

MODIFICATION 2

COMMUNE DE MONTECOT



1

NOTICE EXPLICATIVE

*PLU approuvé - Juin 2013
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017
Projet de Modification n°2*

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dans les conditions prévues par l'article L153-41 du code de l'Urbanisme. En effet, cette procédure n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par l'article L.153-8 la commune, envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette procédure est engagée à l'initiative du maire (dans le cas prévu par l'article L.153-8) qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant l'ouverture de l'enquête publique. Ensuite, après enquête publique, le projet est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Montescot souhaite donc procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme.

1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

La présente modification du PLU de la commune de Montescot s'inscrit dans le contexte suivant d'évolution du document d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2013. Il a ensuite fait l'objet d'une procédure de Modification, approuvée en date du 15 novembre 2017.

Aujourd'hui, il s'agit donc de la 2^{ème} Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montescot.

2. OBJETS DE LA MODIFICATION

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de limiter la constructibilité du secteur Lafabrègue, classé en zone UB du PLU, dans l'objectif de compenser la caducité des règlements de lotissements situés sur le secteur et les impacts des dispositifs de la Loi ALUR (suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles).

En effet, si pour certaines zones Urbanisées, la Loi ALUR n'a pas ou peu d'effet, d'autres secteurs peuvent être profondément marqués par son application, notamment le secteur Lafabrègue objet de la présente modification. Ainsi, cette modification devra permettre de mettre en place des dispositifs encadrant la densité et limitant le découpage parcellaire en modifiant uniquement l'aspect réglementaire : la création d'un sous-secteur dans lequel seront rédigées de nouvelles règles relatives aux accès, emprise au sol, espaces libres...

Cette modification permettra également de porter de légères adaptations réglementaires aux zones U, AU et A, concernant les dispositions relatives aux clôtures.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente Modification ne sont pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000. Ainsi, la présente procédure de modification du PLU n'est pas soumise à Evaluation environnementale.

3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- La présente notice explicative.
- Le rapport additif de présentation, spécifique à la procédure de modification, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Le règlement graphique.
- Le règlement dans lequel les articles concernés par la présente procédure sont modifiés.

Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.