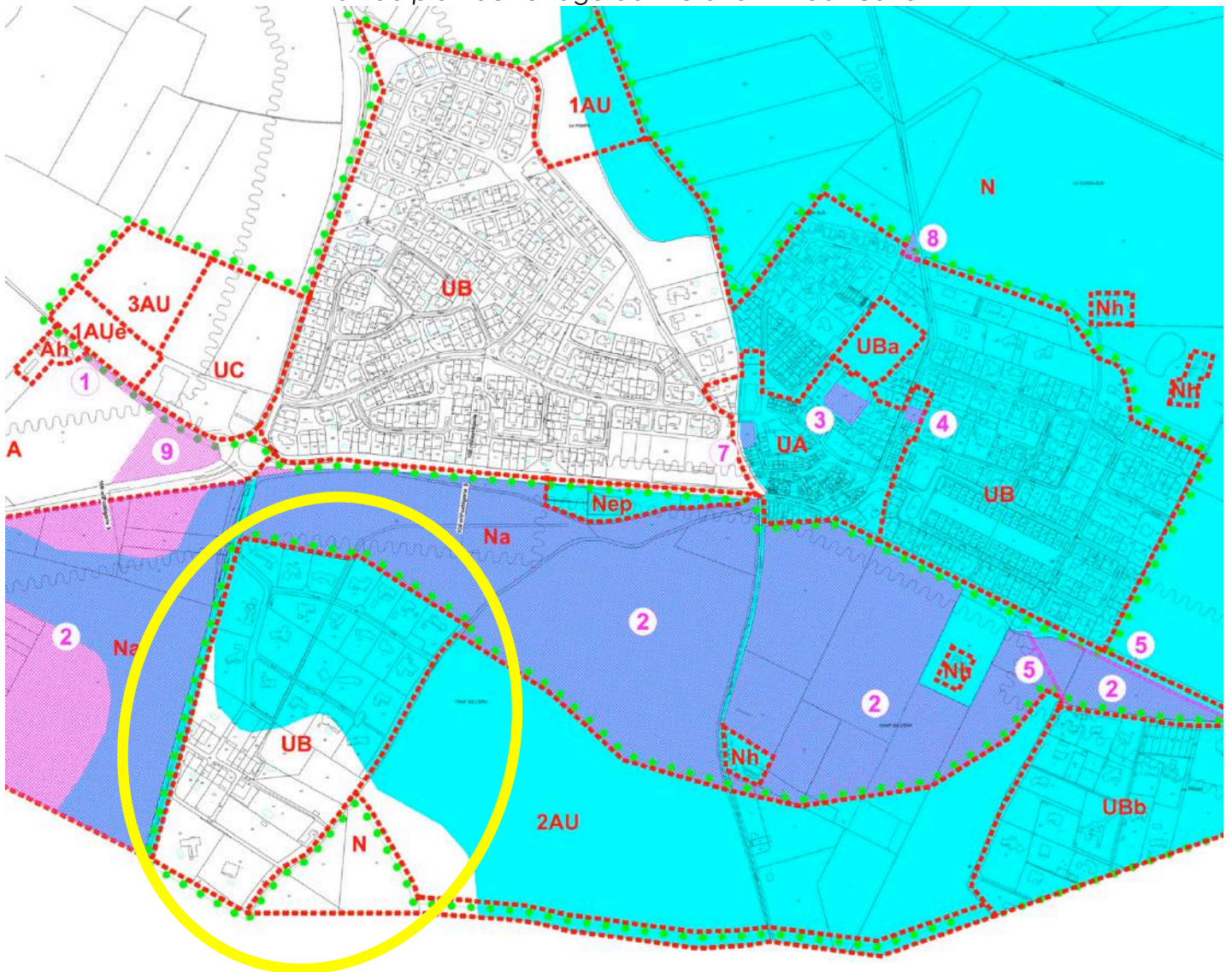
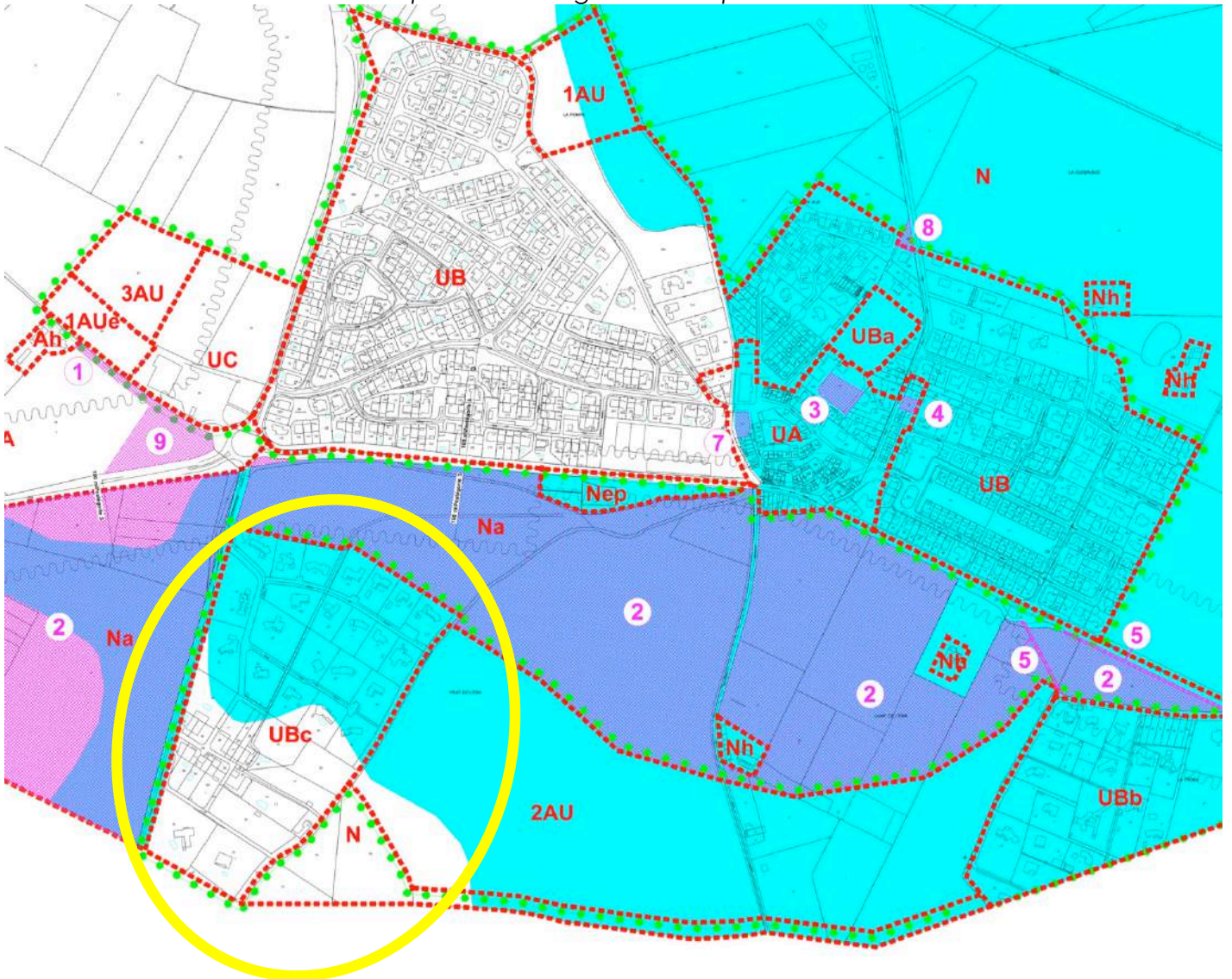


Extrait du plan de zonage du PLU avant Modification



Extrait du plan de zonage du PLU après Modification



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montescot identifiait 66,55 ha de zones Urbanisées. Après modification et création du sous-secteur UBc, les superficies des zones urbaines restent inchangées.

Tableau de superficies du PLU avant Modification

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA	3,8898
UB	51,0549
UBa	0,6826
UBb	7,0366
UC	3,8826
Total U	66,5465
1AU	1,7133
1AUe	0,8
2AU	17,4861
3AU	1,4554
Total AU	21,4548
A	232,0137
Ah	2,3749
Aa	1,3814
Total A	235,77
Nh	1,2567
Na	42,1887
Ng	21,3886
Nep	0,858
N	221,8443
Total N	287,5363
Total Commune	611,3076

Tableau de superficies du PLU après Modification

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA	3,8898
UB	40,4549
UBa	0,6826
UBb	7,0366
UBc	10,6
UC	3,8826
Total U	66,5465
1AU	1,7133
1AUe	0,8
2AU	17,4861
3AU	1,4554
Total AU	21,4548
A	232,0137
Ah	2,3749
Aa	1,3814
Total A	235,77
Nh	1,2567
Na	42,1887
Ng	21,3886
Nep	0,858
N	221,8443
Total N	287,5363
Total Commune	611,3076

1.3.2. Adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement écrit va porter sur la rédaction de nouvelles règles relatives au sous secteur UBc. La rédaction de ces règles doit permettre à la commune de maîtriser la densification de ce secteur. Ainsi, les règles des articles suivants vont être complétées :

- Les conditions de desserte au terrain : Article 3
- Les prospectifs fixant les marges de recul : Article 7
- L'emprise au sol : Article 9
- Les espaces verts : Article 13

1.3.2.1. Modification apportée à l'article UB 3

Extrait du règlement du PLU en vigueur	Extrait du règlement du PLU après Modification
<p>ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>1 - Voirie</p> <p>Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voiries nouvelles devront coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.</p> <p>Les voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.</p>	<p>ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p> <p>1 - Voirie</p> <p>Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voiries nouvelles devront coller au terrain naturel dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.</p> <p>Les voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.</p> <p>Dans le secteur UBc, la largeur minimale de la chaussée doit être de 5 mètres. En cas de réalisation de voies nouvelles en impasse, elles doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, sous la forme d'une palette de retournement d'un rayon minimum de 9 mètres.</p>

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour les accès y compris privatifs desservant plus de 2 lots, une palette de retournement de 9 mètres de rayon devra être réalisée.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

JUSTIFICATIONS :

Cette disposition doit permettre une desserte sécurisée des terrains ne disposant pas d'une façade directe sur rue.

1.3.2.2. Modification apportée à l'article UB 7

Extrait du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.
3. Des bâtiments jointifs peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 1,00m minimum des limites séparatives.
5. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Extrait du règlement du PLU après Modification

ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.
3. Des bâtiments jointifs peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
4. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 1,00m minimum des limites séparatives.
5. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.
6. Dans le secteur UBc, un retrait obligatoire de 15 mètres minimum est imposé sur les limites séparatives de fond de lot. Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes, ni aux bâtiments annexes, ni aux piscines, ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS :

Une disposition spécifique est introduite pour préserver des espaces de jardins en partie arrière des terrains de tailles suffisantes. Les constructions nouvelles devront s'implanter en retrait des limites séparatives constituant un fond de parcelle.

1.3.2.3. Modification apportée à l'article UB 9

Extrait du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Extrait du règlement du PLU après Modification

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 0,30 dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol est limitée à 0,30 sur l'ensemble du secteur (secteur inondable et non inondable).

JUSTIFICATIONS :

Ce complément doit permettre de préserver un tissu urbain aéré en cohérence avec la morphologie urbaine de ce secteur et son caractère inondable pour une partie importante de sa superficie.

1.3.2.4. Modification apportée à l'article UB 13

Extrait du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

Extrait du règlement du PLU après Modification

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

Dans le secteur UBc :

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. Les

arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

- Au moins 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ni aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

JUSTIFICATIONS :

Ce complément vient conforter les objectifs de préservation ainsi que de développement des espaces paysagers contribuant ainsi à assurer la présence de la nature à l'intérieur des espaces urbains préconisé par la loi ALUR. Ce complément permet également de renforcer la protection des arbres existants et assurent les conditions qualitatives de leurs remplacements, le cas échéant.

Les surfaces de pleine terre doivent être dédiées au jardin et ne doivent pas être utilisées pour le stationnement des véhicules.

2. AUTRE MODIFICATION REGLEMENTAIRE

2.1. OBJET ET JUSTIFICATION

D'après le règlement actuel du PLU, en zones UB, UC, 1AU et A, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2,00 mètres hors-tout sur les voies publiques ou privées et sur les limites séparatives. De plus, le règlement ne spécifie pas de préconisations particulières en terme de traitement, seulement que les murettes enduites devront répondre au paragraphe sur le traitement des façades et respecter 80% de perméabilité en zone inondable.

Pour des raisons d'ordre esthétique, la municipalité souhaiterait diminuer la hauteur des murs de clôture à 1,80 mètre et spécifier des règles de traitement pour les clôtures en limite d'emprises publique et en limite séparative. En ce sens, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, des zones UB, UC, 1AU et A va être modifié.

2.2. MODIFICATIONS APORTEES

Ces adaptations réglementaires portent sur les zones UB, UC, 1AU et A du PLU. Elle va concerner l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords et l'alinéa 4 relatif aux clôtures.

2.2.1. Rédaction actuelle

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement et prendre en compte les règles et prescriptions relatives aux risques naturels identifiés et notamment respecter la perméabilité de 80%. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 2,00m hors-tout sur les voies publiques ou privées et sur les limites séparatives.

✓ **Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics** : Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

2.2.2. Rédaction Projetée

En ~~Rouge~~ : éléments supprimés

En vert : éléments ajoutés

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

4. Clôtures

~~Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement et prendre en compte les règles et prescriptions relatives aux risques naturels identifiés et notamment respecter la perméabilité de 80%. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 2,00m hors tout sur les voies publiques ou privées et sur les limites séparatives.~~

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprises publiques et sur limites séparatives ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètre (hors zone inondable) traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, surmonté éventuellement d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN).

En limites séparatives, les clôtures peuvent également être constituées d'un mur plein (hors zone inondable) d'une hauteur maximum de 1,80 mètre maximum à partir du Terrain Naturel (TN), il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.

Dans les zones concernées pas le risque inondation, les clôtures devront respecter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées d'un muret compris entre 0,20 m et 0,30 m, surmonté d'un grillage à maille rectangulaire ou d'un ouvrage de serrurerie.

✓ **Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics** : Des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1. LES INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS D'INTERET

La Modification porte sur des adaptations réglementaires sur des zones Urbanisées existantes qui n'entraînent pas de nouveaux droits à construire. Elle n'engendre aucune incidence supplémentaire à celles qui ont été identifiées dans le rapport de présentation du PLU sur les espaces naturels d'intérêt.

3.2. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

3.2.1. Adaptation du PLU à la Loi ALUR

L'objectif des adaptations réglementaires apportées au sous-secteur UBc est de maîtriser une densification trop excessive sur ce secteur qui pourrait entre autre avoir des conséquences négatives sur le paysage.

Ainsi ces adaptations n'auront pas d'impact négatif sur le paysage, puisqu'elles concernent des espaces déjà bâtis sur lesquels on vient maîtriser la densification.

3.2.2. Adaptation réglementaire concernant les clôtures en zone U, AU et A

Ces adaptations réglementaires permettent de garantir une meilleure lisibilité de la règle de droit, tout en favorisant leur intégration dans le paysage de la commune. En ce sens, ces adaptations n'auront pas d'impact négatif sur le paysage, attendu qu'elles concernent des espaces déjà bâtis et viennent renforcer l'intégration qualitative de ces constructions dans leur environnement.

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
1. ADAPTATION DU PLU A LA LOI ALUR	4
1.1. CONTEXTE	4
1.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5
1.2.1. La desserte, les accès et le stationnement.....	5
1.2.2. L'augmentation de l'imperméabilisation des sols.....	6
1.2.3. La diminution du couvert végétal	6
1.2.4. La qualité de vie des habitants actuels et futurs	7
1.2.5. Conclusion.....	8
1.3. ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES RETENUES POUR REpondre A CET OBJECTIF.....	8
1.3.1. Adaptation du règlement graphique	8
1.3.2. Adaptation du règlement écrit.....	11
2. AUTRE MODIFICATION REGLEMENTAIRE	17
2.1. OBJET ET JUSTIFICATION	17
2.2. MODIFICATIONS APPORTEES.....	17
2.2.1. Rédaction actuelle	17
2.2.2. Rédaction Projetée	18
3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	19
3.1. LES INCIDENCES SUR LES ESPACES NATURELS D'INTERET.....	19
3.2. LES INCIDENCES SUR LE PAYSAGE	19
3.2.1. Adaptation du PLU à la Loi ALUR	19
3.2.2. Adaptation réglementaire concernant les clôtures en zone U, AU et A.....	19

TABLE DES MATIERES 20