

COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé le 11 décembre 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le
27 janvier 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le :

IngESPACES
Cité Descartes
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
TEL : 01 64 61 86 24 - contact@ingespaces.fr

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONCHY SAINT ELOI
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2**

Liste des pièces

1 – Notice de présentation de la modification simplifiée

2 – Règlement modifié (extraits)

COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

PLU approuvé le 11 décembre 2017
Modification simplifiée n° 1 approuvée le
27 janvier 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le :

IngESPACES
Cité Descartes
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
TEL : 01 64 61 86 24 - contact@ingespaces.fr

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	4
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES	5
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	7

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Par délibération en date du 11 décembre 2017, le Conseil Municipal de Monchy Saint Eloi a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Une première modification simplifiée a ensuite été approuvée par la commune le 27 janvier 2021.

Depuis, la commune souhaite faire à nouveau évoluer le PLU, pour modifier le règlement du secteur Uy3 et de la zone Ub.

En effet, il est envisagé de rectifier une erreur matérielle, puisque l'habitat n'était pas expressément listé dans les destinations autorisées en zone Ub, alors que cette zone se définit principalement comme une zone à vocation d'habitation.

De plus, la commune souhaite diversifier les activités autorisées dans le secteur Uy3, en y autorisant désormais le commerce de détail.

Afin de prendre en compte ces points, la Municipalité a donc décidé de lancer une **modification simplifiée du PLU** conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Cette modification simplifiée porte en effet uniquement sur le règlement du PLU et elle n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD. De plus, la modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone.

Elle peut donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent dossier),
- le règlement modifié (extraits).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

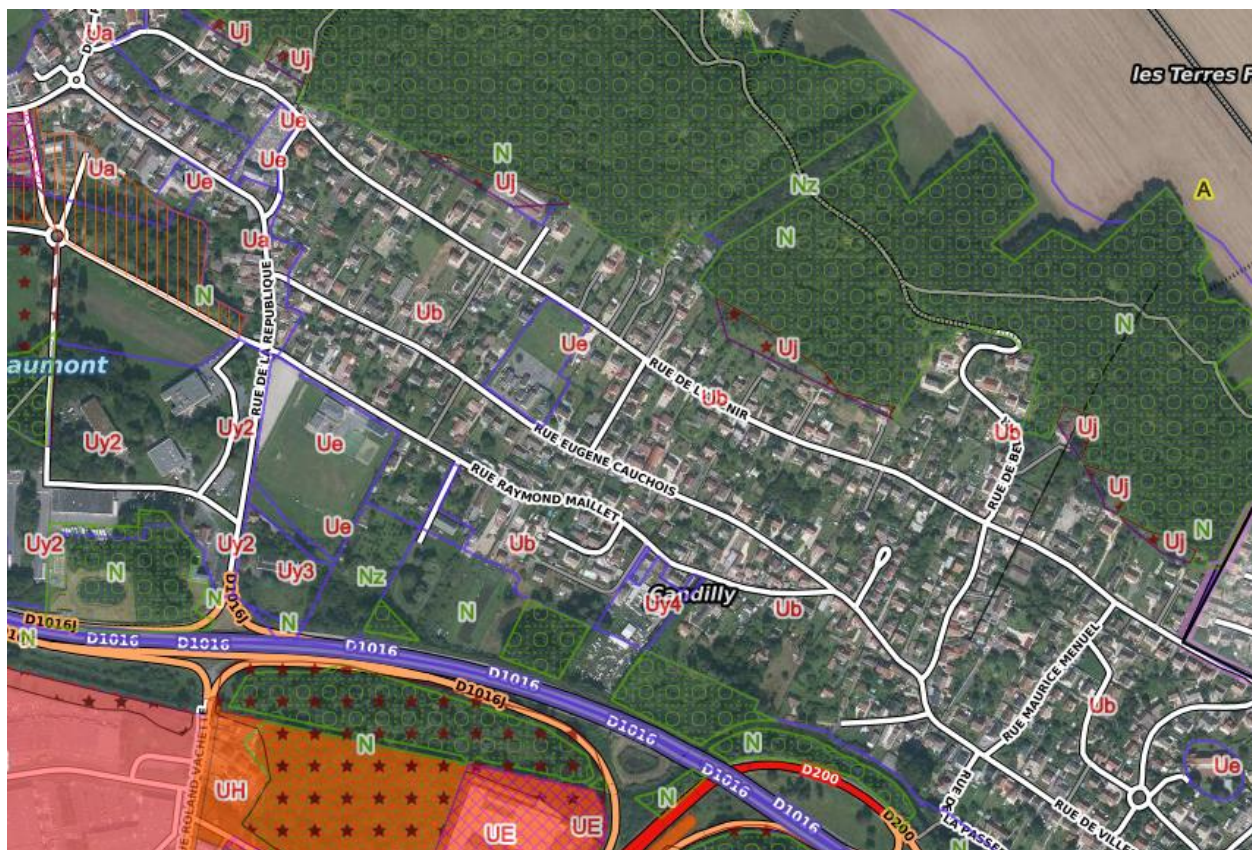
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1) Rectification d'une erreur matérielle en zone ub

La commune s'est rendue compte qu'une erreur avait été faite lors de la rédaction du règlement du PLU approuvé en 2017.

Cette erreur concerne la zone ub, qui est définie ainsi dans le chapeau de zone du règlement : « Qualification de la zone : Zone urbaine d'extension récente caractérisée par la **présence de constructions individuelles isolées ou groupées, d'immeubles collectifs d'habitation** ainsi que par les équipements d'accompagnement, les services, les commerces et l'artisanat sans nuisances. »

Cette zone englobe en effet toutes les zones d'extensions récentes du centre ancien, et donc les zones pavillonnaires et d'habitat collectif, comme on peut le voir sur la photo aérienne ci-dessous.



Source : géoportail de l'urbanisme

Or le règlement de la zone ub précise dans son article 1 :

« Article Ub 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf, celles visées à l'article 2. »

Cependant, l'habitat a été omis dans la liste des destinations soumises à condition à l'article 2. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle évidente afin de clarifier le règlement et de lui apporter une meilleure sécurité juridique.

L'article Ub2 est donc désormais rédigé ainsi :

« **Article Ub 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**
2.0 - Les habitations et leurs annexes ».

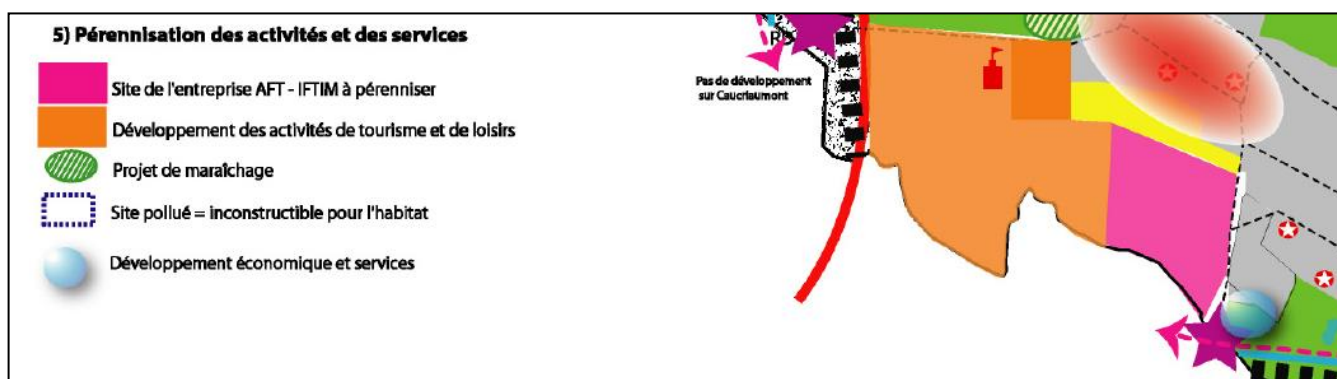
Cette modification répond aux objectifs du PADD, qui indique p.7, dans le chapitre « accueil de nouvelles habitations » :

« Pour mener à terme le PLU, la programmation des logements est définie comme suit :
- dans la trame urbaine : logements individuels purs, pavillonnaires ».

2) Modification du règlement de la zone uy3

Au sein de cette zone urbaine accueillant des activités économiques, le secteur Uy3 englobe un site situé en entrée de commune Sud, face à l'entreprise AFTRAL.

Le PADD du PLU approuvé identifie ce secteur par une sphère bleue, avec pour légende :
« développement économique et services ».



La commune souhaite répondre à cet objectif affiché dans son PADD en diversifiant les types d'activités autorisées dans ce secteur. C'est pourquoi elle souhaite modifier le règlement de la zone Uy, pour autoriser le commerce de détail dans le secteur Uy3.

Le règlement de la zone est donc désormais rédigé ainsi :

« **Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.3 - Dans la zone Uy3 :

2.3.1 - Les hébergements hôteliers et de restauration,

2.3.2 - Les bureaux

2.3.3 - Les établissements commerciaux en complément des activités autorisées **ainsi que les commerces de détail.** »



Extrait du plan de zonage sur le secteur Uy3. Source : géoportail de l'urbanisme

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La modification apportée au PLU porte sur la rectification d'une erreur matérielle, à savoir le fait d'autoriser expressément l'habitat au sein de la zone Ub, qui est justement une zone à vocation dominante d'habitat. Cette modification est sans incidence sur l'environnement puisque la commune autorisait déjà les habitations dans cette zone depuis l'approbation du PLU. Il s'agit simplement de lever une ambiguïté juridique qui existait dans le règlement jusqu'à présent.

L'autre point concerne la diversification du type d'activités autorisées au sein du secteur Uy3, en y autorisant désormais le commerce de détail. Cette modification est sans incidence sur l'environnement, puisque cette zone est déjà dévolue aux activités dans le cadre du PLU approuvé.

COMMUNE DE MONCHY SAINT ELOI

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE n°2 : REGLEMENT MODIFIE (Extraits)

PLU approuvé le 11 décembre 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée le
27 janvier 2021
Modification simplifiée n°2 approuvée le :

IngESPACES
Cité Descartes
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
TEL : 01 64 61 86 24 - contact@ingespaces.fr

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uy

Qualification de la zone : Zone urbaine accueillant les activités économiques.

Quatre secteurs ont été créés :

- Uy1 reprend la zone de la Croix Blanche,
- Uy2 reprend l'entreprise AFTRAL,
- Uy3 reprend un site situé en entrée de commune Sud, face à l'entreprise AFTRAL,
- Uy4 reprend un site BASOL.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article Uy 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits.

1.1 - Dans l'ensemble des zones Uy1, Uy2, Uy3 et Uy4 : toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article Uy 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

2.1 - Dans la zone Uy1 :

- 2.1.1 - Les activités économiques artisanales, industrielles, de bureaux, dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.1.2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.1.3 - Les commerces en complément des activités autorisées,
- 2.1.4 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement,
- 2.1.5 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité.

2.2 - Dans la zone Uy2 :

- 2.2.1 - Les établissements de formation et les services annexes dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 2.2.2 - L'extension des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à un ruissellement,
- 2.2.3 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité.

2.3 - Dans la zone Uy3 :

- 2.3.1 - Les hébergements hôteliers et de restauration,
- 2.3.2 - Les bureaux
- 2.3.3 - Les établissements commerciaux en complément des activités autorisées
ainsi que les commerces de détail
- 2.3.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.3.5 - Les logements de fonction nécessaires sur le site (gardiennage, direction) et intégrés aux bâtiments de l'activité