

Commune de MONTCET

Département de l'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION

Conformément aux articles L.153-36 et suivants
du Code de l'Urbanisme

APPROBATION



1 – Additif au rapport de présentation

PLU approuvé le 02 Novembre 2011

Révision allégée approuvée le 27 janvier 2015

Modification prescrite le 30 décembre 2015

Pour copie conforme,
Le Maire

Modification approuvée
le :



SOMMAIRE

CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
PRESENTATION GENERALE	7
<u>LES MODIFICATIONS DE ZONAGE</u>	<u>9</u>
MODIFIER LE ZONAGE DE LA ZONE UL	10
AUGMENTER LA DENSITÉ SUR L'OAP CENTRE	14
ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	20
<u>MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES</u>	<u>23</u>
MODIFIER LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1	24
MODIFIER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2	26
CONCLUSION	30

Contexte réglementaire

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de **MONTCET** et de présenter les évolutions apportées au dit PLU, à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du code de l'urbanisme :

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du code de l'urbanisme :

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39 du code de l'urbanisme :

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du code de l'urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-42 du code de l'urbanisme :

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 du code de l'urbanisme :

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du code de l'urbanisme :

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

PRESENTATION GENERALE

La situation

MONTCET se situe au Nord Ouest du département de l'Ain, à 7 km à l'Ouest de Bourg en Bresse et 70 km au Nord de l'agglomération lyonnaise.

Elle se situe plus précisément dans le canton de d'Attignat et fait partie de l'agglomération de Bourg en Bresse.



Source : www.geoportail.fr

Historique du document d'urbanisme

Le document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme) de la commune de Montcet est applicable depuis 02 novembre 2011.

Il a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 27 janvier 2015 afin de permettre l'extension de la gravière située au nord de la commune.

Les raisons de la modification

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur deux points spécifiques :

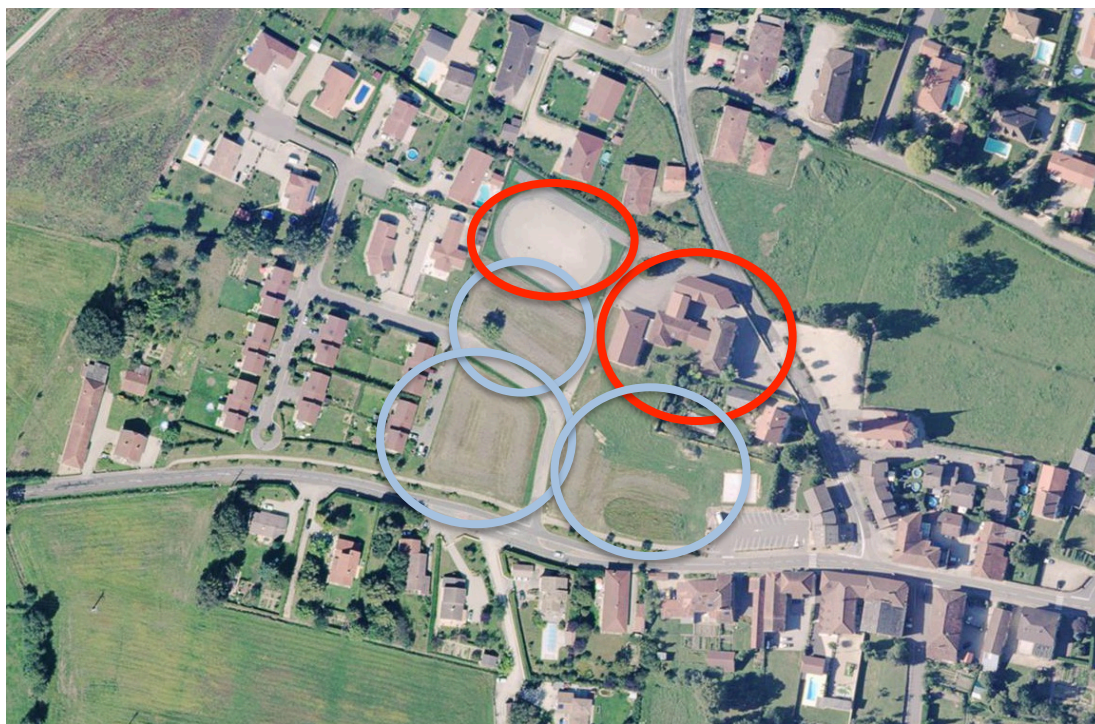
- Faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre afin d'augmenter le nombre de logements réalisables pour une gestion plus économe de l'espace et permettre une mixité en matière d'offre en logement.
- Réduire la zone UL du centre bourg dont la surface apparaît grande par rapport au besoin de la commune. Une partie pourra donc évoluer vers un zonage UB. Cela supposera de vérifier l'adéquation du nouveau zonage par rapport au SCOT et au PLH, ce qui pourra amener à réétudier certaines zones 2AU.
- Faire évoluer et créer des emplacements réservés en matière déplacement

Pour procéder à l'ensemble de ces évolutions, la commune doit mener une procédure de modification car celles-ci ne remettent pas en cause le PADD dans la mesure où l'on vérifie l'adéquation du projet avec le SCOT et le PLH ; ne réduisent pas une zone A ou une zone N ...

Les modifications de zonage

MODIFIER LE ZONAGE DE LA ZONE UL

La commune dispose d'un centre d'équipement scolaire important au centre-bourg (rouge). Le PLU approuvé en 2011, prévoit plusieurs secteurs d'extension important pour les équipements scolaires (Bleu).



Ces secteurs d'extension pour les équipements scolaires représentent 1ha classés en UL. La commune souhaite aujourd'hui consacrer une partie de cette réserve foncière pour de l'urbanisation de type habitat.



En effet, une réserve de 7000m² pour l'extension des équipements semble suffisante pour la commune de Montcet. De plus, le positionnement stratégique des parcelles concernées (En

partie 91,92 et 87, à proximité des équipements et au sein de la tache urbaine, permettrait de favoriser la cohérence urbaine de la commune.



Le terrain en question

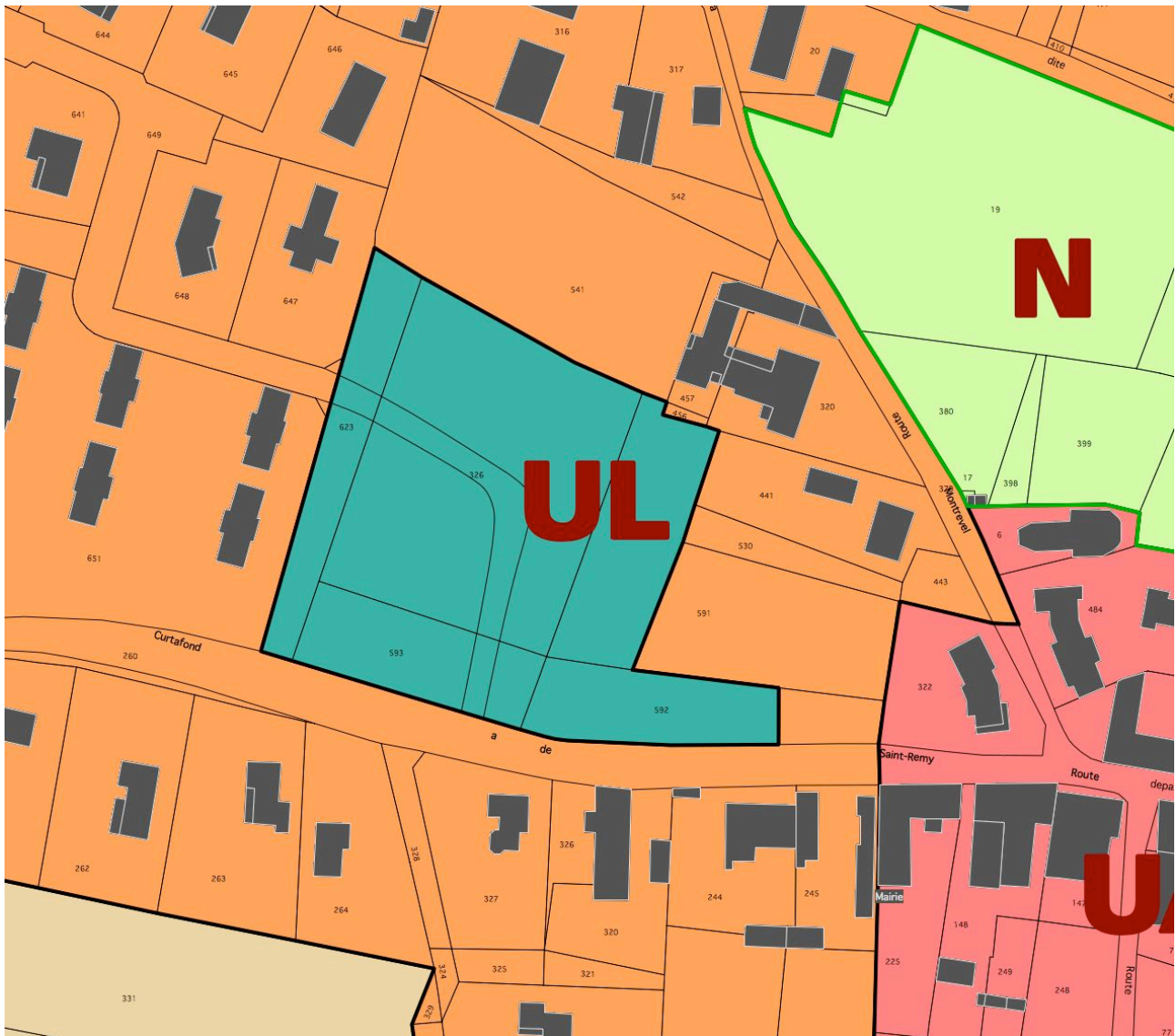
Ainsi, la partie (3000m²) au sud Ouest serait reclassée en UB (Zone à vocation principale d'habitat). Cette modification de zonage s'appuiera sur la voirie existante qui dessert le lotissement récemment construit.

Si on applique la densité du SCoT de 10 lgt/ha, ce tènement représente 3 à 4 logements.

Le PLU actuel

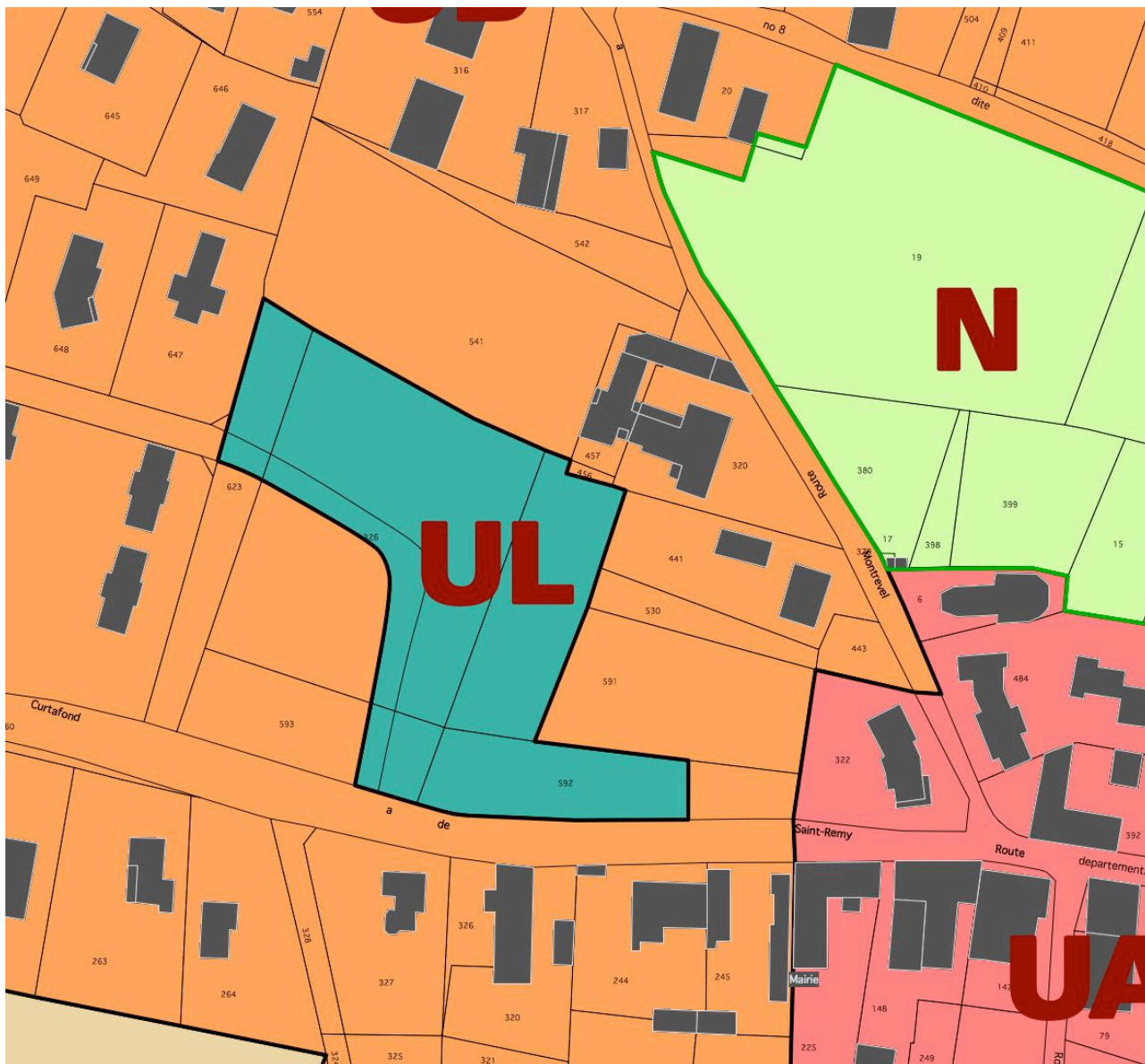
Le zonage actuel

Le zonage du PLU opposable classe un secteur du Centre bourg (d'environ 1ha) en zone à vocation d'équipement.



Le zonage modifié

La modification a donc pour objet de reclasser une partie du secteur UL en zone UB permettant la création de logement. Après modification, le secteur UL représentera 7000 m² et permet l'augmentation de la zone UB.



AUGMENTER LA DENSITÉ SUR L'OAP CENTRE

La commune possède un projet de création de logements à proximité de l'Eglise. Ce secteur est situé en plein centre-bourg. Aujourd'hui une orientation d'aménagement ainsi qu'un emplacement réservé (L1) prévoit la création de 6 logements sociaux.

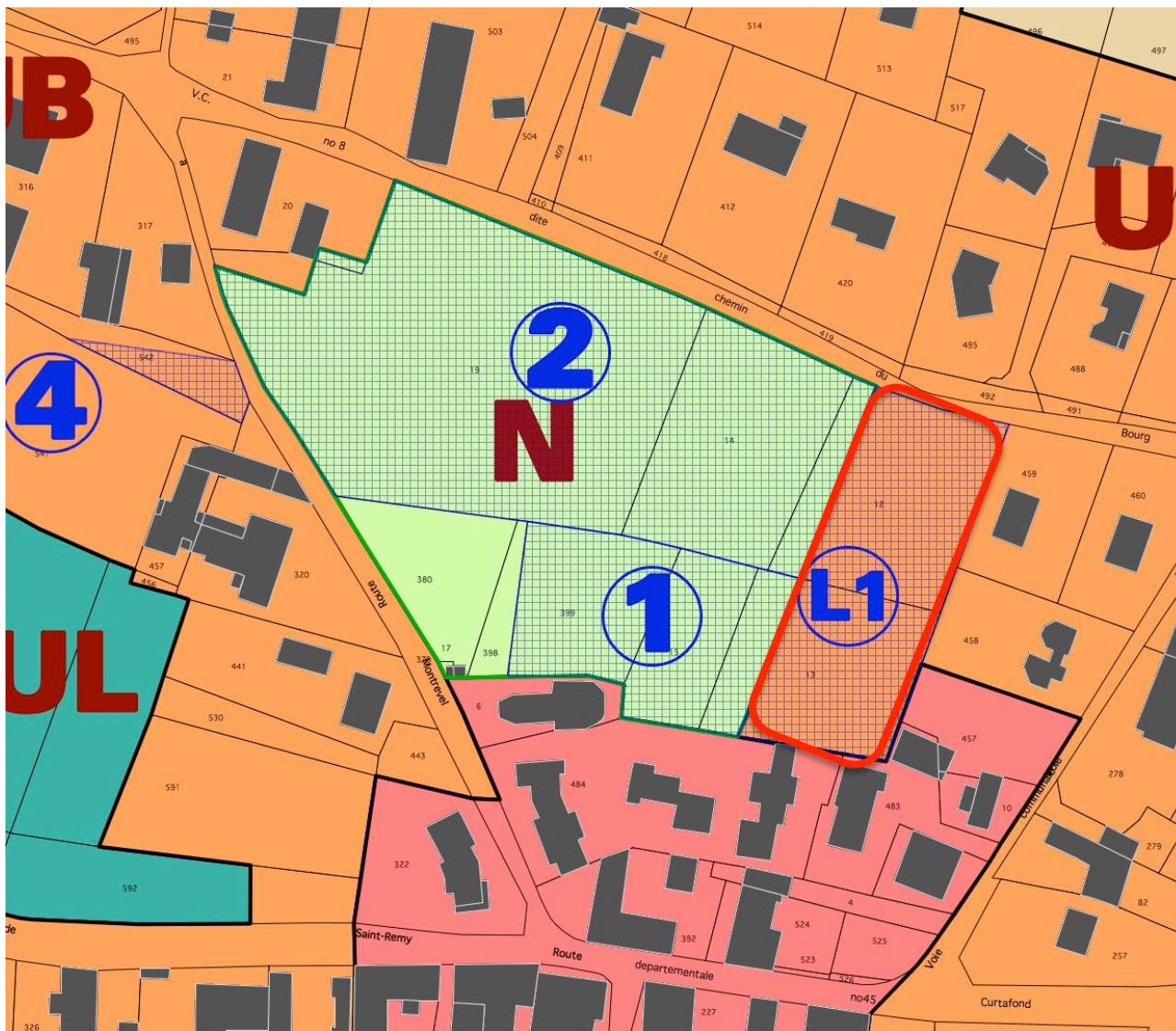


Cependant, après consultation de plusieurs aménageurs, la commune souhaite augmenter la densité sur ce secteur.

En effet, malgré son dénivelé, ce secteur est stratégique pour la commune du fait de sa situation (Proximité des équipements et services). Une densité plus importante que celle initialement peut être donc prévue.

Le PLU actuel

Il est actuellement classé en UB et est concerné par un emplacement réservé L1 et par une OAP.



Les emplacements réservés actuels

L'emplacement réservé actuel prévoit une valeur cible de 6 logements sociaux.

« **EMPLACEMENT RÉSERVÉ L1**

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'un programme de 6 logements sociaux de type individuel groupé »

Parcelles : 12 (p), 13(p)

Surface de 3109 m² »

Les OAP actuelles

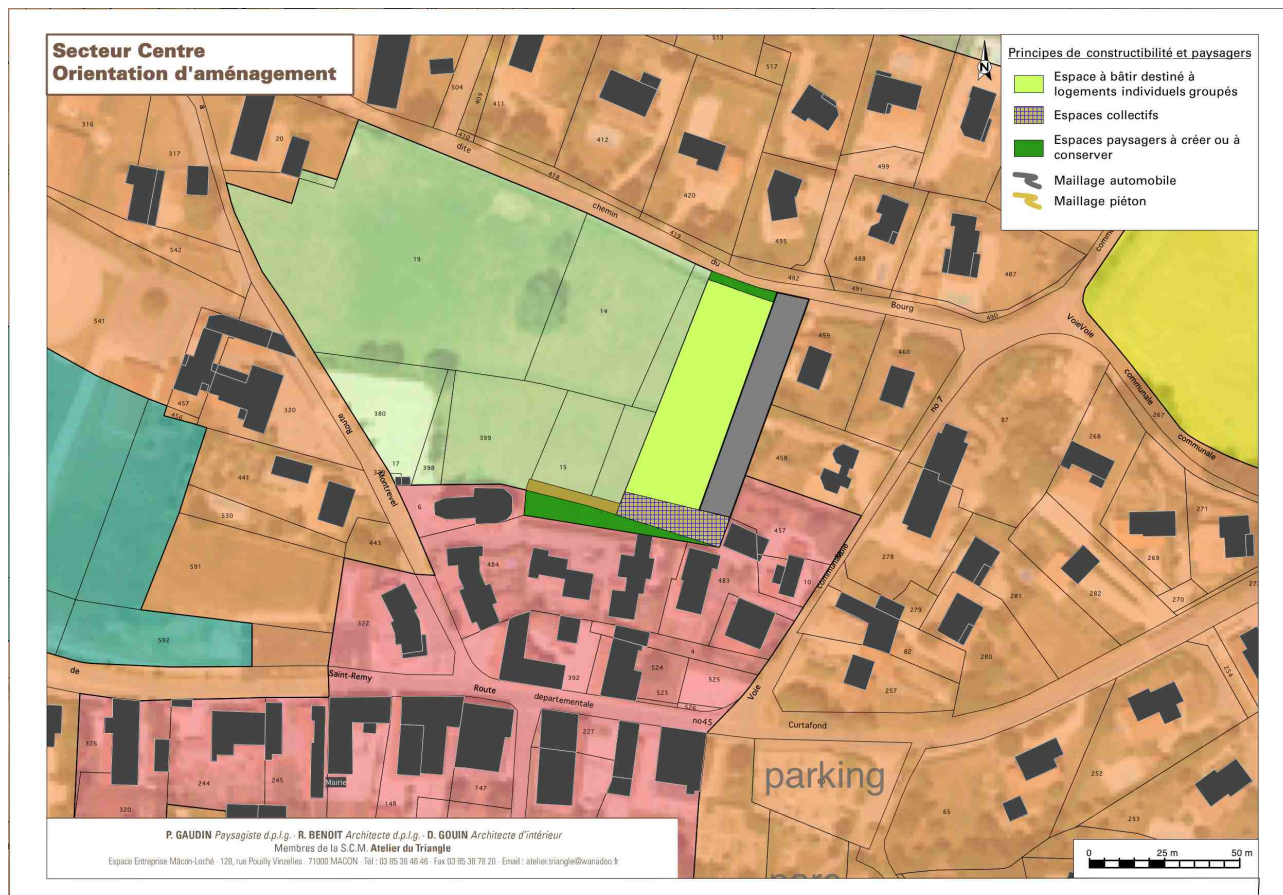
Le PLU prévoit aussi une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur avec des valeurs cibles précises.

« Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement »

Ce secteur doit accueillir uniquement des logements sociaux de type « maisons individuelles avec jardin » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont :

6 logements sociaux »



Le PLU modifié

La modification consiste à modifier la rédaction des objectifs en matière de logements pour l'orientation d'aménagement et de l'emplacement réservé L1 ainsi que leur emprise. En effet, le projet prévoit la construction au minimum de 6 logements sociaux sur une partie de la parcelle 13 tandis qu'une partie de la parcelle 12 sera de l'accession à la propriété. De plus, l'emprise de l'emplacement réservé n°1 et n°2 seront modifiés en fonction du projet.

En effet, le projet prévoit trois entrées distinctes pour les logements dont 1 sur l'actuel emplacement réservé 1 et 2. Leur emprise seront donc modifiés



Plan de masse du projet

Les emplacements réservé modifiés

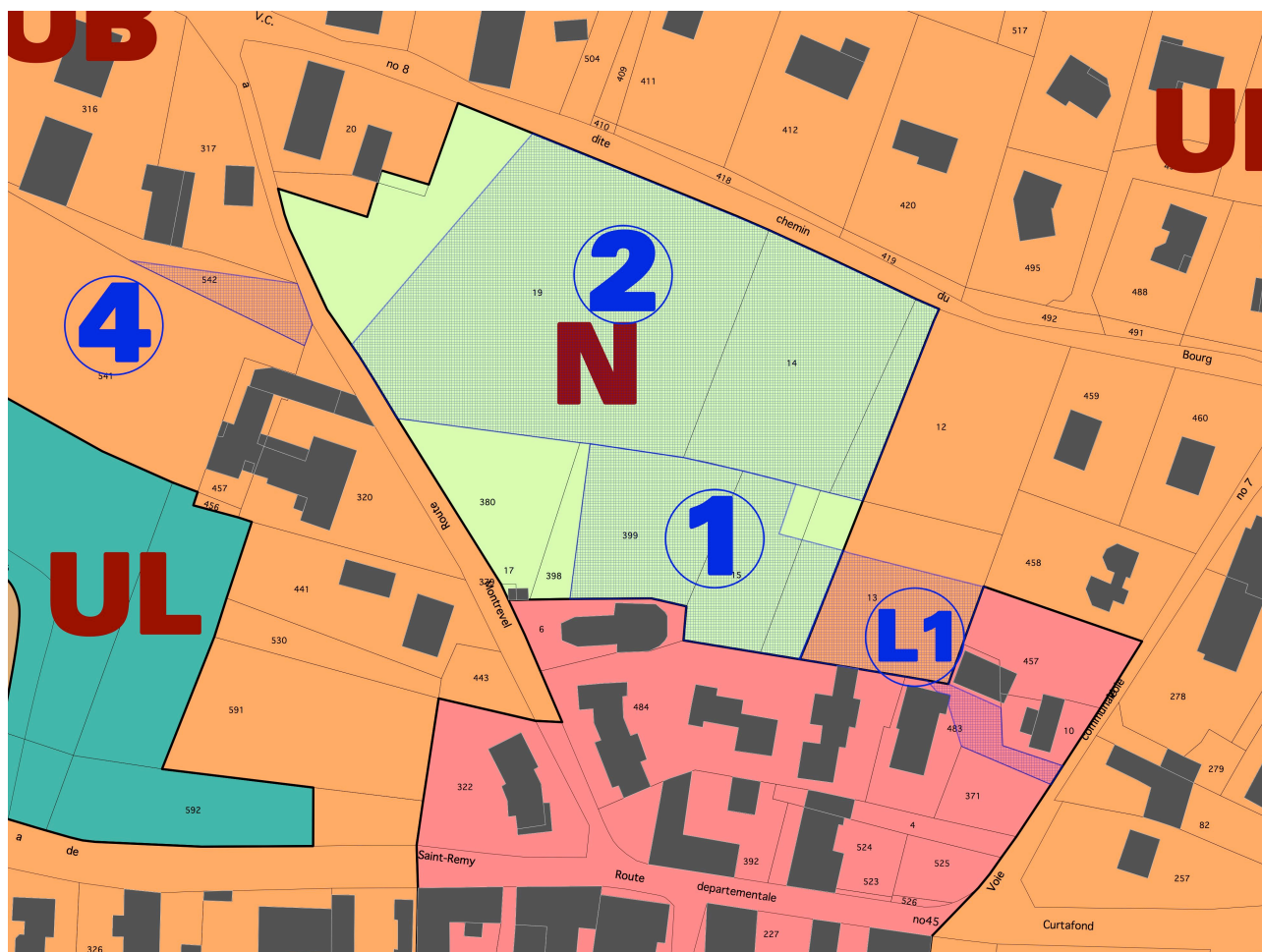
« EMPLACEMENT RÉSERVÉ L1

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'un programme ~~de 6~~ **d'au moins 6** logements sociaux de type individuel groupé, **ainsi que d'un espace collectif et d'un accès** »

Parcelles : ~~12 (p)~~, 13(p) **et 483**

Surface de ~~3109~~ **1206** m² »



Zonage modifié

Les OAP modifiés

« Objectif 3 – Mixité de l'offre en logement »

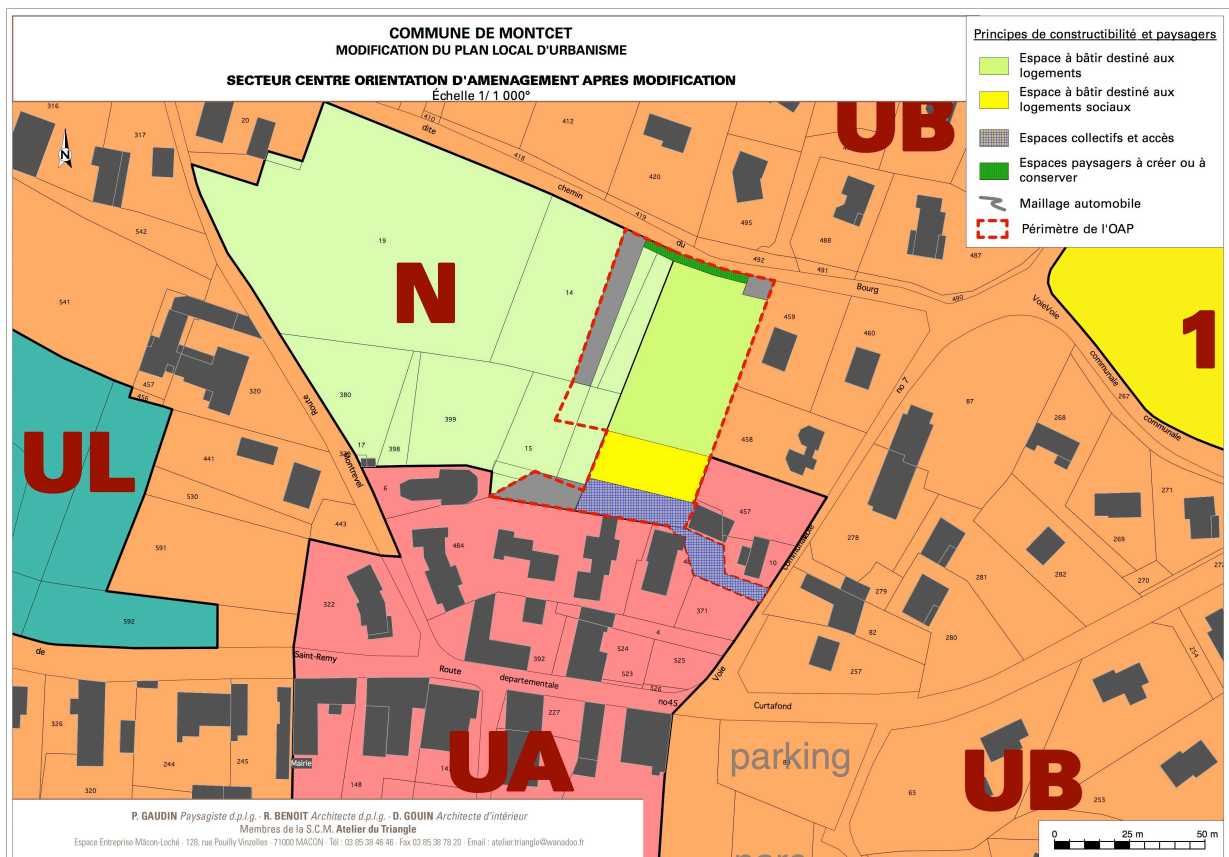
Ce secteur doit accueillir uniquement des logements **sociaux** de type « maisons individuelles avec jardin » ou pavillonnaires groupés.

Les « valeur cibles » sont :

« **6 logements sociaux** »

Sur la partie sud, l'objectif en matière de densité est la réalisation d'une opération d'au moins 6 logements sociaux.

Sur la partie nord, l'objectif en matière de densité est la réalisation d'au moins 4 logements individuels. »



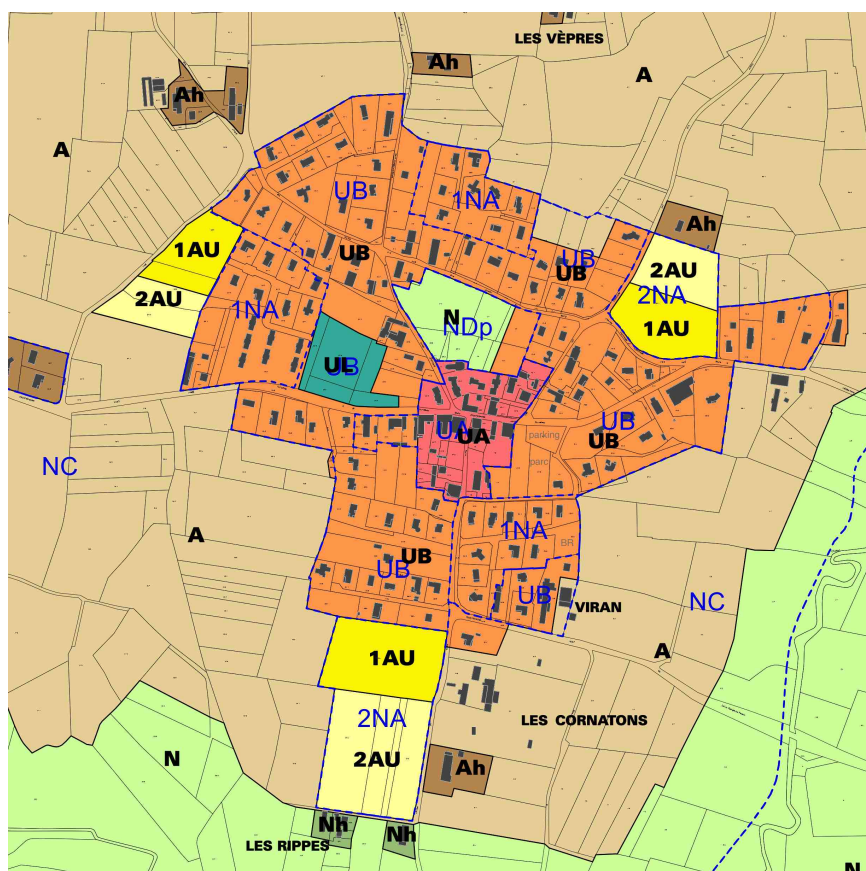
OAP modifiée

ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Les deux premiers points de la modification entraînent une augmentation du potentiel constructible de 7 logements. Il s'agit de compenser cette augmentation afin de correspondre aux exigences des documents supra communaux.

Le PADD, approuvé en novembre 2011 prévoit une production de 36 logements jusqu'en 2020 soit, 3,6 logements par an en respect du SCoT et PLH. Ce rythme de 3,6 était le maximum autorisé par le SCoT et PLH.

Le zonage du PLU prévoit un zonage adapté à cette prévision.

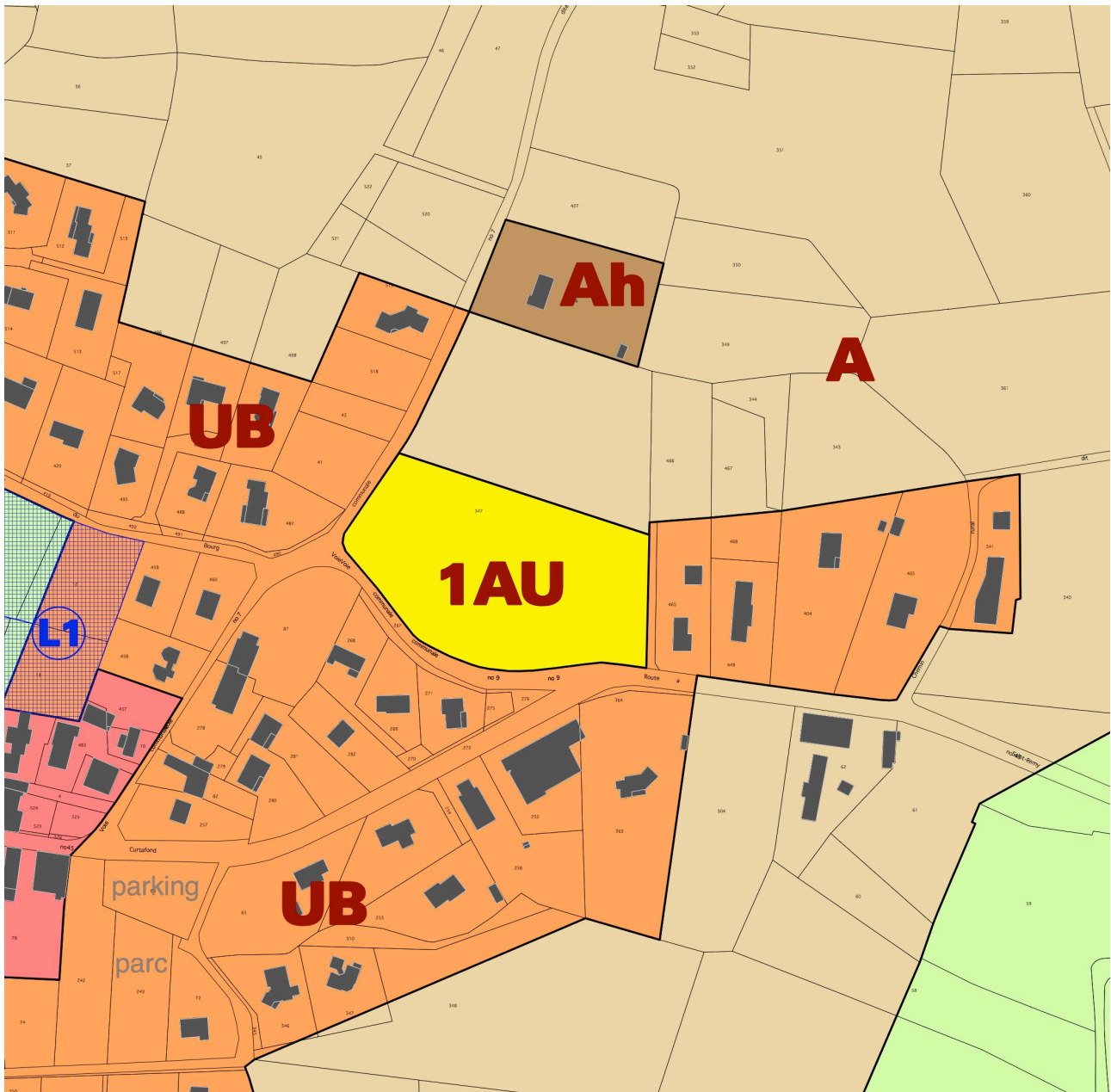


Ainsi, si aucune mesure compensatoire n'est mise en place, les changements de zonage et de densité sur l'OAP, ce potentiel monterait à 43 logements (36+7=43) et serait donc incompatible avec le PADD et les documents supra communaux.

Il s'agit donc de supprimer une zone 2AU afin d'adapter le zonage aux modifications.

Le PLU modifié

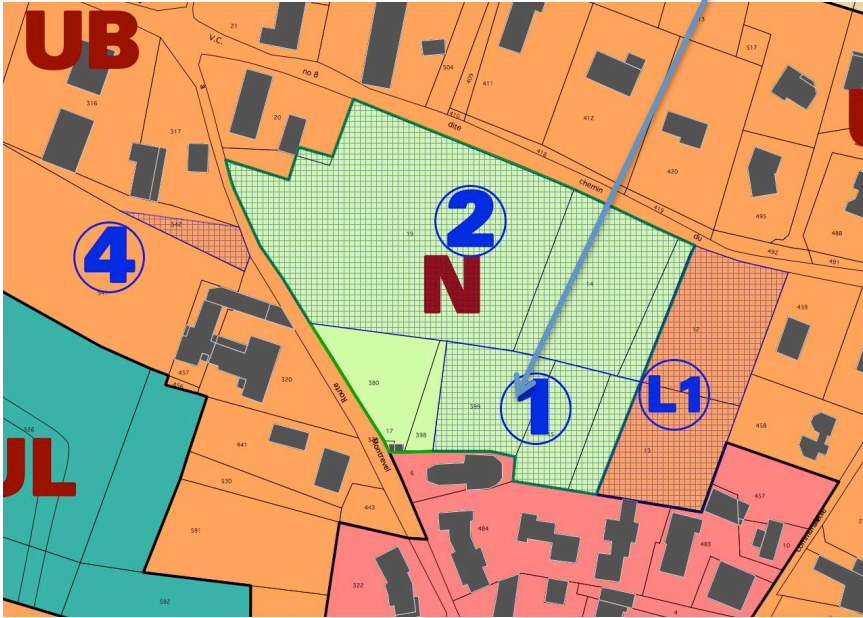
Cette zone est donc reclassée en zone A.



MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

MODIFIER LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Le PLU actuel met en place un emplacement réservé n° 1 destiné à du stationnement mais aussi à un maillage piéton afin de prendre en compte la future opération de logements sociaux au niveau de l'église. Cependant, l'opération prévoit la mutualisation du stationnement des logements sociaux avec les habitations à proximité de l'OAP.

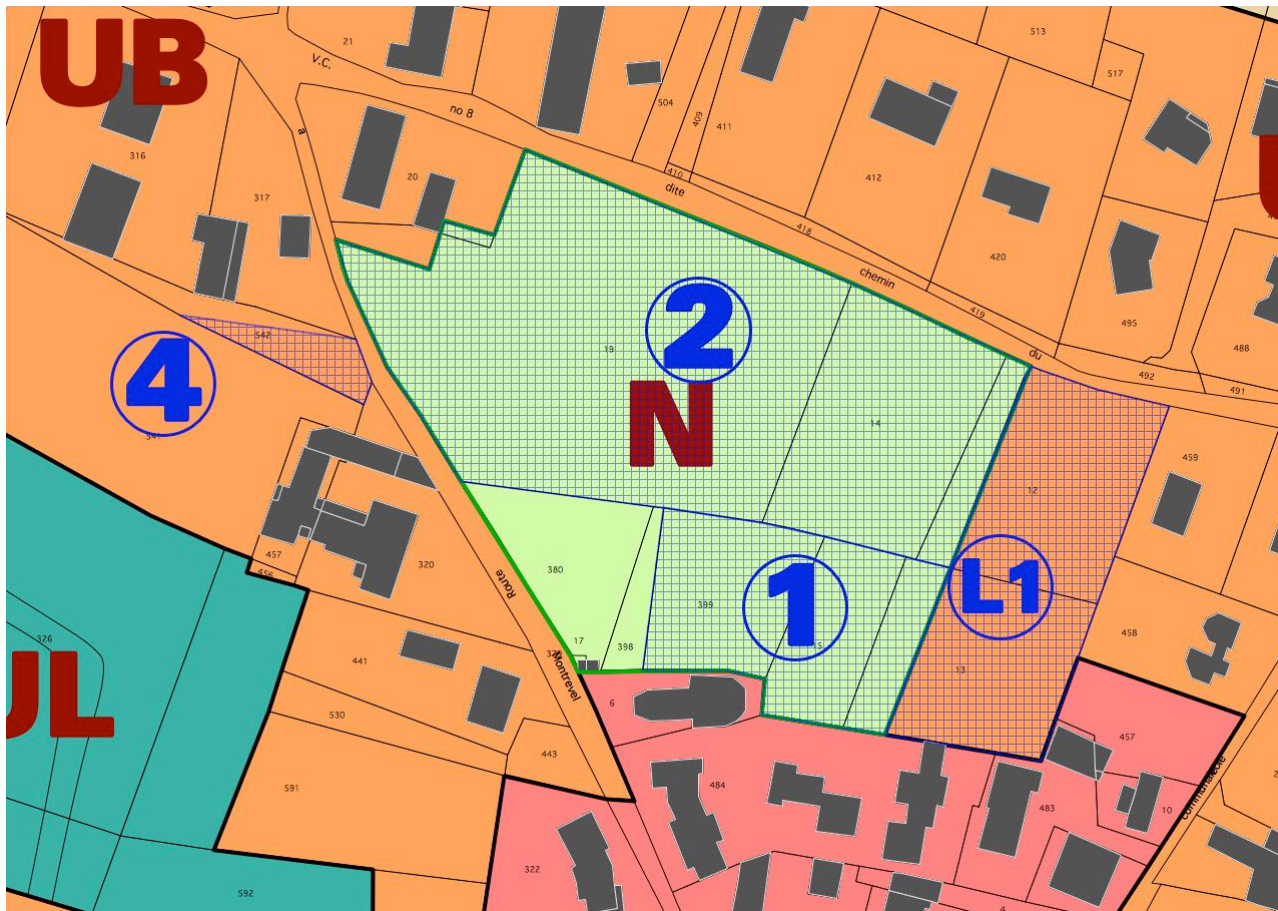


Ainsi, la circulation risque d'augmenter et une voie supplémentaire pour les voitures pourrait être mise en place, si nécessaire, afin de soulager la voirie existante aujourd'hui trop étroite.



L'emplacement réservé actuel

Le document d'urbanisme prévoit actuellement un emplacement réservé n°1 sur la parcelle 67 avec pour objet un parking et une voirie piétonne.



EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'espace public autour de l'église avec stationnement et cheminement piéton

Ainsi, cet objet empêche toute création de voirie destinée aux voitures.

L'emplacement réservé modifié

La modification modifie simplement son objet afin d'autoriser l'aménagement d'une voirie mixte.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'espace public autour de l'église avec stationnement et **cheminement piéton voirie mixte**.

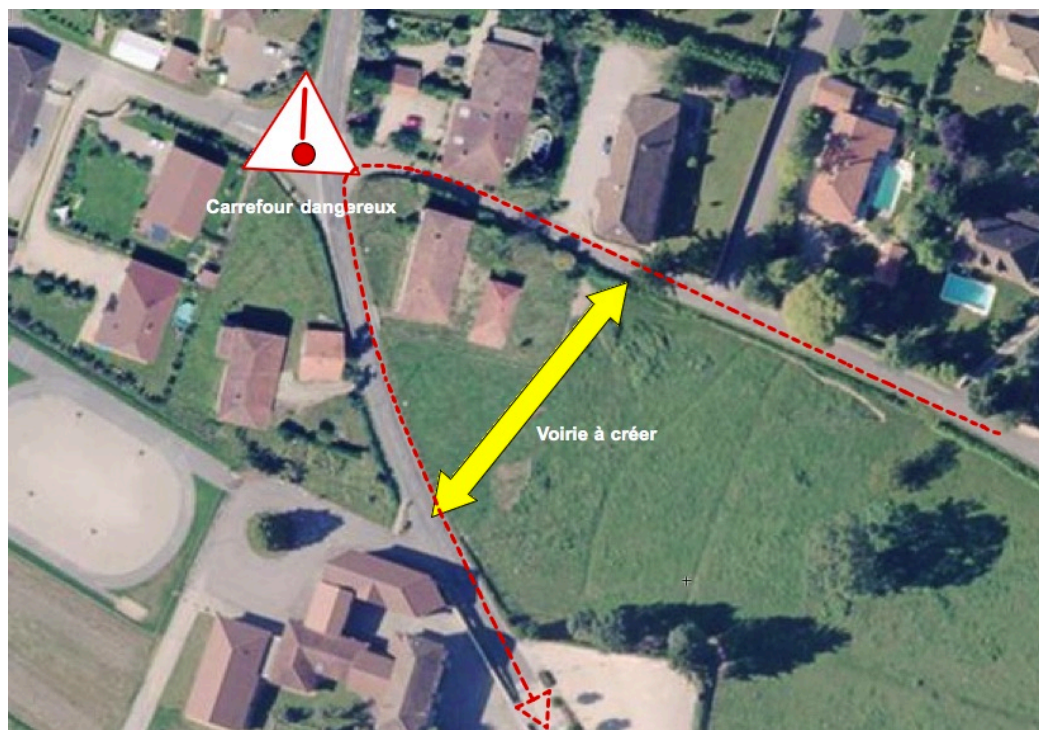
MODIFIER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Il existe au niveau du centre bourg un croisement dangereux. En effet, la visibilité est limitée sur la droite demandant aux automobilistes de s'avancer pour voir et augmentant ainsi la dangerosité de ce carrefour.



Une visibilité réduite sur la droite

La commune souhaite permettre un contournement de ce carrefour et ainsi diminuer le risque d'accident en centre bourg.



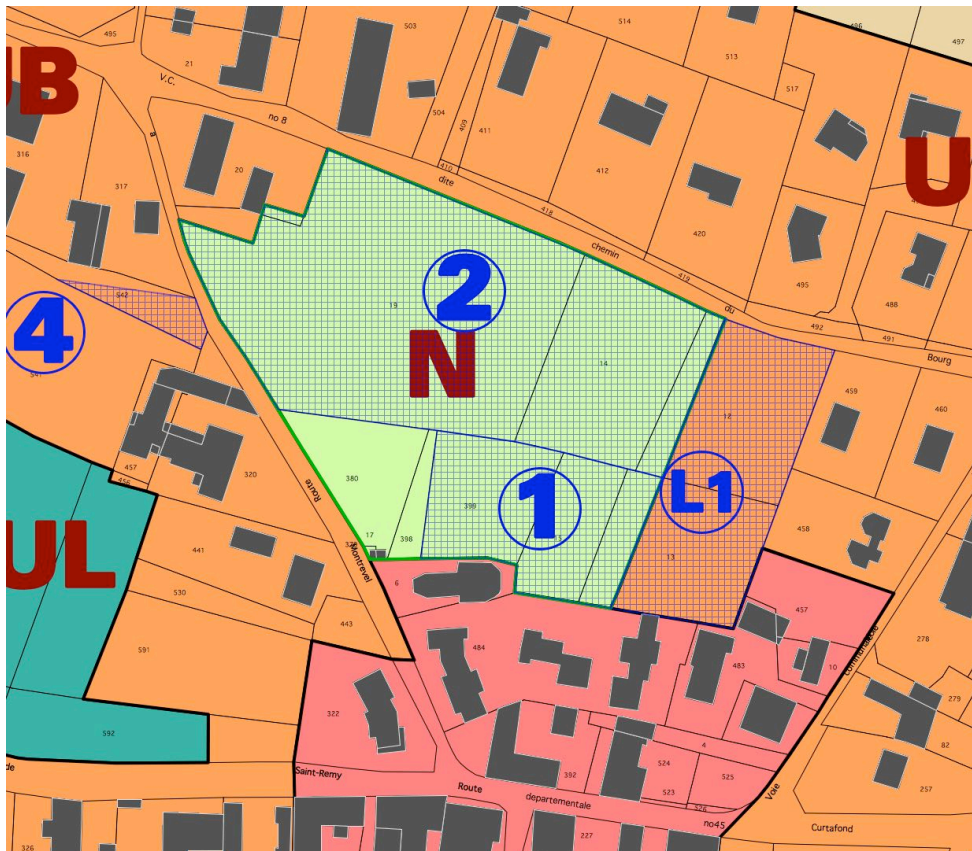


Sortie du futur contournement.

Le PLU actuel

Actuellement, le PLU classe ce secteur en N mais prévoit aussi un emplacement réservé n°2 afin de rendre inconstructible cet espace vert du centre bourg. Cet emplacement réservé empêche la réalisation d'une voirie...

Le zonage actuel



L'emplacement réservé actuel

Le PLU prévoit un emplacement réservé N°2

« EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'un espace paysager sous l'église

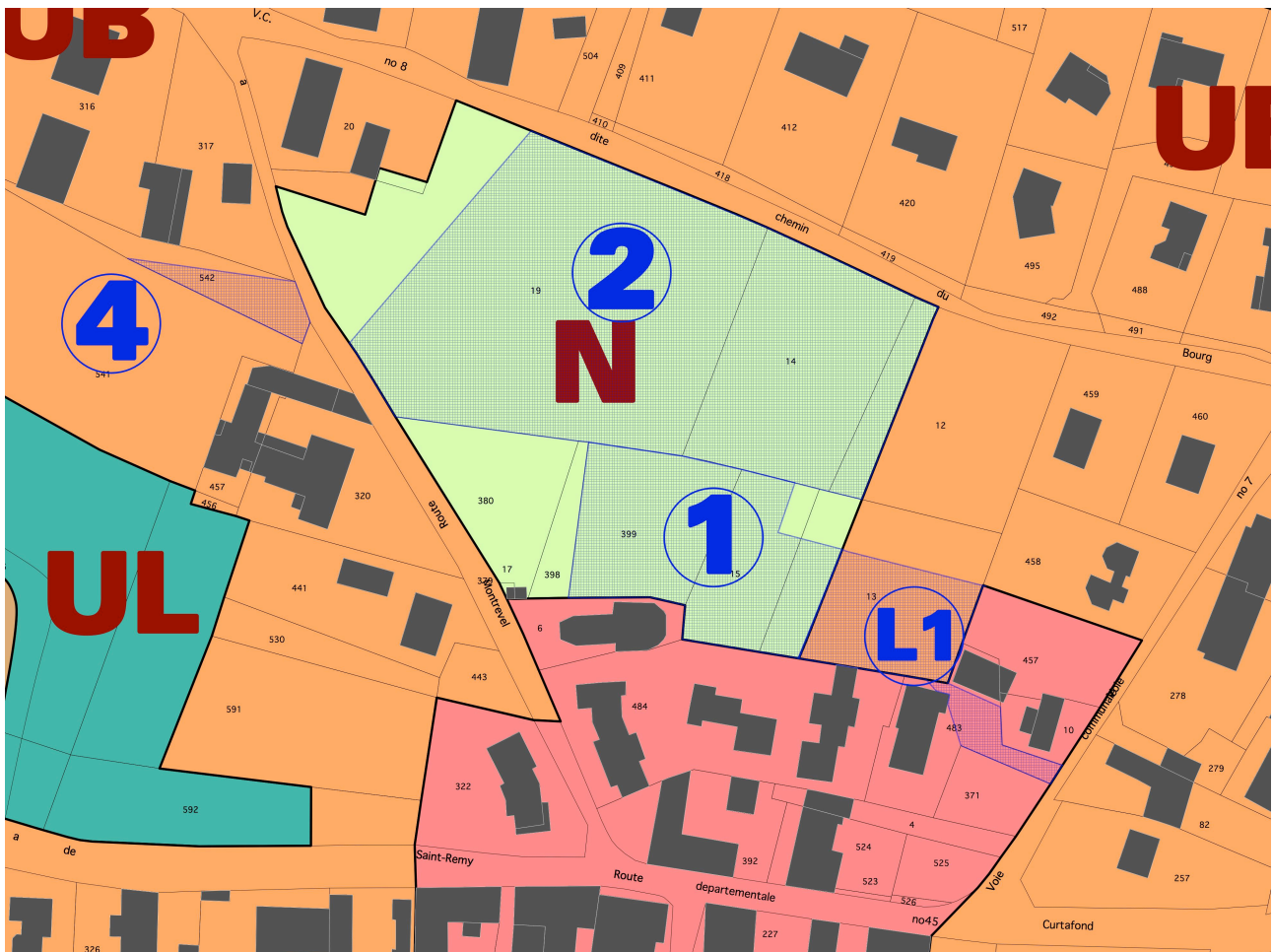
Parcelles : 12 (p), 14, 19 et 20 (p)

Surface de 8902 m² »

Le PLU modifié

La modification a pour objet de réduire l'emplacement réservé n°2 afin de permettre l'aménagement de la voirie.

Le zonage modifié



L'emplacement réservé modifié

La superficie de l'emplacement réservé n°2 est diminuée.

« EMBLACEMENT RÉSERVÉ N°2

Destinataire : Commune de MONTCET

Objet : Réalisation d'un espace paysager sous l'église

Parcelles : ~~12 (p)~~, 14, 19 ~~et 20 (p)~~

Surface de ~~8902 7600~~ m2 »

CONCLUSION

Cette modification entraî une modification du zonage, du cahier des emplacements réservés, ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation actuels du PLU.

Celui-ci reste compatible avec le SCOT avec les prévisions en matière de constructions de logements.