



COMMUNE DE MONTS
DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

**EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS**

Dossier d'approbation

Pièce 1

Révision du Plan Local d'Urbanisme	Approuvée le 17/12/2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 17/11/2020



Identification du document

Élément	
Titre du document	Exposé des motifs des changements apportés Modification simplifiée n°1 du PLU de Monts
Nom du fichier	MONTS_EXPOSE_MOTIFS
Version	11/2020
Rédacteur	LLE
Vérificateur	CBI
Chef d'agence	SEC

1.1. Objet de la modification simplifiée

La commune de Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Décembre 2019.

Plusieurs erreurs matérielles ont été constatées au sein du règlement graphique et du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Cette modification simplifiée vise à corriger ces erreurs et concerne :

- La correction d'une erreur matérielle dans le règlement écrit, au sein de l'article « UB11 / Aspect extérieur » concernant les clôtures ;
- La modification des articles régissant l'aspect extérieur, concernant les toitures ;
- La correction d'une erreur matérielle dans le règlement graphique sur la parcelle cadastrée E510 sur le secteur des Girardières, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), classé en Ah ;
- L'intégration dans le règlement graphique du tracé et du nom des rues et routes départementales et des numéros de parcelles.

1.2. Cadre législatif

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- 2° Ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas 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 ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire car il n'a pas pour effet :

- 1° 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° De diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° D'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.3. Procédure de la modification simplifiée

La commune de Monts est compétente en matière d'urbanisme, elle assure alors la mise en œuvre des procédures d'évolution du document d'urbanisme communal. À ce titre, la modification est effectuée, à l'initiative du Maire, selon une procédure simplifiée.

Conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les pièces modifiées du PLU ainsi que l'exposé de ses motifs (présentés dans ce document) sont notifiés aux personnes publiques associées (PPA).

Puis, le déroulement de la procédure prévoit la mise à disposition de l'ensemble de ces documents au public pendant un mois. Durant cette période, un registre (situé en mairie de Monts) permet au public de formuler ses observations. Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Les observations du public seront assemblées dans un dossier « bilan », et constitueront une pièce du dossier final.

Le conseil délibèrera sur la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public apportés dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Une fois les modifications effectuées, le Conseil Municipal adoptera le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

1.4. Modifications apportées

1.4.1. Adaptations portées au règlement écrit

1.4.1.1. Correction d'une erreur matérielle

Cette modification concerne la correction d'une erreur matérielle au sein du règlement écrit et notamment dans l'article « UB11 / Aspect extérieur » concernant les clôtures.

Lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité réglementer l'édification des clôtures, en interdisant notamment l'utilisation de différents types de matériaux, dans l'objectif d'améliorer les paysages habités. Néanmoins, les termes « sont interdites » ont été omis du règlement écrit, à la suite de la liste des types de matériaux non autorisés pour l'édification des clôtures.

Les modifications ne portent que sur l'article 11 de la zone UB. Elles figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italique**.

Règlement écrit (pièce 4.2) - page 42

Dispositions avant modification

2.5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1,80 mètre. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures de type plaque de béton moulé, toile ou film plastique, en tôle ondulée, en végétaux artificiels.

Dispositions après modification

2.5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1,80 mètre. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures de type plaque de béton moulé, toile ou film plastique, en tôle ondulée, en végétaux artificiels **sont interdites**.

1.4.1.2. Modification du règlement écrit

Cette modification au sein du règlement écrit concerne l'article relatif à l'« Aspect extérieur » et notamment les règles concernant les toitures.

Lors de la révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité réglementer les toitures, et notamment celles des annexes, avec une différenciation entre les annexes ayant une emprise au sol inférieure ou supérieure à 20 m². La toiture des annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m² doit donc, selon les règles en vigueur, bénéficier d'une pente de 30° minimum, contre 40° minimum pour les habitations, les commerces, services, etc. La pente des toitures des annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m² n'est quant à elle pas réglementée.

La commune de Monts souhaite, à travers cette modification, ne plus différencier les annexes selon leur emprise au sol et leur appliquer la même réglementation que les extensions de bâti existant, à savoir l'autorisation d'une pente plus faible que 40°.

Les modifications portent sur l'article 11 des zones UB, 1AU, A et N. Elles figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italiques**.

Règlement écrit (pièce 4.2) - pages 38 et 62

Dispositions avant modification

TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc. ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m² ;

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Dispositions après modification

TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc. ;

• ~~30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m²;~~

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions **et les annexes** de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour **les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², ni pour** les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Règlement écrit (pièce 4.2) - pages 102 et 116

Dispositions avant modification

TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Être compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations.
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m² ;

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

Dispositions après modification

TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations ;
- ~~30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m²;~~

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions **et les annexes** de bâti existant.

~~**Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m².**~~

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

1.4.2. Adaptations portées au règlement graphique

1.4.2.1. Correction d'une erreur matérielle

Cette modification concerne la correction d'une erreur matérielle au sein du règlement graphique sur la parcelle cadastrée E510.

Cette parcelle est située au sein du hameau des Girardières, hameau considéré au sein du Plan Local d'Urbanisme comme un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) et classé en secteur Ah. La parcelle E510 est quant à elle située en partie en secteur Ah ainsi qu'en zone agricole (A).

Lors de l'enquête publique en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, qui s'est déroulée du 23 septembre 2019 au 22 octobre 2019, une demande a été formulée pour inverser la découpe de la parcelle, afin de pouvoir y implanter une construction, la configuration actuelle ne le permettant pas.

La commune de Monts avait alors répondu favorablement à cette demande : « La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre la zone de constructibilité sur le hameau des Girardières. Néanmoins afin de faciliter la constructibilité de la parcelle E510, la Commune de MONTs va étudier la possibilité de revoir le découpage de la zone (en maintenant les surfaces actuelles) pour permettre une plus grande cohérence dans l'implantation et l'orientation d'une future implantation (réduction du chemin d'accès et du linéaire d'implantation des réseaux) », tout comme le Commissaire Enquêteur : « La réponse apportée par la ville correspond à la demande exprimée par M et Mme qui ne souhaitent que faciliter l'implantation de leur maison sur un terrain constructible, mais dont la forme pose des difficultés techniques » (éléments issus du Rapport du Commissaire Enquêteur relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts).

Néanmoins, lors de la modification du règlement graphique en lien avec cette demande formulée durant l'enquête publique, le maintien de la surface de la parcelle E510 classée en secteur Ah n'a pas été strictement respecté. En effet, lors de l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme, la surface classée en secteur Ah de la parcelle E510 était de 870 m². Après modification du découpage, au sein du Plan Local d'Urbanisme approuvé, la surface classée en secteur Ah de la parcelle E510 n'est plus que de 703 m².

La modification porte donc sur le découpage de la parcelle E510, qui doit conserver 870 m² au sein du secteur Ah. Cette modification ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers et ne porte aucune incidence sur les continuités écologiques du territoire communal. La parcelle E510 est caractérisée par un jardin particulier.

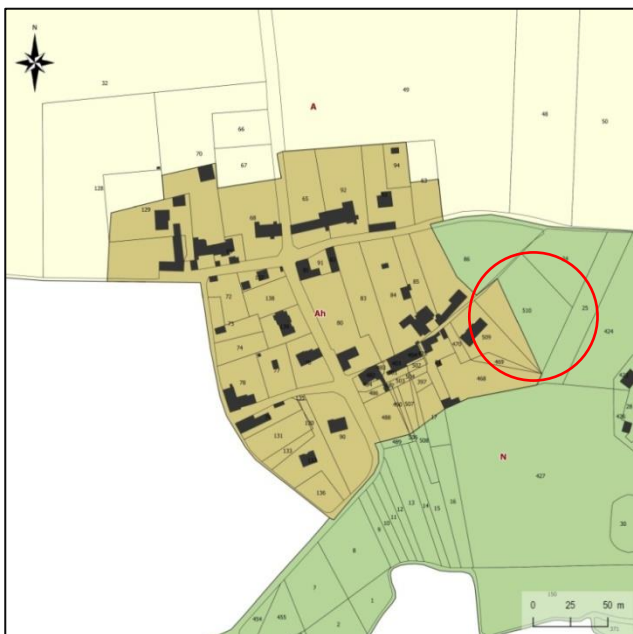
La correction de cette erreur matérielle permet de répondre justement à la demande formulée lors de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Monts.

Occupation des sols actuelle

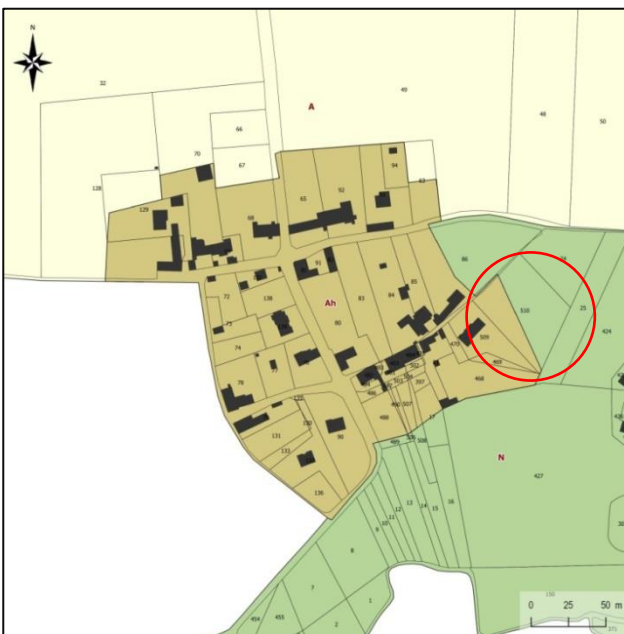


Règlement graphique (pièce 4.2)

Zonage de la parcelle concernée avant modification



Zonage de la parcelle concernée après modification



1.4.2.2. Compléments au sein du règlement graphique

La commune de Monts souhaite intégrer, pour plus de lisibilité, différents éléments au règlement graphique, à savoir :

- Le tracé et le nom des rues principales et routes départementales présentes sur le territoire communal ;
- Le numéro des parcelles.