

# 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

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



## 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.*



## **Les raisons de la modification**

---

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

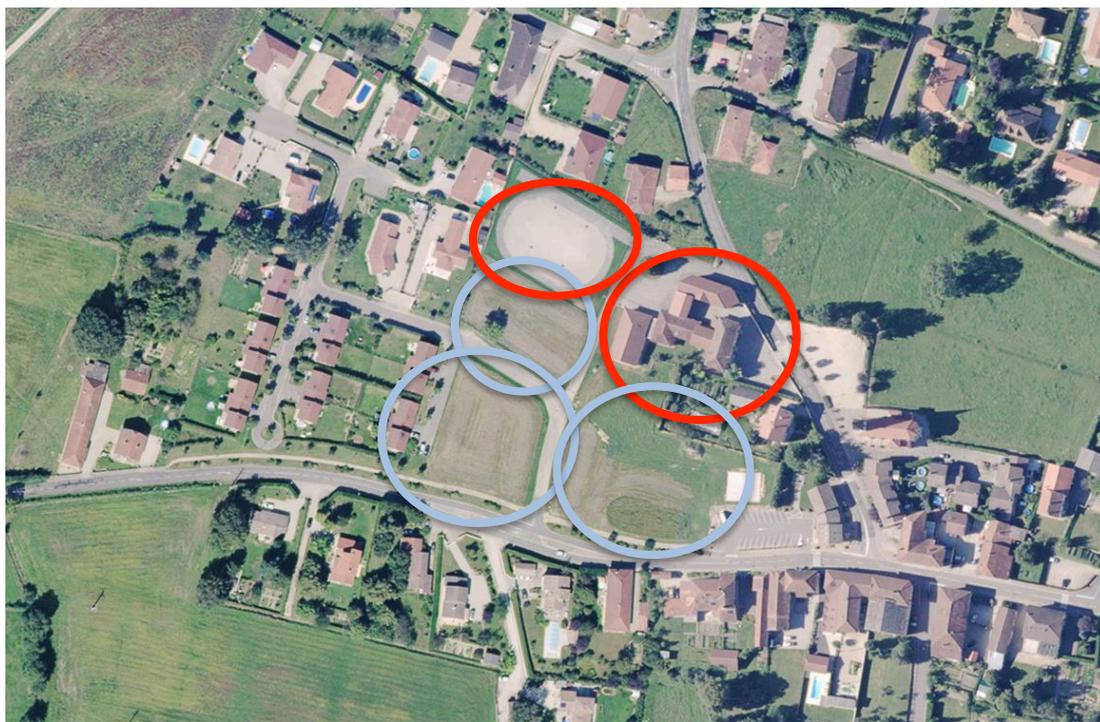
- Faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur centre afin d'augmenter le nombre de logements réalisables pour une gestion plus économe de l'espace et permettre une mixité en matière d'offre en logement.
- Réduire la zone UL du centre bourg dont la surface apparaît grande 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 7000m<sup>2</sup> 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 (3000m<sup>2</sup>) 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.

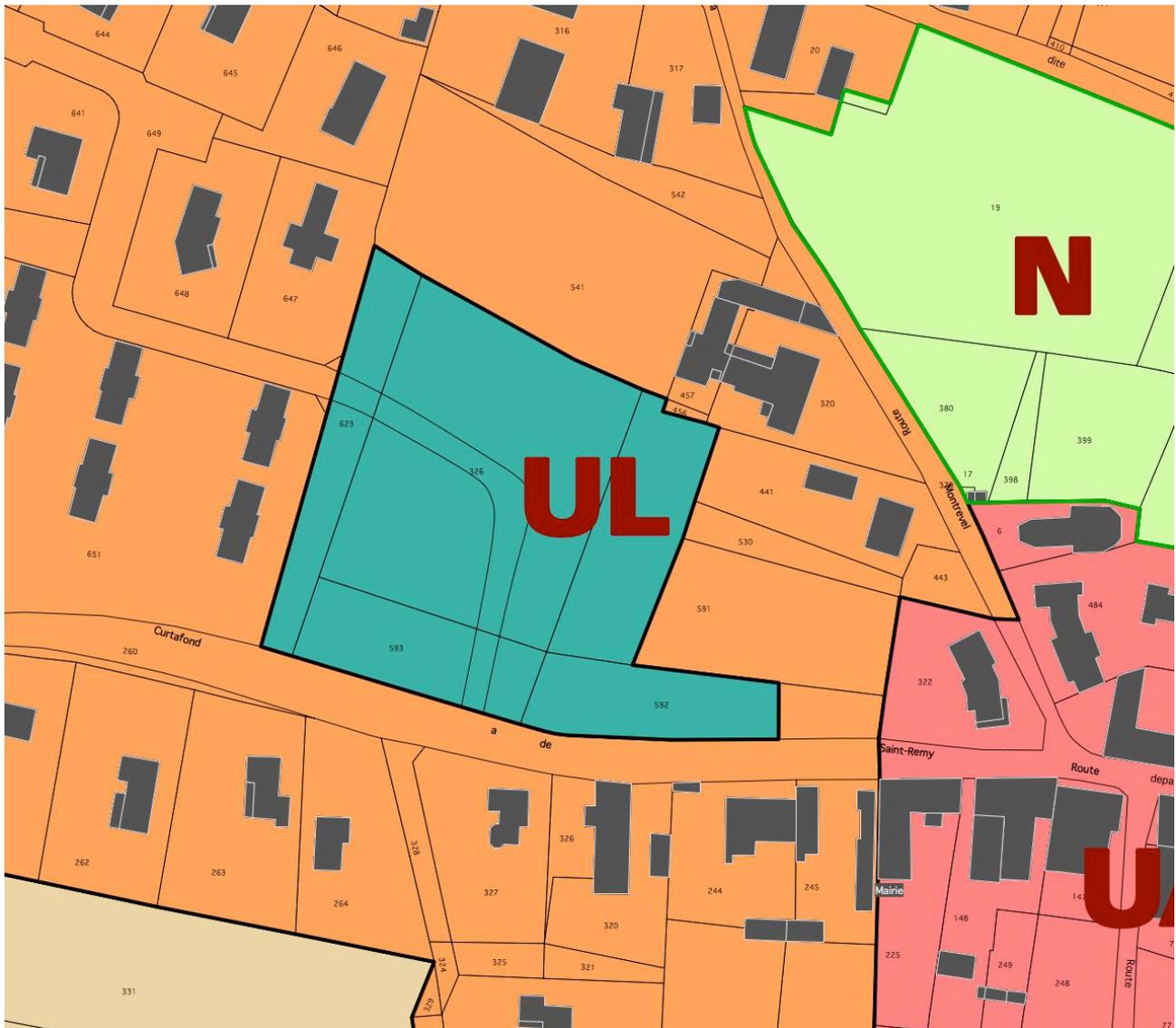
Si on applique la densité du SCoT de 10 lgt/ha, ce tènement représente 3 à 4 logements.

## 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.





## 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.

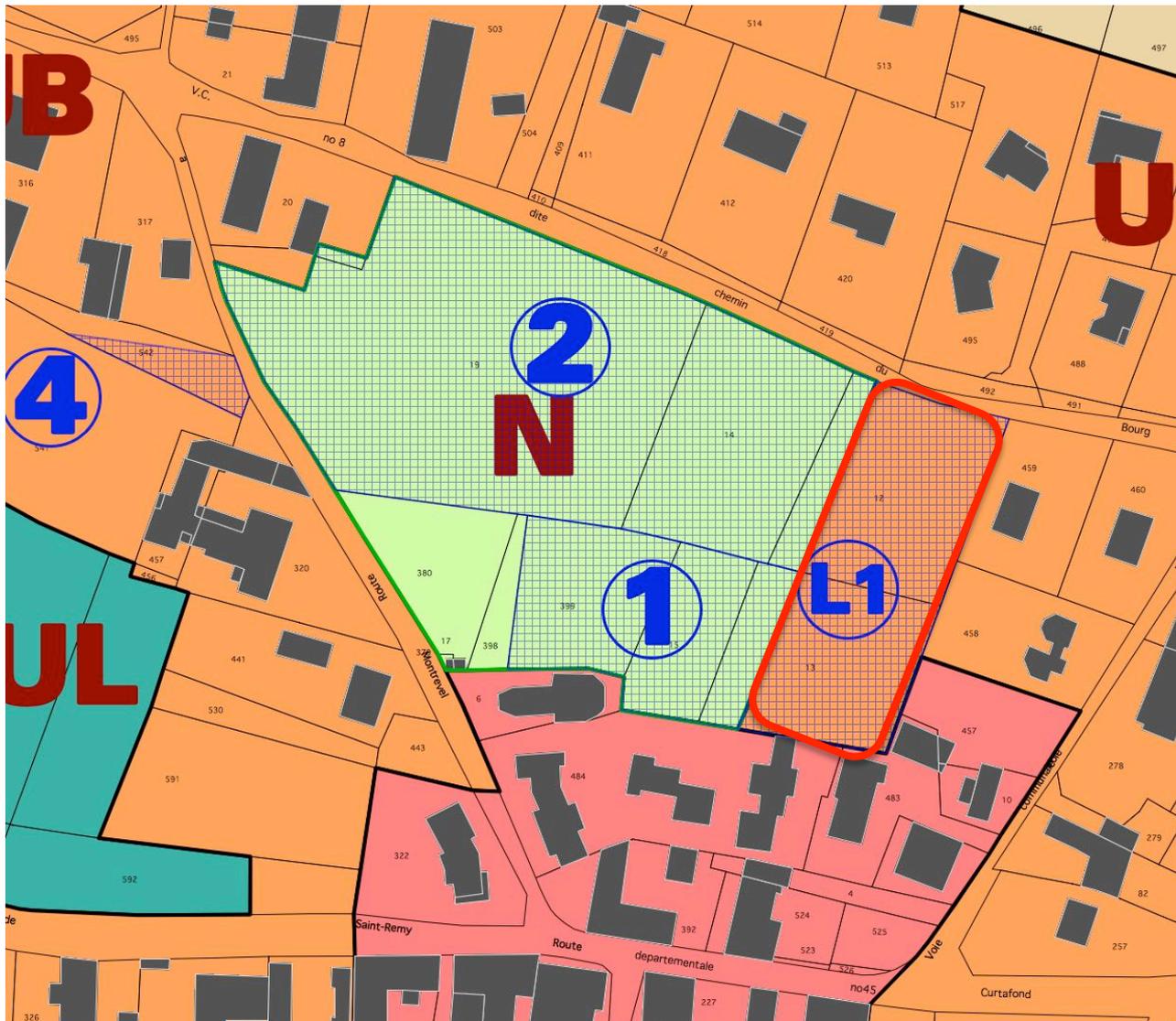


Cependant, après consultation de plusieurs aménageurs, la commune souhaite augmenter la densité sur ce secteur.

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 m<sup>2</sup> »*

## Les OAP actuelles

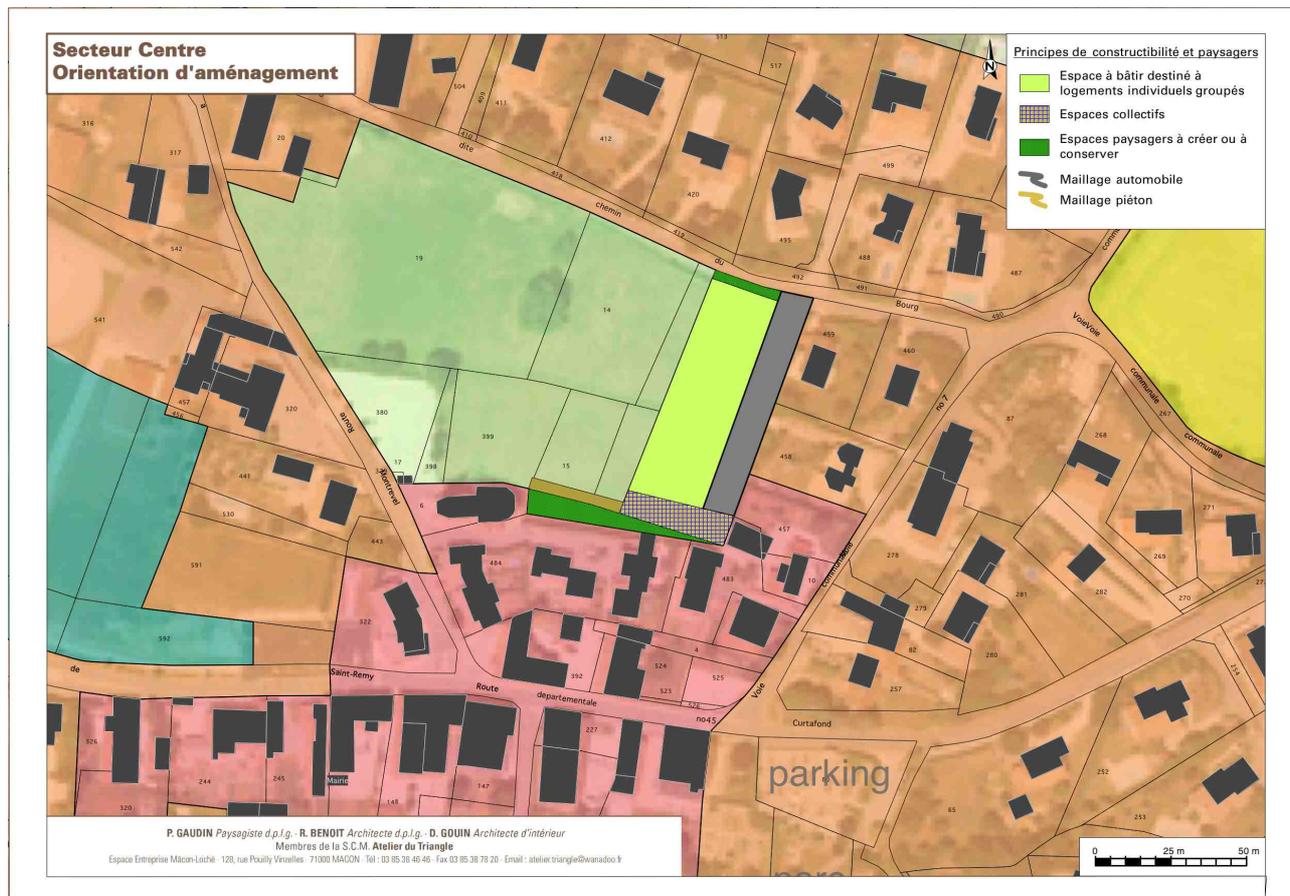
Le PLU prévoit aussi une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur avec des valeurs cibles précises.

### « 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 :

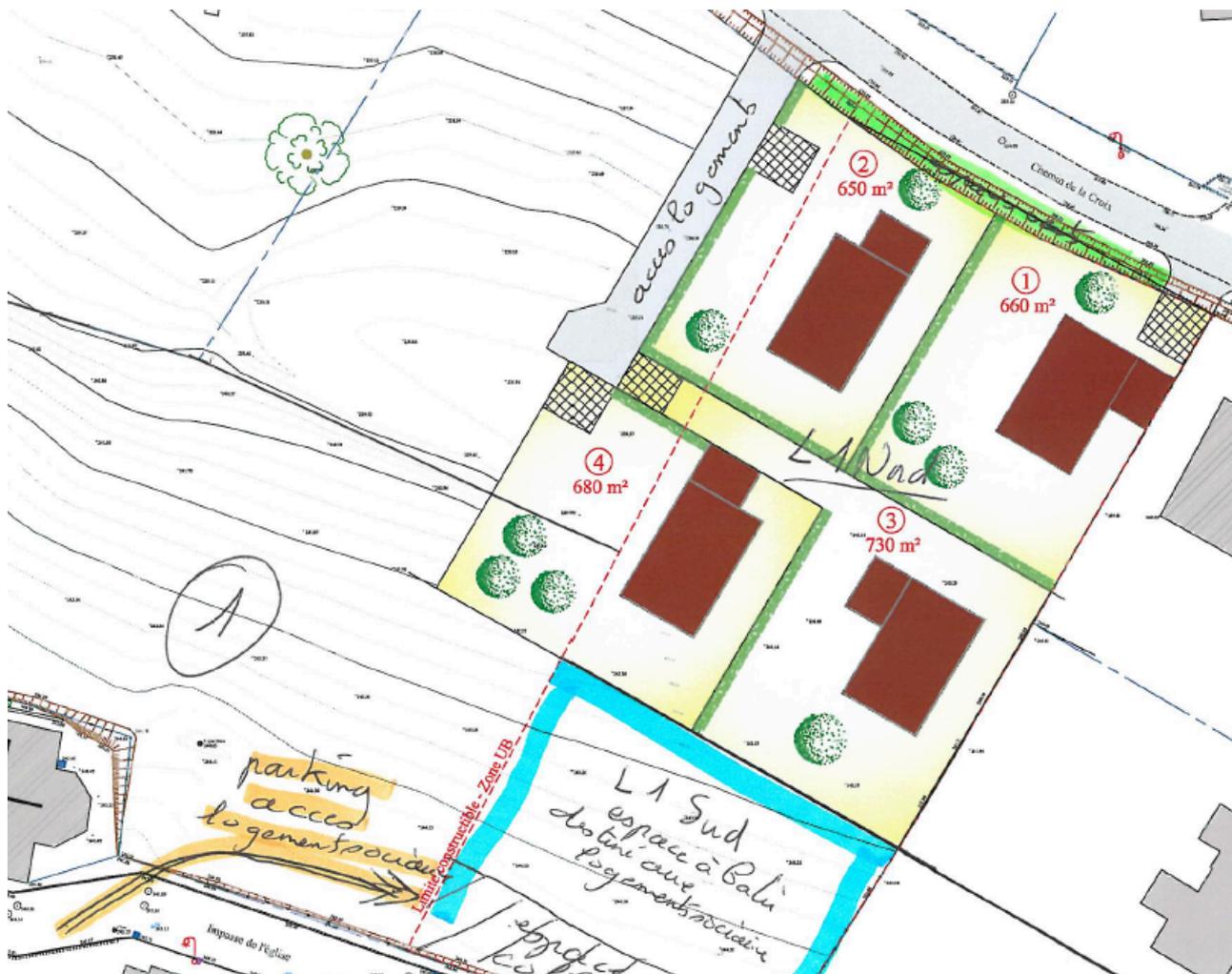
**6 logements sociaux »**



## 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

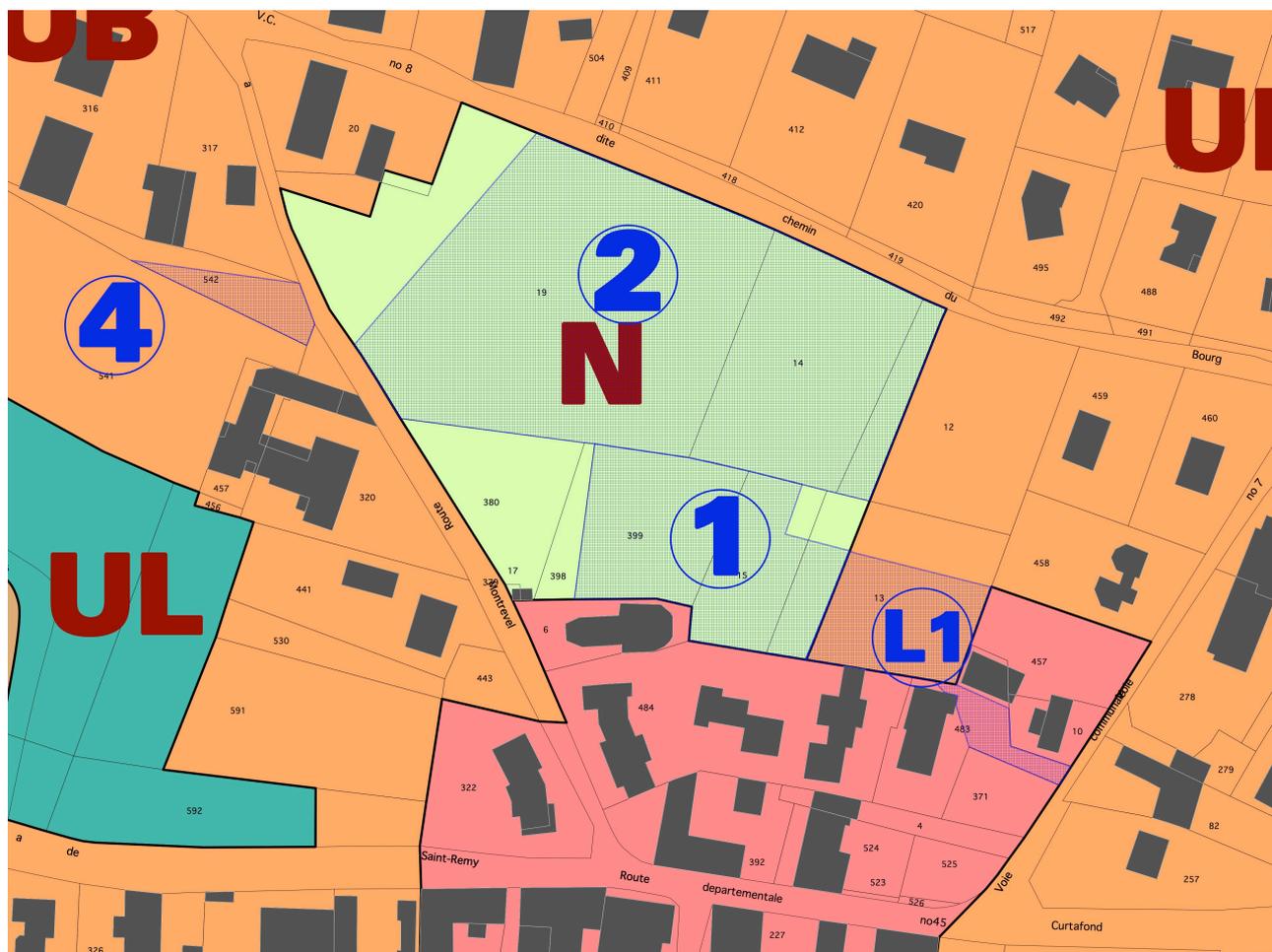
### « EMPLACEMENT RÉSERVÉ L1

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** m<sup>2</sup> »



Zonage modifié

## Les OAP modifiés

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

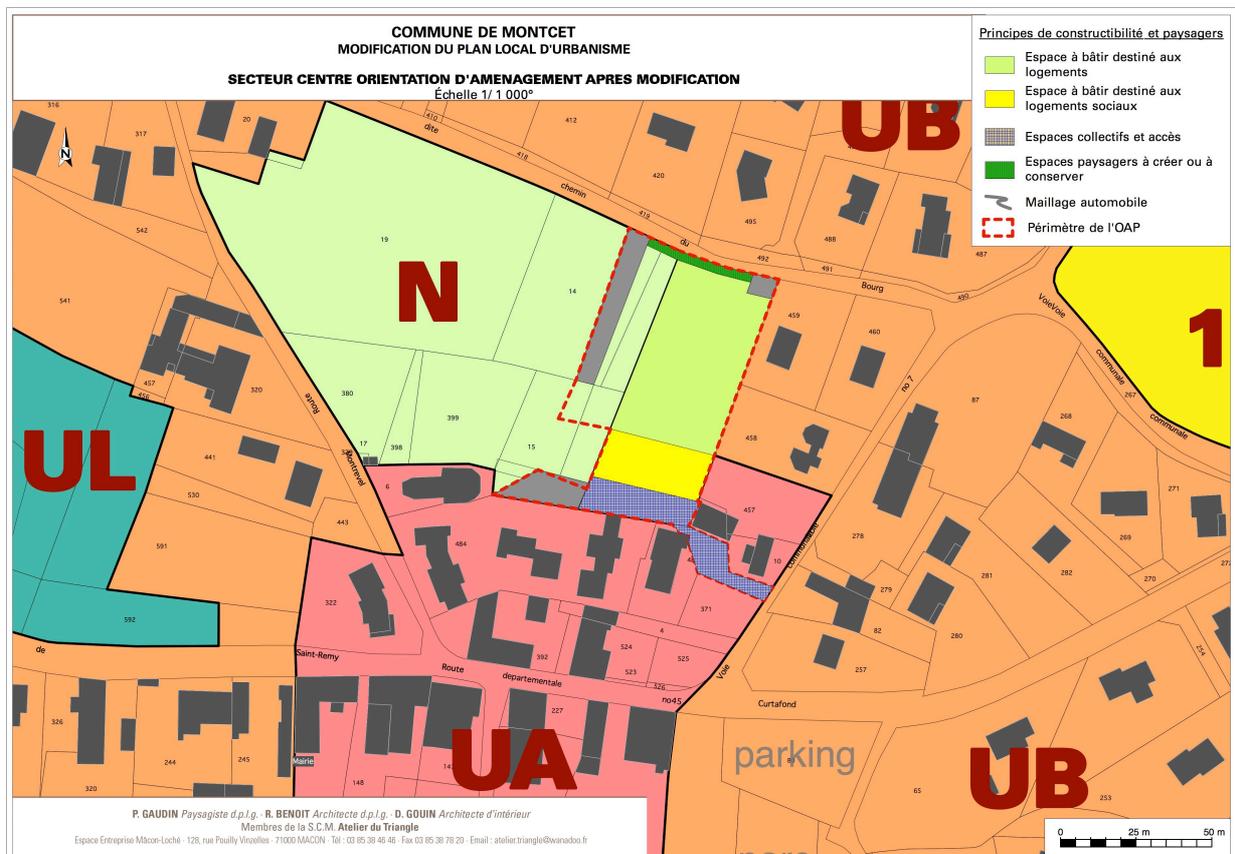
Ce secteur doit accueillir uniquement des logements **sociaux** de type « maisons individuelles avec jardin » ou pavillonnaires groupés.

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. »

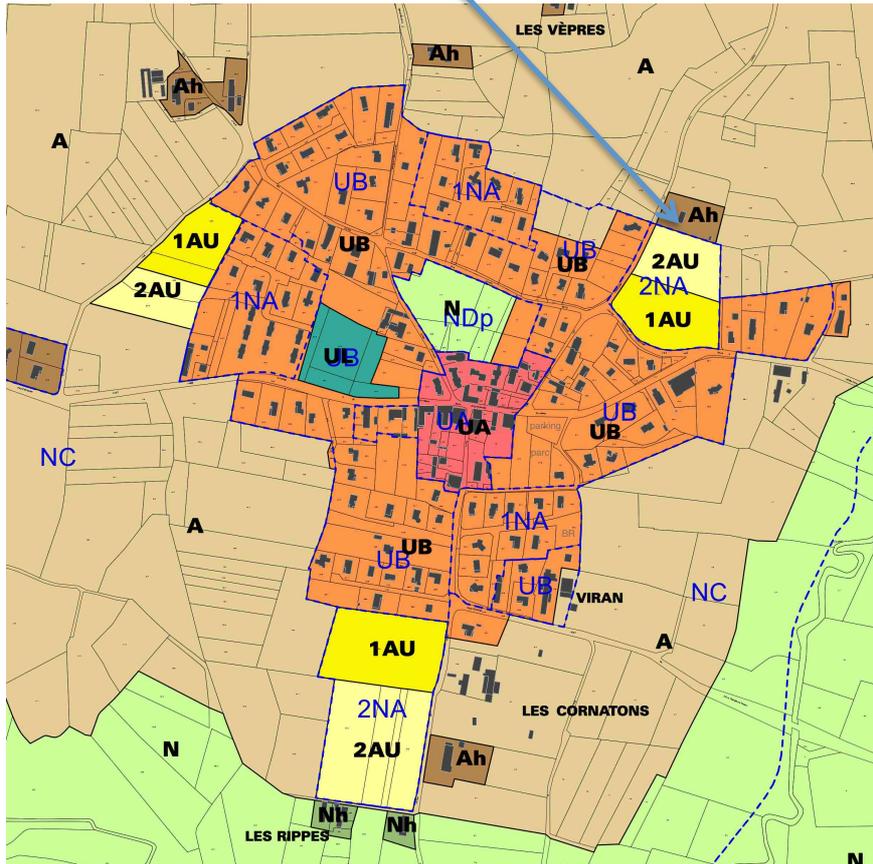


OAP modifiée



## Le PLU actuel

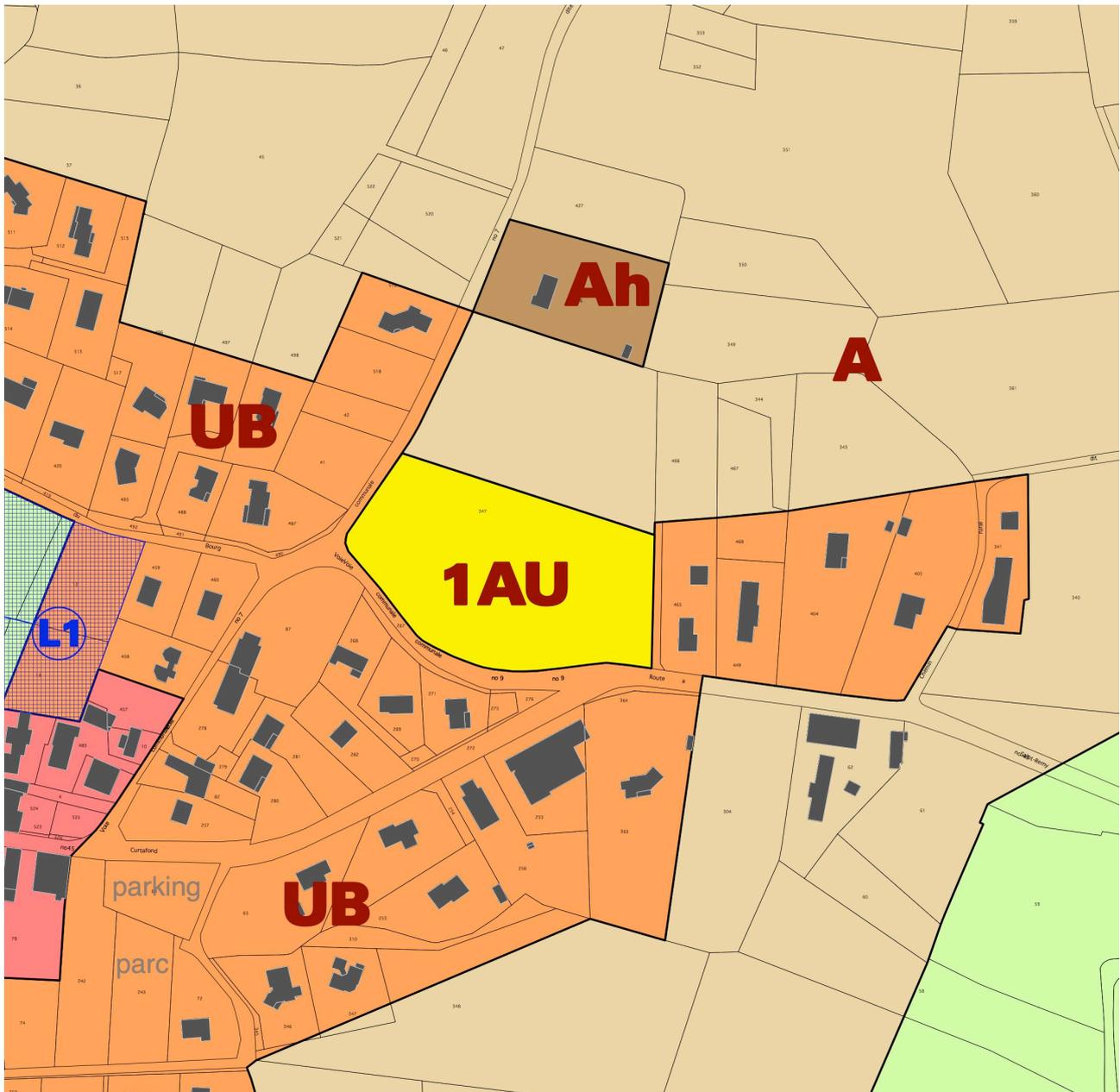
Le PLU actuel prévoit plusieurs zones U, 1AU et 2AU afin de répondre aux besoins du scénario. Le choix s'est porté sur une zone 2AU de 7000 m<sup>2</sup> au nord Est du territoire qui aujourd'hui est actuellement en prairie. Face à la rétention foncière existante sur cette zone, il est décidé de la reclasser en zone Agricole.



Parcelle concernée

## Le PLU modifié

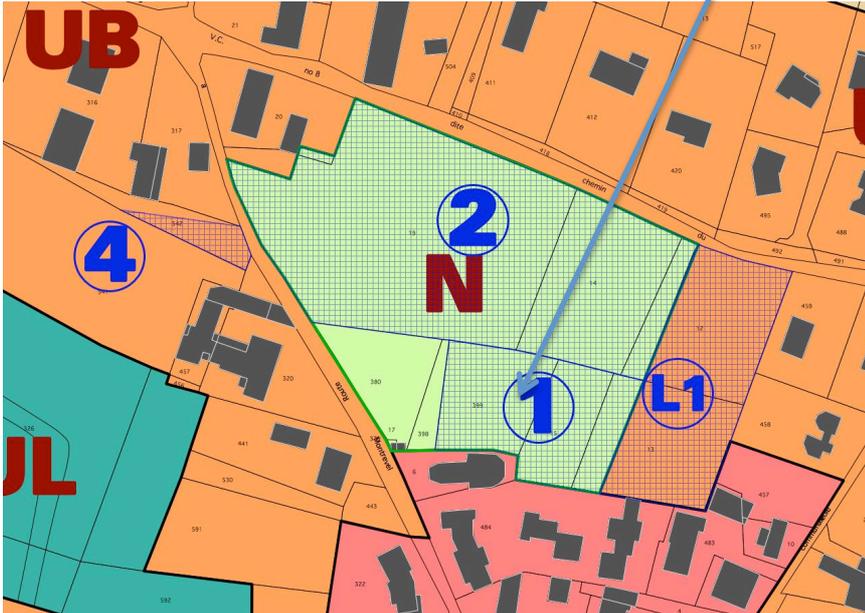
Cette zone est donc reclassée en zone A.



# 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.

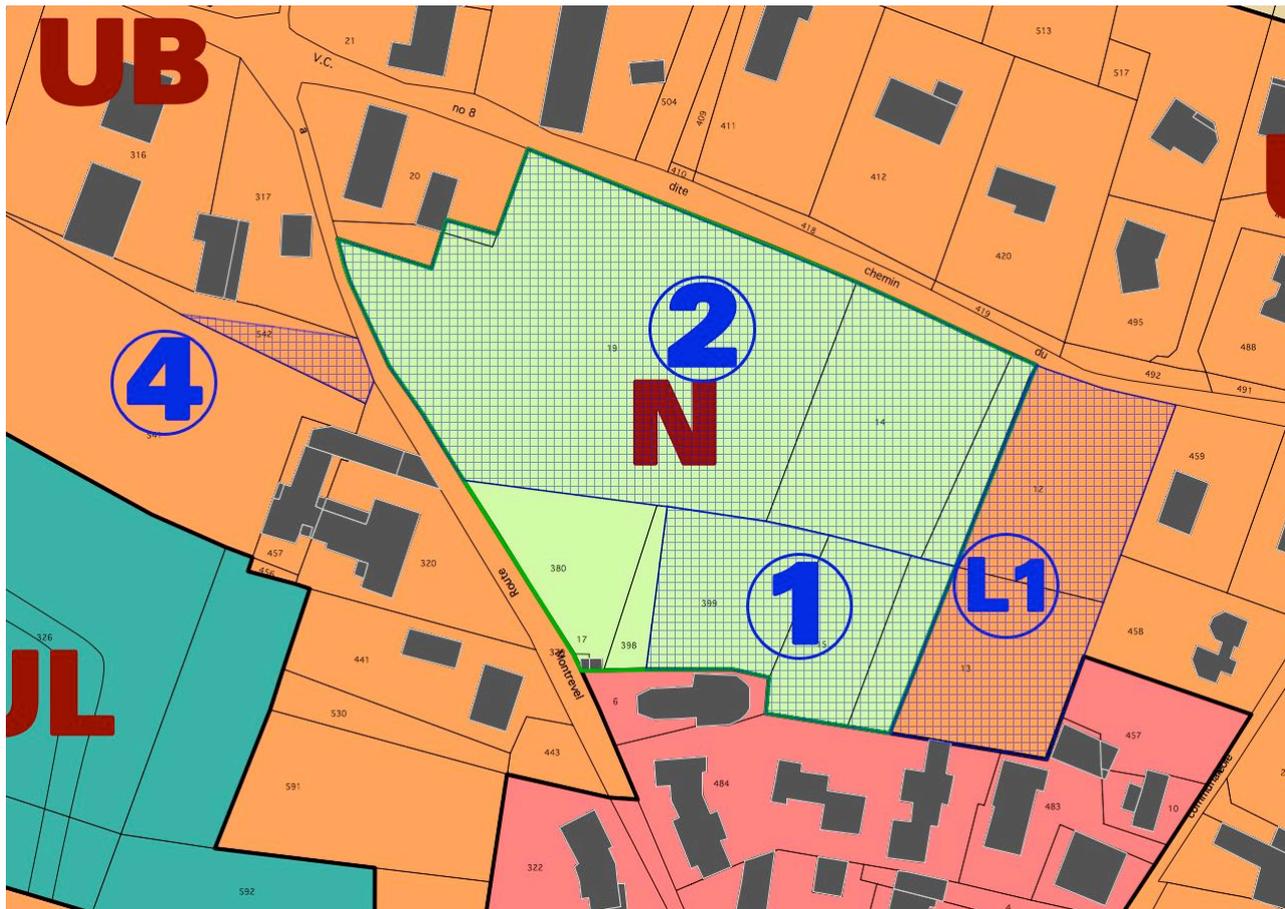


Ainsi, la circulation risque d'augmenter et une voie supplémentaire pour les voitures pourrait être mise en place, si nécessaire, afin de soulager la voirie existante aujourd'hui trop étroite.



### 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.***

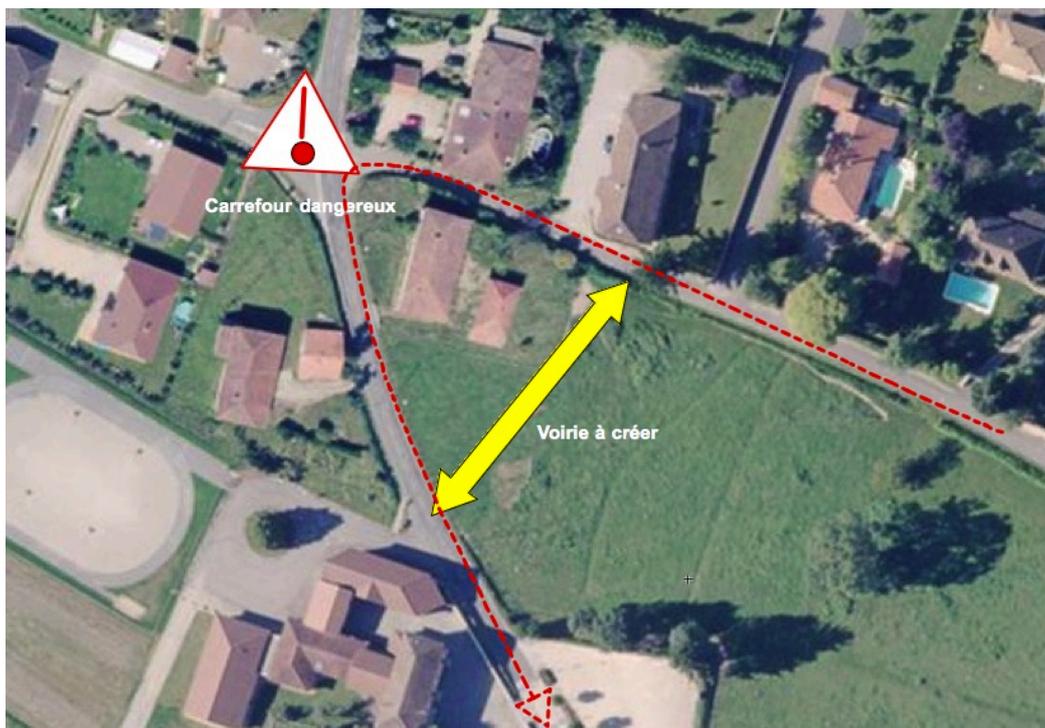
## MODIFIER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2

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.



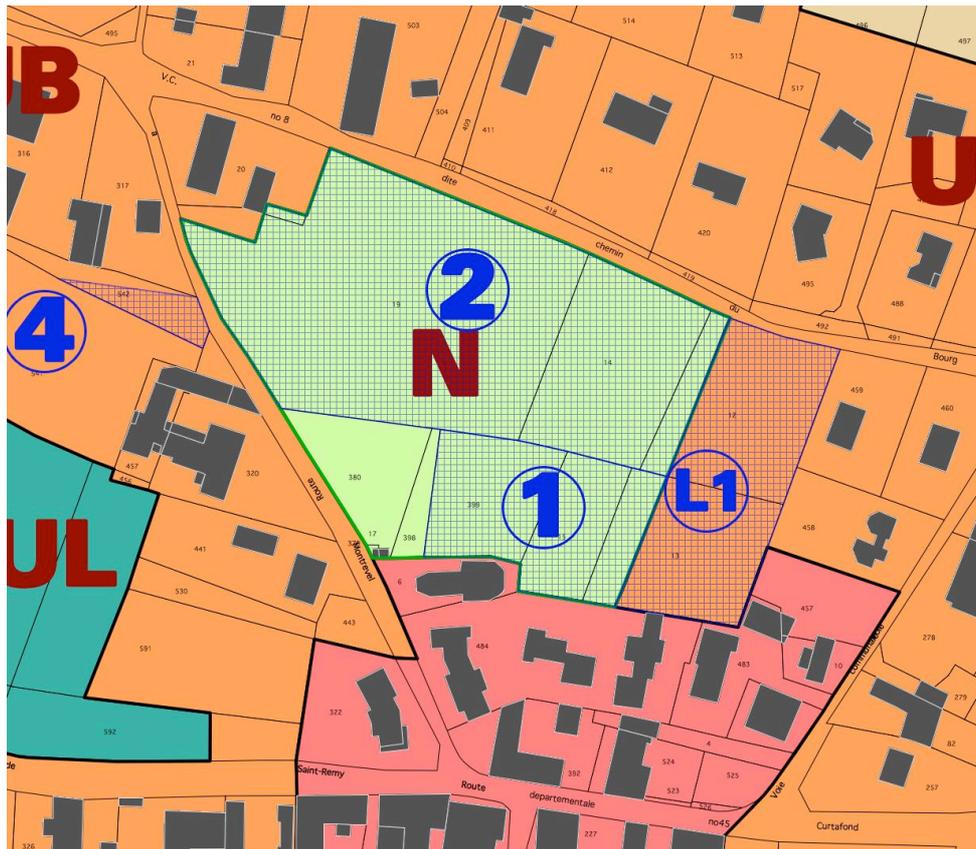


Sortie du futur contournement.

## 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 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.