



Commune de Montsoul

Modification de droit commun n°4

2 - NOTE DE PRÉSENTATION

- Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2005
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2008
- Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2011
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 8 avril 2016
- **Modification n° 4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 Avril 2022**

OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU de la commune de Montsoul a été approuvé le 25 octobre 2005.

La présente modification n°4 porte sur 2 points :

- **L'ajout de dispositions particulières pour les équipements publics afin de respecter les objectifs du PADD**
- **Des ajustements mineurs afin de simplifier l'instruction**

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'une suppression d'un périmètre de constructibilité limitée et de l'intégration de dispositions relatives aux risques de retrait-gonflement des argiles ainsi que des ajustements mineurs qui ne remettent pas en cause l'objectif général du PLU.

Disposition particulière pour les équipements publics

En zones UA et UG, il est ajouté aux articles relatifs à l'emprise au sol, une dérogation pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Pièce modifiée : Règlement

En zones UA et UG

Article 9

« Cas particuliers

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes, locaux de collecte des déchets ménagers etc.)
- **Aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de l'emprise au sol réglementaire**
- [...] »

Justifications

La plupart des équipements publics de la commune sont situés dans les zones urbaines à vocation d'habitat du PLU. Afin d'assurer le développement des équipements publics (notamment l'école élémentaire publique Jules Ferry qui a pour projet de s'agrandir) et répondre aux besoins de la commune, une dérogation à l'emprise au sol est ajoutée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif en zones UA et UG. Pour les autres zones (UC, UF, UM, UP, N), aucune emprise au sol n'étant fixée, il n'est pas nécessaire d'ajouter cette dérogation.

Ce type de dérogation existe déjà dans le PLU notamment aux articles 10 et 11 et répond à l'objectif du PADD : « l'accueil des équipements nécessaires aux habitants est possible dans des secteurs spécifiques mais également, lorsqu'il s'agit d'équipements de proximité dans le tissu urbain. »

Augmentation de l'emprise au sol en zone UGe

Pièce modifiée : Règlement

En zone UGe

Article UG9 – Emprise au sol

« Zone UG sauf secteur UGe

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Secteur UGe

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

»

Justifications

Les constructions existantes dans le secteur UGe ont une emprise au sol existante égale voire supérieure à l'emprise au sol autorisée dans le règlement. Par conséquent, l'emprise au sol est augmentée afin de permettre l'agrandissement des maisons compte tenu des petites parcelles en zone UGe.

Compléments sur les dispositions en matière de clôtures.

Pièce modifiée : Règlement

En zone UG

Article 11

«

- Caractères

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré, ou dispositif à claire voie.
- Soit d'un simple grillage ajouré doublé d'une haie vive à condition de ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur

Toutefois, sur le linéaire de clôture repéré sur le document graphique, en cas de créations de nouveaux accès sur la voie, la clôture sur rue ne devra pas être doublée d'une haie vive.

d) Muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

e) travée courante

Les ~~panneaux pleins~~ dispositifs non ajourés sont proscrits sauf s'ils surmontent un muret de 1 mètre de hauteur et que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre.

~~Les travées seront translucides. Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les dispositifs~~

Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits. Les éléments en bois seront de forme simple.

Justifications

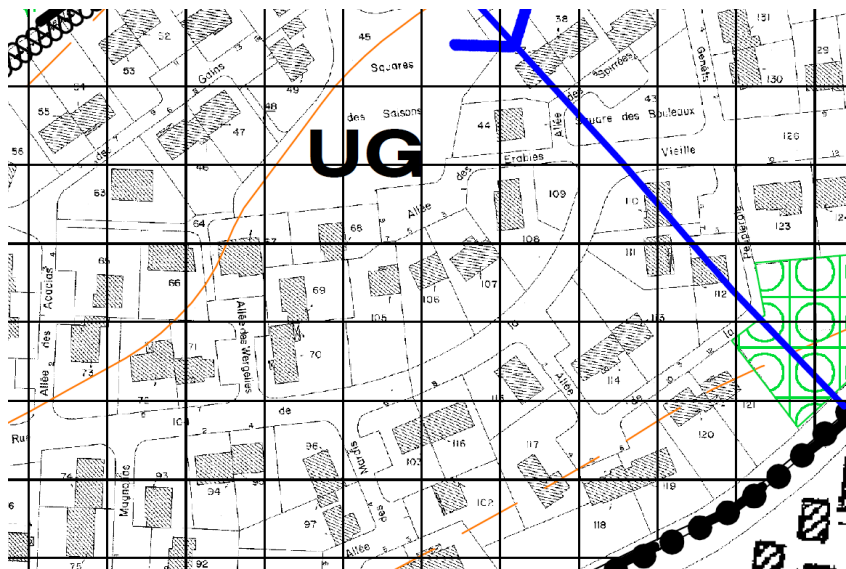
Des précisions sont apportées sur la composition des clôtures pour être en harmonie avec les clôtures existantes sur le territoire communal. Une exception est ajoutée sur un linéaire défini rue de la Vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage.

MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

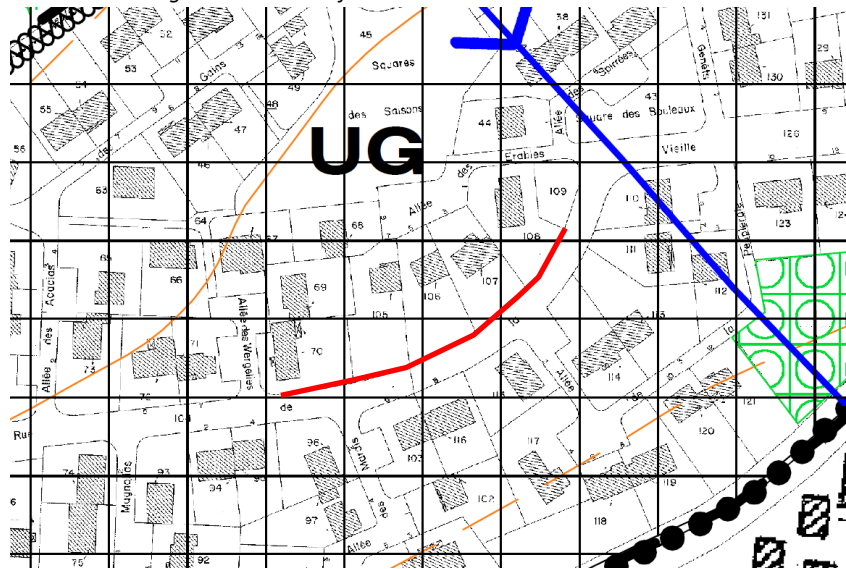
Compléments sur les dispositions en matière de clôtures.

Pièce modifiée : Plan de zonage

Extrait du zonage avant la modification du PLU :



Extrait du zonage suite à la modification du PLU



—
Linéaire de clôture

Justifications

Une règle particulière pour les clôtures sur rue est ajoutée sur un linéaire défini rue de la Vieille Pépinière pour sécuriser la circulation sur la voie et améliorer la lisibilité sur ce tronçon en virage.

Compléments sur les dispositions en matière de clôtures.

Pièce modifiée : Règlement

En zones UC ET UM

Article 11

« Les clôtures en façade rue

Les murs de clôture existants et de bonne qualité seront, dans la mesure du possible, conservés.

Les clôtures en façade devront être exécutées conformément aux prescriptions ci-après :

- Dimensions

- c) caractéristiques générales

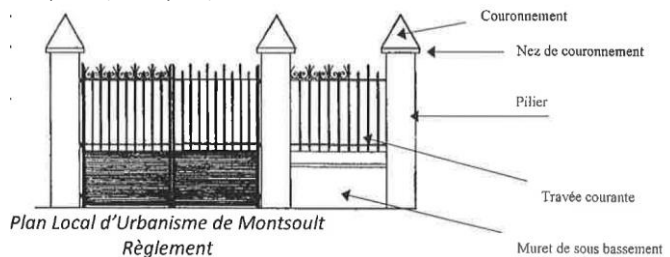
- hauteur maximum totale de la clôture : 2,00 m
 - hauteur maximum du muret de soubassement : 1,00 m

- d) caractéristiques particulières

- les portails auront une hauteur maximum de 2,00 m qui règnera à la même hauteur que la clôture
 - les piliers auront une hauteur totale maximum de 2,20 m

Toutefois, il pourra être tenu compte des clôtures existantes afin d'obtenir une harmonie de l'ensemble sur la rue.

Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après).



- Caractères

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré : grille, barreaudage ajouré, ou dispositif à claire voie.
- Soit d'un simple grillage ajouré doublé d'une haie vive à condition de ne pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

- d) Muret

Ils seront de préférence en maçonnerie enduite de teinte pierre.

- e) travée courante

Les ~~panneaux pleins~~ dispositifs non ajourés sont proscrits sauf s'ils surmontent un muret de 1 mètre de hauteur et que la hauteur totale de la clôture ne dépasse pas 1,80 mètre.

Les travées seront translucides. Un doublement végétal de la clôture à l'intérieur de la propriété est conseillé. Les dispositifs

Les éléments fantaisie et les ferronneries rapportées sont proscrits. Les éléments en bois seront de forme simple.

Justifications

Des précisions sont apportées sur la composition des clôtures pour être en harmonie avec les clôtures existantes sur le territoire communal.

Compléments sur les dispositions en matière de clôtures.

Pièce modifiée : Règlement

En zones UG, UGf et UC

UG : Article 11

« Zone UG sauf secteurs UGa, UGb, UGC, UGd et Uge

Murs

Couleur : les enduits seront dans la gamme des ocres ou ton pierre calcaire

Huisseries :

Leurs couleurs devront être en harmonie avec les façades.

Couverture

Les toitures à deux versants des constructions principales seront ~~à deux versants~~ de pente 30° à 45° par rapport à l'horizontale.

Les toitures terrasses et les toitures à 4 pans sont autorisées.

Les toitures seront réalisées en tuiles mécaniques ou en tuiles plates petits moules.

Les lucarnes sur toit seront de type à deux pentes, à croupe ou à hutteau. »

UC : Article 11

« **Murs**

Couleur : les enduits seront dans la gamme des ocres ou ton pierre calcaire

Ouvertures

Les fenêtres sur rue seront plus hautes que larges.

Les volets seront de type persienne ou roulant.

Couverture

La toiture est composée d'un ou plusieurs éléments à un ou deux versants dont la pente est atténuée quand le bâtiment est plus élevé.

Les toitures terrasses et les toitures à 4 pans sont autorisées ~~ponctuellement~~. »

Justifications

Des précisions sont apportées sur la composition des toitures pour être en harmonie avec les toitures des constructions existantes sur le territoire communal.

Compléments sur la largeur des accès et des voiries

Pièce modifiée : Règlement

En zone UG

Article 3

« 1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur des accès à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur des voies publiques ou privées à créer ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissements), les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres de chaussée et un trottoir d'une largeur de 1,5 mètre minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. »

Justifications

La largeur des voies est augmentée pour les lotissements et la largeur des accès est réduite en cas de réalisation d'une seule maison.