers les transports en commun et le Transport à la Demande (TAD) en prenant en compte dans l'aménagement de l'espace communal les arrêts déployés.

Axe 3 : Promouvoir un fonctionnement équilibré entre les différents modes de déplacement

