

COMMUNE DE MONTFRIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N ° 1

1. NOTICE DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal du 26/07/2013
approuvant les dispositions de
la modification du Plan Local
d'Urbanisme*

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2006
Plan Local d'Urbanisme modifié le 26 juillet 2013

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE	4
1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE	5
1.1. LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°2 ET N°5	5
2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT.....	6
2.1. MODIFICATIONS REDACTIONNELLES EN ZONE U	6
2.2. MODIFICATION REDACTIONNELLE EN ZONE A.....	7
2.3. REFORMULATION DE L'ARTICLE 13 ET INSTAURATION DE SURFACE MINIMALE DES ESPACES PLANTES EN ZONES U ET 2AU	7
2.4. AUTRES MODIFICATIONS EN ZONE 2AU.....	8
2.5. PRISE EN COMPTE DE LA REFORME RELATIVE A LA SIMPLIFICATION DU CALCUL DES SURFACES APPLICABLES EN DROIT DE L'URBANISME	9
3. L'INTEGRATION D'UN LEXIQUE EN CHAPITRE VI.....	10
3.1. MOTIVATION DU PROJET.....	10
3.2. MISE EN ŒUVRE DU PROJET	10
4. LA SUPPRESSION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES EN ANNEXES.....	11
5. LA MISE A JOUR DU PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE	12

PREAMBULE

La commune de Montfrin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 29 juin 2006. Depuis lors, plusieurs erreurs matérielles ont été relevées ainsi que des difficultés d'interprétation du règlement qui nécessitent quelques adaptations du Plan Local d'Urbanisme. Pour ce faire, le législateur offre aux communes la possibilité d'activer un certain nombre de procédures :

- la procédure de modification qui est codifiée à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme,
- la procédure de révision simplifiée elle aussi codifiée à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme,
- la procédure de révision globale du document.

Les adaptations du document envisagées par cette procédure ont conduit la commune à privilégier la procédure de modification compte tenu que ces dernières ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD de la commune et ne touchent pas des espaces protégés.

Les modifications portent principalement sur :

- le règlement écrit :
 - des modifications rédactionnelles en zone U et A pour l'amélioration de la lisibilité des règles ;
 - la reformulation de l'article 13 et l'instauration de surface minimale des espaces plantés en zones U et 2AU ;
 - l'adaptation des règles de stationnement pour les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services en zone 2AU ;
 - la prise en compte de la réforme relative à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme ;

- l'intégration d'un lexique (chapitre VI) pour la définition des règles ;
- la définition de la notion d'exploitation agricole et des constructions directement liées et nécessaires à son activité ;
- la suppression des articles du code de l'urbanisme qui demeurent applicables en annexe.
- le zonage :
 - La suppression des ER n°2 et n°5.
- Les annexes :
 - La mise à jour du plan du réseau d'eau potable.

Il est ainsi précisé que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme qui précise que :

« ... Le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique à condition que la modification envisagée :

a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme,

b) que la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

c) que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.

- .../ »

1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

1.1. LA SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°2 ET N°5

MOTIVATION DU PROJET

La commune prévoyait la réalisation de deux projets d'équipements via les ER n°2 et N°5, respectivement destinés à la réalisation d'une gendarmerie et d'un cimetière.

La Gendarmerie actuelle fait l'objet d'une réhabilitation complète. La construction d'une nouvelle gendarmerie n'est donc plus nécessaire.

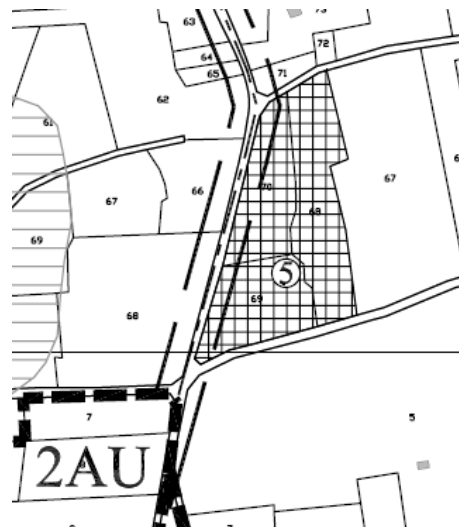
La création d'un nouveau cimetière le long de la RD 351 au nord de l'agglomération n'est plus nécessaire. En effet, des espaces libres ont été trouvés pour réaliser de nouvelles concessions au sein du cimetière actuel, de ce fait le manque de place a été pallié.

MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION

Les ER n°2 et 5 ont été supprimé du zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU.



ER n°2 (gendarmerie) supprimé



ER n°5 (nouveau cimetière) supprimé

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

2.1. MODIFICATIONS REDACTIONNELLES EN ZONE U

LA REMISE EN FORME DES REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR

La zone U, composée de multiples sous-secteurs, rend la lisibilité du document de règlement peu évidente, la distinction des règles applicables à chaque sous-secteur est particulièrement difficile.

La présente modification a pour objectif d'améliorer la lecture et la compréhension des règles applicables pour chaque sous-secteur. Dans cet objectif, les dispositions applicables à chaque sous-secteur ont été distinguées.

Les règles, à l'exception de celles mentionnées dans les parties ci-après, demeurent inchangées. Leur lecture en est facilitée.

ARTICLES 1 ET 2 : MISE EN CONFORMITE DES REGLES INTERESSANT LE SECTEUR UH

Dans les articles 1 et 2, la réglementation du secteur Uh est contradictoire. Alors que l'article 1 mentionne qu'aucune construction supplémentaire ne pourra être réalisée, l'article 2 admet des extensions mesurée (20 m² de surface de plancher).

Ainsi, la rédaction des articles 1 et 2 a été reprise afin d'assurer une parfaite cohérence entre l'article 1 et 2 tout en respectant les « conditions spéciales applicables en matière de construction » prévues en zone R1u2 du PPRi Confluence Rhône-Gardon-Briançon (qui concernent la zone Uh).

Nouvelle rédaction proposée :

Article Uh.1 : occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Uh2 sont interdites.

Article Uh.2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les aménagements des constructions existantes sont autorisés à condition qu'ils ne conduisent pas à :
 - un changement de destination sauf s'il améliore la sécurité ;
 - créer de nouveaux logements ;
 - rendre habitable des planchers sous la cote de 18 m. NGF ;
 - une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public ;
 - créer ou aggraver les risques de pollution ;
 - une extension de plus de 20m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que la surface de plancher créée soit située en dessus de la cote 18 m. NGF.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

ARTICLE 8 : REFORMULATION DE L'ARTICLE

Dans la version du PLU approuvé, la rédaction de l'article était alambiquée, pouvant être sujette à interprétation, pour finalement conclure à une implantation libre des constructions sur une même propriété.

Pour signifier l'identique, la mention « non réglementé » suffit.

ARTICLE 11 : MODIFICATION DE LA REGLEMENTATION DES COULEURS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE U A L'EXCEPTION DU SECTEUR UA

Concernant la couleur des matériaux utilisés dans la construction, il est fait référence au « *nuancier déposé en mairie* » censé préciser les différents RAL ou les teintes admises pour les enduits de finition, les menuiseries, les ferronneries. Or, la commune ne dispose pas de nuancier.

Ainsi, dans le règlement, peuvent être précisées les teintes favorisées afin de maintenir une harmonie dans l'habillage des constructions entre elles.

Afin de palier à cette absence de nuancier, la nouvelle réglementation a été rédigée comme suit :

« La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Sont recommandés l'enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes. »

2.2. MODIFICATION REDACTIONNELLE EN ZONE A

En zone A, les modifications apportées consistent en une simplification des articles 1 et 2 et la rectification d'une erreur matérielle.

Vu le détail des occupations du sol admises sous conditions, il n'est pas nécessaire de réglementer l'article 1. La simple mention « *toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites* » suffit. La compréhension des articles s'en trouve facilitée du fait de la suppression des redondances ou incohérences possibles entre les deux articles.

Par ailleurs, à l'article 2, au chapitre constructions et installations admises, la préposition *sauf* a été rajoutée dans la phrase suivante : « Sont admises dans l'ensemble de la zone, *sauf* dans le secteur Ap et sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus ». En effet, du fait de la sensibilité paysagère d'une partie de la zone agricole et conformément au PADD le règlement interdit toute nouvelle

construction en zone Ap, même liée à l'activité agricole : « dans le secteur Ap, seuls sont autorisés l'extension et l'aménagement (sans changement de destination) des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ». Ainsi, la liste des constructions admises dans l'ensemble de la zone « *sauf* dans le secteur Ap » étaient listées à l'article 2. Le précédent règlement approuvé présentait une erreur matérielle (la préposition *sauf* avait sauté).

Extrait de l'article 2 de la zone agricole du règlement au PLU approuvé :

« Sont également admis dans l'ensemble de la zone, dans le secteur Ap et sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :

- 1- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles [...] »

Extrait de l'article 2 de la zone agricole du règlement modifié :

Sont admises dans l'ensemble de la zone, **sauf** dans le secteur Ap et sous réserve du respect des conditions particulières liées au risque d'inondations définies ci-dessus :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole [...] »

2.3. REFORMULATION DE L'ARTICLE 13 ET INSTAURATION DE SURFACE MINIMALE DES ESPACES PLANTES EN ZONES U ET 2AU

La réglementation de l'article 13 évolue dans le sens d'une valorisation de la végétalisation des parcelles.

Auparavant faiblement réglementé, les espaces libres et plantations trouvent une place de plus en plus importante dans les documents d'urbanisme. Outre le fait de maintenir des espaces d'aération du tissu urbain, il s'agit bien de se prévaloir d'outils favorisant la limitation de l'imperméabilisation des sols, ou susceptibles d'avoir des impacts positifs sur la consommation énergétique des constructions.

Ainsi, la présente modification instaure notamment des superficies minimales des espaces plantés en zone urbaine ou d'urbanisation future.

La modification contribue également à changer l'organisation des plantations dans les aires de stationnements, en favorisant le regroupement des espaces devant être plantés, plutôt que de conserver systématiquement une règle imposant la plantation d'arbres isolés.

ZONE U - ARTICLE 13 : LA SURFACE MINIMALE D'ESPACES VERTS EN ZONES UH, UI ET UP

En zone urbaine, seules les zones inondables ou à caractère paysager fort font l'objet d'une instauration de la règle de surface minimale d'espace vert.

Le secteur Up fait l'objet de la surface la plus importante (30% de la surface parcellaire) pour le maintien du caractère paysager caractéristique de la zone.

Dans les secteurs Uh et Ui les aménageurs devront préserver au moins 10% de la superficie parcellaire en espace vert planté.

ZONE 2AU - ARTICLE 13 : LA SURFACE MINIMALE D'ESPACES VERTS

Dans les zones d'urbanisation futures, les opérations devront conserver au minimum 20% de la surface parcellaire en espace planté de pleine terre. Cette réglementation permettra d'assurer le maintien d'un couvert végétal important à l'échelle d'opérations d'ensemble, pouvant faire office d'aires de rétention des eaux pluviales.

2.4. AUTRES MODIFICATIONS EN ZONE 2AU

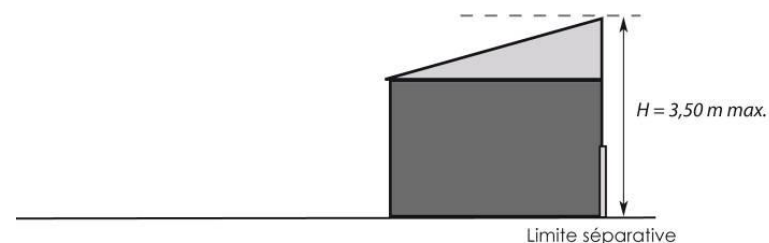
ARTICLE 7 : REFORMULATION DE L'ARTICLE ET ILLUSTRATION DES CAS

L'article 7 a fait l'objet d'une nouvelle rédaction, conservant les règles précédemment établie, mais améliorant la compréhension du texte.

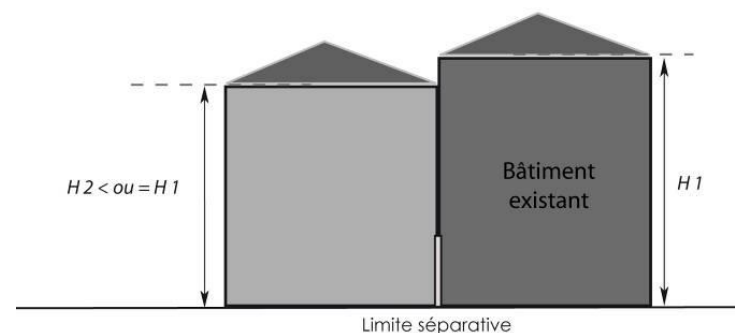
La règle première étant l'ordre discontinu, cette règle est expressément mentionnée dans l'article afin de faciliter la lisibilité de l'article et notamment des exceptions.

Ces exceptions à la règle demeurent inchangées mais font l'objet d'illustration de cas, afin de simplifier l'instruction.

ARTICLE 7 : Constructions admises en limite séparative



Cas n°1 : pas de bâtiment voisin en limite



Cas n°2 : présence d'un bâtiment voisin d'existence légale en limite

ARTICLE 12 : EXTENSION DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT AUX BATIMENTS D'ARTISANAT ET REFORMULATION DE LA REGLE POUR LES BUREAUX ET SERVICES

Le règlement prévoyait déjà des exigences en termes de place de stationnement par m² de surface de plancher pour certains types d'occupation des sols. Si l'exécution d'un nombre de place de stationnement était prévue pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce ou de services et de bureaux, l'artisanat n'était soumis à aucune règle.

Par ailleurs, pour les bureaux et services l'article 12 imposait une surface de stationnement particulièrement contraignante et disproportionnée par rapport aux besoins réels de certaines destinations : au moins égale à la surface de plancher hors œuvre nette créée.

MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION POUR LES BATIMENTS A VOCATION D'ACTIVITES ARTISANALES

En prévention de la réalisation d'immeuble à vocation d'activités artisanales en zone 2AU, des règles de stationnement sont établies par la présente modification, afin de correspondre aux besoins des salariés ou visiteurs des futures entreprises. Il est donc exigé la réalisation d'une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher réalisée.

REFORMULATION DE LA REGLE POUR LES BATIMENTS DE BUREAUX ET SERVICES

Sur ce point, le règlement est modifié pour permettre la distinction entre la destination de bureaux et celle de services au sens prévus par le code de l'urbanisme (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Ainsi, alors que le PLU approuvé prévoyait la réalisation d'une surface de stationnement égale à la surface de plancher réalisée, la modification impose :

- pour les bureaux la réalisation d'une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher créée. La norme surfacique d'une place de stationnement étant de 25 m², le nombre de place à réaliser ne variera pas. La compréhension de la règle sera toutefois facilitée.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable avec un minimum d'une place de stationnement pour 75m² de surface de plancher créée.

Afin de garantir une meilleure lisibilité, les différentes normes fixées en matière de stationnement sont présentées sous forme de tableau et par destination.

2.5. PRISE EN COMPTE DE LA REFORME RELATIVE A LA SIMPLIFICATION DU CALCUL DES SURFACES APPLICABLES EN DROIT DE L'URBANISME

Engagée avec l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, la réforme relative à la simplification du calcul des surfaces applicables en droit de l'urbanisme a un impact direct sur le contenu des documents d'urbanisme locaux tels que les PLU, et plus particulièrement sur les règlements.

Le PLU de Montfrin ayant été approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur de la réforme, son règlement évoque encore des dispositions faisant référence à la SHON ou la SHOB. Les dispositions relatives à la SHON et à la SHOB font désormais place à la notion de surface de plancher. Le règlement du PLU de Montfrin est donc modifié en conséquence.

3. L'INTEGRATION D'UN LEXIQUE EN CHAPITRE VI

3.1. MOTIVATION DU PROJET

Un règlement d'urbanisme comporte une multitude de termes techniques nécessitant une définition précise, compréhensible et connue par tous, d'autant plus que le document est opposable.

L'intégration d'un lexique permettant la définition de ces termes limite les possibilités d'interprétation de la règle. Il se veut également avoir une portée pédagogique, puisqu'il participe également à l'amélioration de la compréhension du document.

3.2. MISE EN ŒUVRE DU PROJET

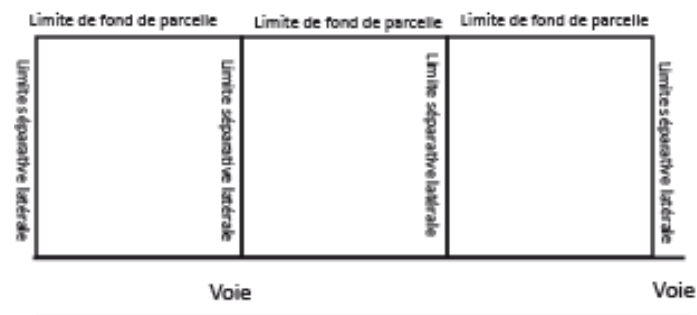
Le projet de modification inclus un lexique à la suite du titre IV, et précèdent les annexes du règlement. Ce lexique comporte les définitions légales des principaux termes susceptibles d'être sujet à interprétation.

Il n'est toutefois pas exhaustif et pourra être complété au fur et à mesure des évolutions du document et de l'intégration de nouvelles notions (notamment issues de la loi « Grenelle 2 ») dans le règlement.

Le lexique est classé par ordre alphabétique. Il éclaire la compréhension de l'ensemble des points suivants : *l'accès, l'adossement, l'affouillement, alignement, annexe, arbre de haute tige, baie, bâtiment, caravane, clôture, construction et les différentes destinations de constructions, corniche, desserte, emplacement réservé, emprise au sol, emprise publique, extension, espace vert, exhaussement, limites séparatives, mur de soutènement, mur de clôture, niveau, ordre continu, percement, pleine terre, sol naturel, surélévation, surface de plancher, terrain (ou unité) foncière.*

Certains points du lexique sont illustrés pour garantir la bonne compréhension de la définition faite.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



Exemples d'illustrations du lexique

4. LA SUPPRESSION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES EN ANNEXES

La réforme des autorisations d'urbanisme (ordonnance du 8 Décembre 2005, entrée en vigueur le 1er octobre 2007) a été l'occasion de démontrer qu'il est vain de chercher à mentionner dans le règlement d'un PLU les autres dispositions du code de l'urbanisme ou d'autres législations qui sont toujours applicables même en présence d'un PLU ; il s'agit notamment de la liste des articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme. Les articles référents ont changé de numéro tout autant que leur contenu. Si l'on peut comprendre le souci légitime des collectivités d'informer leurs administrés que d'autres règles s'appliquent en sus et indépendamment de celles du PLU, ces mentions ne peuvent toutefois pas être exhaustives, mais leur mention (juridiquement inutile puisque ce n'est pas le PLU qui les rend applicables) suppose ensuite une procédure de modification ou de mise à jour incessante pour corriger les références que les évolutions législatives ou réglementaires auraient affectées par ailleurs.

5. LA MISE A JOUR DU PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE

Depuis l'approbation du PLU en 2006 le réseau d'eau potable s'est développé.

Afin d'assurer une parfaite information du public sur l'alimentation en eau potable des différents secteurs de la commune, la mise à jour du plan du réseau d'eau potable a été effectuée dans le cadre de cette modification.