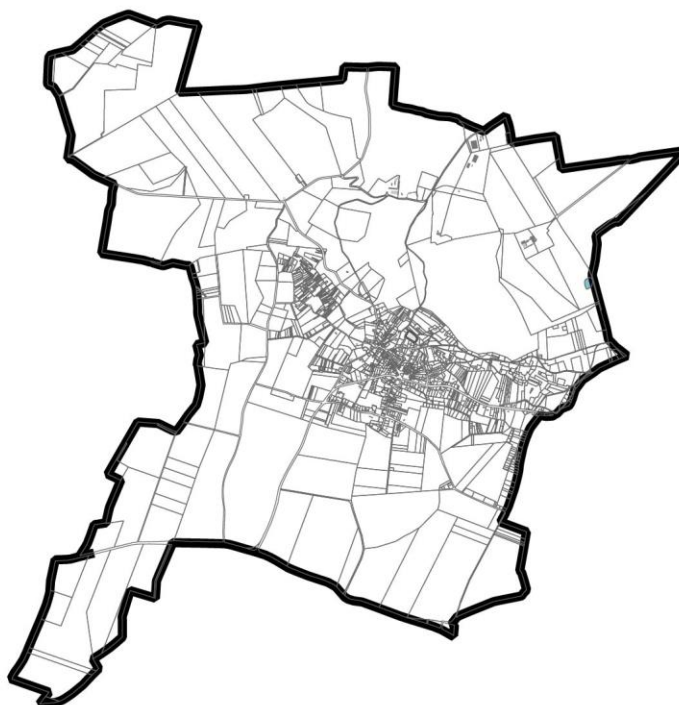


Département de SEINE-ET-MARNE
Commune du Montgé-en-Goële

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1



PLU approuvé le 5 mars 2015
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	4
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	20
5.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	23

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Par délibération en date du 5 mars 2015, le Conseil Municipal de Montgé-en-Goële a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune.

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU :

- de réexaminer le règlement afin de modifier les règles qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, celles qui présentent un caractère d’illégalité, celles qui ne semblent pas judicieuses au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.
- de supprimer l’emplacement réservé N°2.
- de protéger plusieurs éléments bâtis remarquables au titre du code de l’urbanisme.
- de protéger un élément végétal au titre du code de l’urbanisme

Afin de prendre en compte l’ensemble de ces points, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU est donc nécessaire.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage) modifiés

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Dispositions spécifiques – Les définitions

Rédaction dans le PLU approuvé

- Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriété desservie.

Modification proposée

- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d’une voie mais ne desservant qu’une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l’espace ouvert à la circulation publique desservant plus d’une unité foncière, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l’emprise réservée au passage des piétons, et les trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- Est dénommé « **voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs** », la voie interne aux propriétés dont l’accès est limité.
- ~~Est dénommé « **voie** », un espace public ou privé ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriété desservie.~~

Justification

Il s’agit ici de bien distinguer, pour plus de clarté et pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme, les définitions des accès, des voies ouvertes au public et des voies réservées aux seuls habitants et leurs visiteurs.

2.2. Dispositions spécifiques – Les définitions

Rédaction dans le PLU approuvé

- Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.

Modification proposée

- ~~Est considérée comme « **baie** », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
 - transparente,
 - dont la surface excède 0,2 m²,
 - qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.~~

Justification

Cette définition est supprimée dans la mesure où c’est la notion d’ouverture qui aujourd’hui est utilisée sur le plan réglementaire.

2.3. Dispositions spécifiques – Les définitions

Rédaction dans le PLU approuvé

- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l’aplomb de ce point.

Modification proposée

- La **hauteur** est mesurée :
 - depuis ~~le point le plus haut de la construction ou~~ la partie de construction considérée (faîtage, ~~égout de toit, acrotère,~~ mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l’aplomb de ce point.

Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition de la hauteur pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

2.4. Dispositions spécifiques – Les définitions

Rédaction dans le PLU approuvé

- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n’excédant pas cumulativement, au choix :
 - soit 50 m² de surface de plancher,
 - soit 30% selon les types de construction ou les articles du règlement concernés :
 - de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,
 - de l’emprise au sol par rapport à l’emprise au sol initiale.

Modification proposée

- Les **extensions** des constructions et aménagements existants sont celles n’excédant pas **30 % de surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale et dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher. ~~cumulativement, au choix :~~**
 - ~~▪ soit 50 m² de surface de plancher,~~
 - ~~▪ soit 30% selon les types de construction ou les articles du règlement concernés~~
 - ~~○ de la surface de plancher par rapport à la surface de plancher initiale,~~
 - ~~○ de l’emprise au sol par rapport à l’emprise au sol initiale.~~

Justification

Il s’agit ici de clarifier la définition des extensions pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

2.5. Zones UA, UB et UC – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les installations classées **pour la protection de l’environnement** soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Justification

Complément ajouté à la notion d’installations classées pour être conforme à l’appellation du code de l’environnement.

2.6. Zones UX et N – Article 1

Ajout proposé dans la modification

Les éoliennes.

Justification

La présence d’une espèce protégée de chauve-souris, le murin à oreilles échancrées, dont la colonie est en développement sur Montgé, en zone naturelle N et en zone d’activités UX, nécessite d’interdire l’installation d’éoliennes sur ces espaces. En effet, une étude du Muséum d’Histoire Naturelle met l’accent notamment sur les risques de collision de ces chiroptères avec les pales des éoliennes et donc le risque de destruction de cette colonie en cas d’installations de ce type.

2.7. Zone N – Article 2

Rédaction dans le PLU approuvé

Les constructions et aménagements de services publics ou d’intérêt collectif, à conditions :

- qu’ils soient liés aux réseaux, à l’énergie ou à la gestion de l’eau,

Modification proposée

Les constructions et aménagements de services publics ou d’intérêt collectif, à conditions :

- qu’ils soient liés aux réseaux, à l’énergie (**à l’exception des éoliennes**) ou à la gestion de l’eau,

Justification

La présence d’une espèce protégée de chauve-souris, le murin à oreilles échancrées, dont la colonie est en développement sur Montgé, en zone naturelle N et en zone d’activités UX, nécessite d’interdire l’installation d’éoliennes sur ces espaces. En effet, une étude du Muséum d’Histoire Naturelle met l’accent notamment sur les risques de collision de ces chiroptères avec les pales des éoliennes et donc le risque de destruction de cette colonie en cas d’installations de ce type.

2.8. Zone UB – Article 6

Rédaction dans le PLU approuvé

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s’implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 m.
Les annexes peuvent s’implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 10 m des limites de voies.

Modification proposée

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s’implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 m, **soit en totalité, soit en partie.**

Les annexes peuvent s’implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d’au moins 10 m des limites de voies.

Justification

La volonté est ici de laisser une plus grande latitude dans l’implantation des constructions principales par rapport aux voies, compte tenu de la configuration topographique de la commune et à condition qu’une partie de la construction respecte la bande comprise entre 0 et 20 m.

2.9. Zone UB – Article 7

Rédaction dans le PLU approuvé

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales doivent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la voie, directement ou par l’intermédiaire d’une autre construction fermée.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Modification proposée

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions principales ~~doivent~~ **peuvent** s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la voie, directement ou par l’intermédiaire d’une autre construction fermée.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 4 m.

Justification

La volonté est ici de laisser une plus grande latitude dans l’implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives, compte tenu de la configuration topographique de la commune et du parcellaire.

2.10. Zone UA – Article 10

Rédaction dans le PLU approuvé

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à l’égout du toit ou acrotère,
- 12 m au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Les annexes situées à plus de 20 m ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Modification proposée

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m à ~~l’égout du toit ou~~ l’acrotère,
- 12 m au faîtage.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + 1 + combles.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Les annexes situées à plus de 20 m **de la construction principale** ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Justification

La volonté est ici de supprimer la hauteur à l’égout du toit, en cohérence avec la définition de la hauteur, et de spécifier clairement le nombre de niveaux autorisés afin de conserver l’épannelage existant et de préserver l’harmonie dans le tissu ancien.

Précision apportée sur les annexes afin de faciliter l’application de la règle.

2.11. Zone UB – Article 10

Rédaction dans le PLU approuvé

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 4 m à l’égout du toit ou à l’acrotère.

Modification proposée

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,
- 4 m ~~à l’égout du toit ou~~ à l’acrotère.

En tout état de cause, la hauteur des constructions ne doit pas excéder R + combles.

Justification

La volonté est ici de supprimer la hauteur à l’égout du toit, en cohérence avec la définition de la hauteur, et de spécifier clairement le nombre de niveaux autorisés afin de conserver l’épannelage existant et de préserver l’harmonie dans le tissu urbain.

2.12. Zone A – Article 10

Rédaction dans le PLU approuvé

La hauteur à l’égout du toit ou à l’acrotère ne doit pas excéder 10 m.

Modification proposée

La hauteur à l’égout du toit ou à l’acrotère **des constructions à destination agricole** ne doit pas excéder 10 m.

La hauteur des constructions à destination d’habitation ne doit pas excéder :

- 10 m au faîtage,

- 4 m à l’acrotère.

En tout état de cause, la hauteur des constructions à destination d’habitation ne doit pas excéder R + combles.

Justification

La volonté est ici de préciser la règle sur la hauteur en distinguant clairement les constructions à destination agricole des constructions à destination d’habitation.

2.13. Zone UA – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 40° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d’aspect plat et de ton vieilli,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu’elles soient arasées avec le reste de la toiture.

La superficie des lucarnes et fenêtres de toit ne pourra excéder 25% par pan de toiture.

La façade de la lucarne doit être soit ronde, soit carrée, soit plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Modification proposée

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre **essentiellement** des toitures à deux pans entre 40° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d’aspect plat et de ton vieilli,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu’elles soient arasées avec le reste de la toiture.

~~La superficie des lucarnes et fenêtres de toit ne pourra excéder 25% par pan de toiture.~~

La façade de la lucarne doit être soit ronde, soit carrée, soit plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes **et des fenêtres de toit** ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Justification

Suppression du terme « essentiellement » afin de préserver l’architecture du tissu ancien.

Clarification de la règle sur les lucarnes et fenêtres de toit pour faciliter l’application du règlement et l’instruction des autorisations d’urbanisme.

2.14. Zone UA – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d’un mur,
- soit d’un muret surmonté d’une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d’un mur,
- Soit d’une haie doublée ou non d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm.

Les murs et murets doivent être recouverts d’un enduit. Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

Les portails doivent être rectilignes et en harmonie avec la clôture.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n’être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.

Modification proposée

CLÔTURES

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d’un mur,
- soit d’un muret surmonté d’une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d’un mur,
- Soit ~~d’une haie doublée ou non~~ d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm ~~doublé ou non d’une haie vive~~.

Les murs et murets doivent être recouverts d’un enduit ~~écrasé ou gratté ou enduit à « cœur de pierres vues »~~. Les deux côtés du mur ou du muret doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

Les portails doivent être rectilignes et en harmonie avec la clôture.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

~~Les paraboles doivent être localisées de façon à n’être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.~~

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

Complément apporté à la nature de l’enduit sur les murs et murets afin d’être en cohérence avec la règle établie en zone UB.

Suppression de la règle sur les paraboles dans la mesure où elle est reprise et complétée à l’article 15

2.15. Zones UB et A – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d'aspect plat et de ton vieilli,
- soit de vitres.

Modification proposée

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles d'aspect plat et de ton vieilli,
- soit ~~de vitres.~~ de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïques...) à condition qu'elles soient arasées avec le reste de la toiture.

Justification

Complément apporté à la couverture des toits afin d’être en cohérence avec la règle établie en zone UA.

2.16. Zone UB – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d’un mur ou d’un muret maçonné éventuellement surmonté d’éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d’une haie éventuellement doublée d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm.

Modification proposée

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d’un mur ou d’un muret maçonné éventuellement surmonté d’éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- ~~d’une haie éventuellement doublée~~ d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm **doublé ou non d’une haie vive.**

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

2.17. Zone UC – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d’un mur,

- soit d’un muret surmonté d’une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d’un mur,
- Soit d’une haie doublée ou non d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm.

Les murs et murets doivent être enduits. Les deux côtés doivent être traités.

Modification proposée

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d’un mur,
- soit d’un muret surmonté d’une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- Soit d’un mur,
- Soit ~~d’une haie doublée ou non~~ d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm **doublé ou non d’une haie vive**.

Les murs et murets doivent être **enduits recouverts d’un enduit écrasé ou gratté ou enduit à « cœur de pierres vues »**. Les deux côtés doivent être traités.

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

Complément apporté à la nature de l’enduit sur les murs et murets afin d’être en cohérence avec la règle établie en zone UB.

2.18. Zone UX – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

La clôture est constituée d’une haie doublée ou non d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm.

Modification proposée

La clôture est constituée ~~d’une haie doublée ou non~~ d’un grillage à maille rigide, d’ouverture minimale de 10 cm **doublé ou non d’une haie vive**.

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

2.19. Zone A – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

La clôture doit être constituée :

- soit d’un mur maçonné, recouvert des deux côtés d’un enduit,

- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm.

Modification proposée

La clôture doit être constituée :

- soit d'un mur maçonné, recouvert des deux côtés d'un enduit,
- soit ~~d'une haie doublée ou non~~ d'un grillage à maille rigide, d'ouverture minimale de 10 cm **doublé ou non d'une haie vive.**

Justification

Clarification de la règle sur les clôtures avec grillage et haie dans la mesure où une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire.

2.20. Zone N – Article 11

Rédaction dans le PLU approuvé

Il n'est pas fixé de règle.

Modification proposée

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies ci-après et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments, repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Justification

Plusieurs éléments bâtis remarquables, le lavoir, la chapelle de Saint Thibault et la tour militaire, ancien signal CHAPPE, sont désormais protégés au titre du code de l'urbanisme afin de pérenniser ce patrimoine qui fonde l'identité de Montgé.

2.21. Zones UA et UB – Article 12

Rédaction dans le PLU approuvé

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans le cas d’une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l’existant.

TOUTEFOIS

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Pour une activité économique de commerce ou de bureau,
- Les travaux, changements de destination et les extensions d’une construction existante.

Modification proposée

RATIOS MINIMAUX

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les destinations de construction autorisées. Pour les constructions à destination d’habitation, il est en outre exigé avec un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Dans le cas d’une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l’existant.

TOUTEFOIS

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

- Pour une activité économique de commerce ou de bureau,
- ~~— Les travaux, changements de destination et les extensions d’une construction existante.~~

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l’exception de l’habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d’artisanat : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Justification

La règle sur le ratio de stationnement automobile est clarifiée afin de l’appliquer à toutes les destinations de constructions autorisées.

Conformément au PDUIF, la règle de stationnement pour les véhicules automobiles dans le cas des bureaux est ajoutée : il s’agit en effet d’imposer une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher de bureaux.

Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

2.22. Zone UX – Article 12

Ajout proposé dans la modification

STATIONNEMENT DES VEHICULES NON MOTORISES

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L’espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l’air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d’entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d’attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l’espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d’artisanat et d’industrie : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics : l’espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l’effectif d’agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Justification

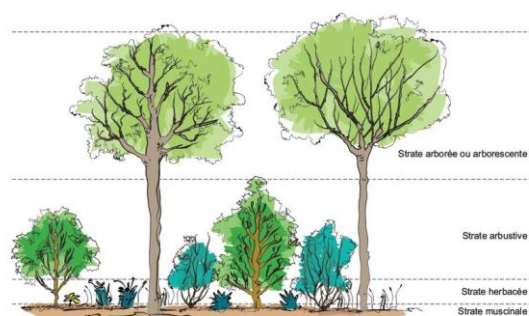
Le stationnement des vélos fait désormais l’objet d’un chapitre spécifique sur la base des normes en vigueur dans le code de la construction et de l’habitation.

2.23. Zone UB – Article 13

Ajout proposé dans la modification

A minima, 50% de la superficie de l’unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l’usage de l’unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l’unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l’unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Justification

L’article sur les espaces libres et plantations est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.24. Zone N – Article 13

Ajout proposé dans la modification

Protection du cadre naturel

Un élément repéré par une trame spécifique sur le plan de zonage, est protégé au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme ; il s’agit d’un ginkgo-biloba qui doit être conservé. Toute intervention sur cet arbre, non soumise à un régime d’autorisation, doit faire l’objet d’une déclaration préalable en vertu de l’article R 421-23 du Code de l’urbanisme.

Justification

Un élément végétal remarquable, le ginkgo-biloba, est désormais protégé au titre du code de l’urbanisme afin de pérenniser ce patrimoine naturel qui fonde l’identité de Montgé.

2.25. Zones UA, UC, UX et A – Article 15

Rédaction dans le PLU approuvé

Il n'est pas fixé de règle.

Modification proposée

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnerie de la clôture ou dans le bâtiment situé à l’alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l’alignement.

Ces éléments sont peints d’une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l’objet d’une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L’installation d’antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d’impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d’assurer au mieux leur insertion discrète dans l’environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l’espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l’environnement :

- une composition équilibrée qui s’appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l’épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l’occasion d’installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d’ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l’environnement tout en s’inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l’eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d’énergie.
- Privilégier l’utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l’énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d’énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Justification

L’article sur les performances énergétiques et environnementales est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.26. Zone UB – Article 15

Ajout proposé dans la modification

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l’objet d’une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L’installation d’antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Dans le cas d’impossibilité technique, elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d’assurer au mieux leur insertion discrète dans l’environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l’espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l’environnement :

- une composition équilibrée qui s’appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l’épaisseur de la couverture pour les constructions nouvelles
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l’occasion d’installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d’ensemble

- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques ne sont pas implantées sur la toiture.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l’environnement tout en s’inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l’eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d’énergie.
- Privilégier l’utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l’énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d’énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

Justification

L’article sur les performances énergétiques et environnementales est complété afin de contribuer à développer la qualité environnementale dans les constructions et les aménagements autorisés.

2.27. Zone AA

La zone agricole AA supporte dans le PLU approuvé en 2015 un emplacement réservé N°2 correspondant à la réalisation d’une plaine de jeux.

Cet emplacement réservé étant supprimé dans la présente modification du PLU (voir chapitre 3), la zone spécifique AA n’a plus de justification. Elle est donc reclassée en zone agricole A. Le règlement de la zone AA est ainsi supprimé dans le cadre de la présente modification du PLU.

2.28. Annexe : nuancier

Il s’agit ici de corriger une erreur concernant le RAL 7047 Télé gris 4 qui dans le PLU approuvé en 2015 a été désigné par erreur RAL 7074

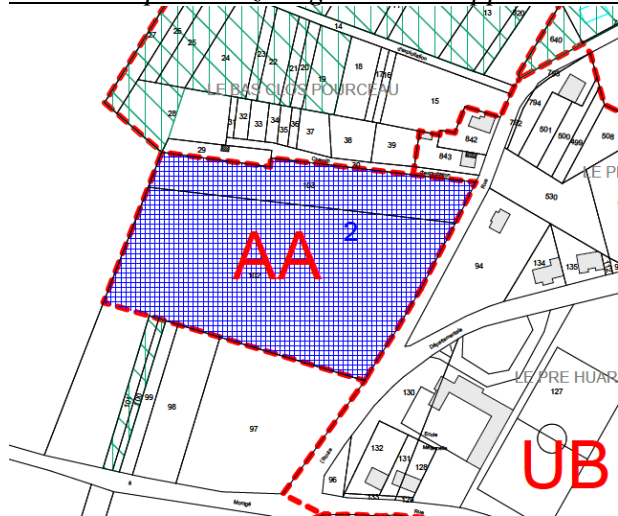
3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Suppression de l’emplacement réservé N°2 et reclassement en zone agricole A du secteur agricole AA

Dans le cadre de la modification du PLU, l’emplacement réservé N° 2 est supprimé ainsi que le secteur agricole AA qui le supporte. Ainsi, les parcelles ZC 102 et ZC 103 sont reclassées en zone agricole A.

Cet emplacement réservé qui avait été créé lors de l’élaboration du P.L.U concernait un éventuel projet de création d’un espace sportif. Au regard du succès du city parc et des installations périphériques, ce projet est abandonné.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2015



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



3.2. Repérage d’éléments bâtis et d’un élément végétal remarquables à protéger au titre du code de l’urbanisme

Plusieurs éléments bâtis remarquables, le lavoir, la chapelle de Saint Thibault et la tour militaire, ancien signal CHAPPE jadis utilisé par le savant DELAMBRE pour mesurer la distance DUNKERQUE-BARCELONE, sont désormais protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme afin de pérenniser ce patrimoine qui fonde l’identité de Montgé.

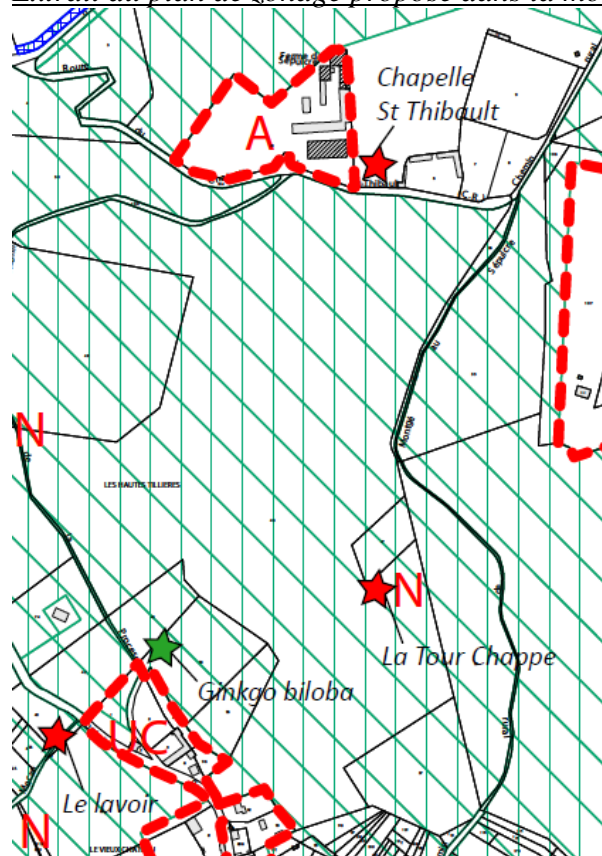
Un élément végétal remarquable, le ginkgo-biloba, est désormais protégé au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme afin de pérenniser ce patrimoine naturel qui fonde l’identité de Montgé.

Ces éléments patrimoniaux remarquables s’inscrivent dans l’élaboration en cours d’un projet de circuit pédestre de découverte.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé en 2015



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°1



Elément bâti remarquable à préserver (art L.151-19 du code de l’urbanisme)



Elément végétal à préserver (art L.151-23 du code de l’urbanisme)

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements réglementaires sur des points particuliers qui laissent une trop grande liberté d’interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l’application, qui présentent un caractère d’illégalité ou qui ne semblent pas judicieux au regard de la volonté communale d’encadrer efficacement la constructibilité.

Le projet de modification N°1 du PLU procède également à la suppression l’emplacement réservé N°2, à la protection de plusieurs éléments bâtis remarquables au titre du code de l’urbanisme et à la protection d’un élément végétal au titre du code de l’urbanisme

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le règlement du PLU
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage)

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n’étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLU, que ce soit en matière de règlement, de zonage, n’auront pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2015.

En effet, il s’agit :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d’entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement, par exemple :
 - règle interdisant les éoliennes en zone N et UX afin de protéger la colonie de murins à oreilles échancrées
 - règle apportant des précisions sur l’article 11 de plusieurs zones afin de garantir une réelle insertion dans le tissu urbain et de favoriser la qualité architecturale.
 - règle introduisant les normes en matière de stationnement vélos afin de favoriser son utilisation
 - règle introduisant un pourcentage d’espaces verts en pleine terre en zone UB afin de conforter le développement de la nature au sein du village
 - règle développée sur la qualité environnementale

Pour la majorité des autres évolutions réglementaires, il s’agit d’ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d’application et/ou d’illégalité de la règle, à une mise en cohérence des règles entre zones ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l’environnement.

- de modifications en matière de zonage qui vont dans le sens de la préservation de l’environnement au sens large (suppression de l’emplacement réservé N°2, inscription d’éléments bâtis remarquables et d’un élément végétal à protéger).

Incidence NATURA 2000

Les zones Natura 2000 les plus proches de l’entité urbaine de Montgé-en-Goële sont situées à une dizaine de kms pour la ZPS « Les boucles de la Marne » et pour la ZPS « le massif des trois forêts et bois du roi ».

On peut considérer l’absence d’incidence notable de la modification sur les sites Natura 2000 dans la mesure où il s’agit d’évolutions règlementaires sans lien avec ces sites et avec les espaces naturels d’intérêt de la commune.