



MODIFICATION 2

COMMUNE DE MONTESCOT



2

RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. ADAPTATION DU PLU A LA LOI ALUR	4
2. AUTRE MODIFICATION REGLEMENTAIRE	17
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	19
TABLE DES MATIERES	20

PREAMBULE

Cette procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de limiter la constructibilité du secteur Lafabrègue, classé en zone UB du PLU. L'objectif est de prendre en compte la caducité des règlements des lotissements situés sur ce secteur à faible densité, eu égard aux innovations apportées par la Loi ALUR (suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles).

En effet, la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a supprimé ces deux dispositifs, ce qui a un effet direct sur la mise en œuvre des PLU déjà approuvés comme celui de la commune de Montescot.

L'objectif recherché par la commune n'est pas d'aller à l'encontre de la Loi ALUR, mais d'en maîtriser les effets sur le territoire communal dans le but d'éviter une densification excessive et non maîtrisée du secteur Lafabrègue qui pourrait ainsi avoir des conséquences sur :

- La qualité de vie des habitants actuels et futurs.
- Le ruissellement des eaux pluviales du fait d'une trop forte imperméabilisation des sols.
- La diminution de la part de la nature dans ces quartiers et les conséquences sur la biodiversité en raison de la diminution du couvert végétal.
- La qualité du paysage urbain.
- Le développement d'un stationnement anarchique sur les voies et espaces publics existants dû à une augmentation du nombre de voitures.
- Les problèmes de sécurisation liés à l'augmentation du nombre d'accès et à celui du trafic automobile sur des voies potentiellement sous-dimensionnées face à cette augmentation du nombre de véhicules.

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 maintenant la trame aérée actuelle en maîtrisant la densité et en limitant le découpage parcellaire en modifiant uniquement l'aspect réglementaire : la création d'un sous-secteur dans lequel de nouvelles règles seront rédigés, relatives aux accès, emprise au sol, espaces libres...

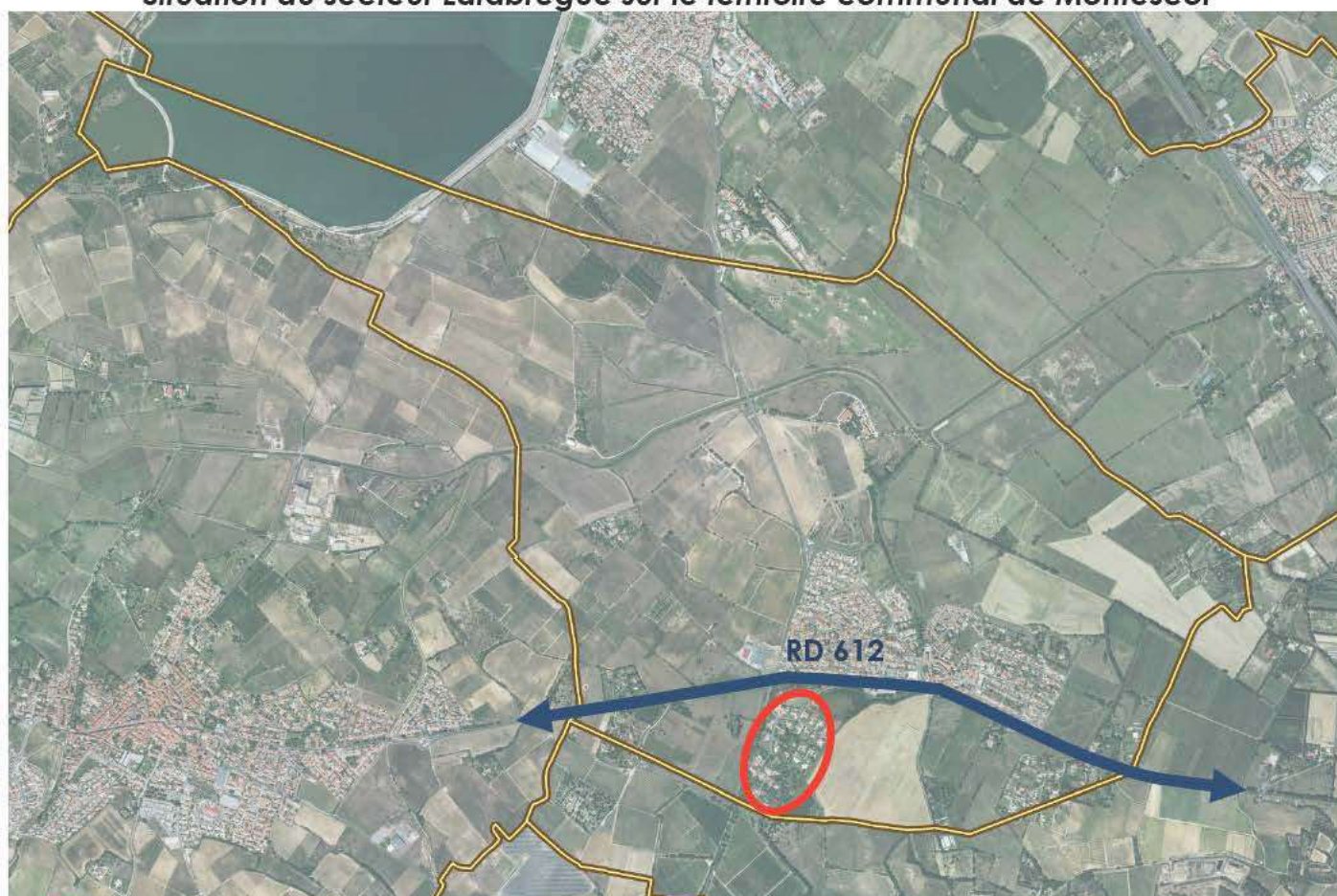
Cette modification permettra également de porter de légères adaptations réglementaires aux zones U, AU et A, concernant la réglementation des clôtures.

1. ADAPTATION DU PLU A LA LOI ALUR

1.1. CONTEXTE

La Modification envisagée concerne uniquement la modification du règlement écrit et graphique du PLU. Elle porte sur une partie de la zone UB, lieu dit Lafabrègue, située à l'extrémité Sud du village et de la Route Départementale 612. Ce secteur correspond à d'anciennes zones NA du POS, qui au regard de leur urbanisation ont été classées en zone Urbanisées du PLU.

Situation du secteur Lafabrègue sur le territoire communal de Montescot



 Secteur d'étude

L'objectif de cette modification porte sur la volonté de maîtriser une éventuelle densification sur ce secteur.

En effet, la gestion de la densité sur le secteur Lafabrègue s'appuyait, dans le cadre des règlements de lotissements, sur la mise en place d'une règle destinée à limiter une seule construction par lot. Cette règle n'est aujourd'hui plus applicable. En effet, les règlements des lotissements, réalisés il y a plus de 10 ans, n'ont pas été reconduits et sont donc aujourd'hui devenus caducs. Ainsi, les deux lotissements sont soumis au règlement du PLU dont les règles de constructibilités apparaissent plus souples que celles du règlement des lotissements et cela en

raison de l'application des dispositifs issus de la Loi ALUR : suppression du COS et de la superficie minimale de terrain constructible.

En effet, le règlement du PLU ne peut plus gérer la densité via l'application d'un COS et la fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles et cela depuis l'application de la loi ALUR. Ainsi, la gestion de la densité s'effectue maintenant par la combinaison des outils permettant de formaliser une véritable réflexion sur les formes urbaines, notamment les règles de hauteur, de gabarit, volume, emprise au sol ou encore implantation par rapport aux limites séparatives.

La caducité des règlements des lotissements du secteur Lafabrègue et l'application de règles plus souples, peuvent entraîner à terme de nombreuses divisions parcellaires et une densification importante sur le secteur Lafabrègue. C'est dans ce contexte que la commune de Montescot a choisi de faire évoluer le règlement et le zonage de son PLU sur le secteur Lafabrègue, en adaptant certaines règles permettant de maîtriser la densité, via une procédure de Modification du PLU.

1.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La zone UB secteur Lafabrègue, est une zone Urbaine de densité moyenne à vocation d'accueil d'habitat individuel, de services, d'équipements publics notamment. Cette zone est presque en totalité urbanisée mais présente encore quelque capacité foncière résiduelles et un potentiel de densification et de sur-densification, par extension des constructions existantes, non négligeables compte tenu de la taille moyenne relativement importante des parcelles existantes (elles varient entre 1000 et 3500 m²).

L'objectif recherché par la commune n'est pas d'aller à l'encontre de ce potentiel, mais d'en maîtriser les effets sur le territoire communal. Le but est d'éviter d'installer une densification trop excessive et non maîtrisée qui pourrait ainsi avoir des conséquences négatives en particulier concernant : la desserte, l'imperméabilisation des sols, la diminution du couvert végétal...

1.2.1. La desserte, les accès et le stationnement

Actuellement, les voies desservant le quartier ont été dimensionnées en adéquation avec le nombre de véhicules induit par l'urbanisation actuelle. Une augmentation du nombre d'habitants et de fait, du nombre de véhicules, engendrerait un sous dimensionnement des voies d'accès et une augmentation du risque accidentogène en particulier à l'entrée de ce quartier. En effet, l'entrée s'effectue par un simple tourne à gauche, depuis la Route Départementale n°8, dont la fréquentation est estimée entre 1000 et 5000 véhicules par jours (chiffres du Conseil Départemental).

L'augmentation du nombre de véhicules pourrait également engendrer le développement d'un stationnement anarchique sur les voies et espaces publics existants qui n'ont pas été dimensionnés lors de leur réalisation, il y a plus de quinze ans, en fonction d'un surcroît de fréquentation.

Situation des dessertes et accès à la zone d'étude



1.2.2. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols

Une augmentation du nombre de constructions favorisera l'imperméabilisation des sols et augmentera le ruissellement des eaux pluviales dans un secteur affecté par le risque d'inondation.

La commune de Montescot est fortement vulnérable face au risque inondation. Elle est en effet concernée par des zones inondables provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de canaux. Le secteur objet de la Modification est concerné en partie par des zones inondables. Une augmentation de l'imperméabilisation des sols, engendrée par une trop forte densification, participera à accroître la vulnérabilité des personnes face au risque inondation dans ce secteur.

1.2.3. La diminution du couvert végétal

La densification de ce secteur entrainera une diminution de la part de la nature dans ce quartier et pourra avoir certaines conséquences sur la biodiversité en raison de la diminution du couvert végétal.

Après analyse sur photo aérienne, cette zone présente aujourd'hui de nombreux boisements. Les parcelles restantes non construites, constituent des espaces arborés participant à la trame verte du secteur. Ainsi, la perspective d'une densification de ces zones pourrait se traduire par une atteinte à la trame végétale encore largement prédominante dans le paysage urbanisé de ce secteur.

Espace boisé de la zone d'étude



Légende

- - - - Limite communale
- Voies de distribution
- Zone d'étude (UB)
- Espace boisé

1.2.4. La qualité de vie des habitants actuels et futurs

La mutation de ces dents creuses en espaces urbanisés entrainera des transformations irréversibles pouvant être à l'origine d'une dégradation de la qualité de vie des habitants de ce quartier.

De plus, une trop forte densification, engendrant une division de terrains en très petites parcelles, peut potentiellement avoir des conséquences dommageables en terme de qualité des paysages du fait de l'apparition de volumes bâtis inesthétiques et/ou mal intégrés à la trame urbaine existante qui est homogène.

1.2.5. Conclusion

Dans le cadre de cette procédure de Modification, la maîtrise de la densification a pour objectif principal de limiter la vulnérabilité des personnes face au risque inondation, aux problématiques d'accessibilité pouvant engendrer une augmentation du risque accidentogène... De plus, à proximité de ce secteur objet de la Modification, un secteur de développement identifié dans le PLU en zone 2AU bloquée à l'urbanisation et destinée à l'accueil de nouveaux habitants, prendra en compte les dispositions de la Loi Alur en particulier en terme de densité (20 – 25 logements à l'hectare) mais également en matière de mixité sociale, par la réalisation de logements sociaux, en conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les adaptations réalisées dans le cadre de cette Modification, porteront donc uniquement sur ce secteur périphérique peu dense et non pas sur l'ensemble des zones UB de la commune. Afin de réaliser cet objectif, les règles du PLU doivent être renforcées en créant notamment un sous secteur spécifique en zone UB dans lequel les règles de gabarits, d'emprise au sol, d'espaces non bâtis seront renforcées.

1.3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF

Afin de pouvoir maîtriser la densification sur le secteur Lafabrègue, des adaptations du Plan Local d'Urbanisme sont nécessaires :

- Adaptation sur le règlement graphique, par la création d'un sous secteur UBc relatif au secteur Lafabrègue.
- Adaptation du règlement écrit, par des compléments apportés à la zone UB portant sur la rédaction de nouvelles règles relatives au sous secteur UBc.

1.3.1. Adaptation du règlement graphique

Dans le cadre de cette modification, il est proposé de classer l'enveloppe urbaine relative au secteur Lafabrègue, aujourd'hui classée en zone UB, en sous-secteur UBc, sans modifier pour autant la superficie des zones UB, tous sous-secteurs compris.