

COMMUNE de MONTCEAUX

Département de L'AIN



Dossier de Modification simplifiée n°2 du PLU de Montceaux



Vu pour être annexé à la demande pour l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R.104-33 et R.104-37 du code de l'urbanisme.

En date du 13 Mai 2025.



Le Maire de Montceaux et président de la Communauté de Communes Val de Saône Centre,

Table des matières

Préambule.....	3
LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
I. Présentation des objectifs, évolutions et justifications sur le règlement	6
I.I LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUx.....	6
I.II LA MODIFICATION DE L'OAP N°6	12
I.III LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	16
II. Incidences sur l'environnement :auto-évaluation	18
III. Le respect des orientations du PADD.....	22
Conclusion	23



Préambule

DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme de Montceaux a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2020. Une première modification de ce PLU a été approuvée le 16 décembre 2021, à la suite d'une enquête publique qui s'est déroulée du 8 au 26 octobre 2021.

LES MOTIVATIONS DE L'EVOLUTION DU PLU

Cette évolution du PLU est motivée par deux sujets : la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère dans le centre bourg et le développement économique à l'échelle intercommunale. En effet afin de mieux répondre aux besoins de développement local et d'accompagner les dynamiques économiques et urbaines de la commune, des ajustements du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montceaux sont nécessaires. C'est dans cette optique que la commune a prescrit une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, tout en veillant à préserver l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette modification vise :

- ✓ L'optimisation du foncier dans la zone AUx par :
 - Des adaptations du règlement écrit de cette zone : article sur la hauteur maximale des constructions et article sur la surface non imperméabilisée demandée.
 - Des adaptations de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant l'extension du parc d'activités.
- ✓ Des précisions et modification de l'article UA2.2 pour une meilleure qualité architecturale dans le centre bourg

Dans le cadre de cette procédure, certaines des pièces constitutives du PLU opposable feront donc l'objet de modifications : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement. Les autres pièces du PLU restent inchangées, assurant ainsi la continuité et la cohérence du projet de territoire.

LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est encadrée par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. Cette procédure, introduite par la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, permet une évolution rapide du PLU sans nécessiter d'enquête publique.

La procédure de modification simplifiée permet de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) ou le règlement du PLU sous réserve de ne pas remettre en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle peut être utilisée dans les cas suivants :

- **La rectification d'une erreur matérielle** dans le règlement, les documents graphiques ou les OAP (*article L.153-45*).
- **La majoration des possibilités de construction**, dans la limite de **20 %**, résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan dans une zone donnée (*article L.153-41*).
- **L'absence de diminution des possibilités de construire** prévues par le règlement (*article L.153-41*).
- **L'absence de réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)** (*article L.153-41*).
- **Dans les zones urbaines ou à urbaniser**, la possibilité de dépasser les règles relatives au gabarit, dans la limite de **30 %**, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou intégrant des procédés de production d'énergies renouvelables (*article L.153-28*).

Cette procédure de modification n°2 du PLU Montceaux a été prescrite par arrêté du maire le 25/04/2025.

Une demande d'avis conforme sera adressée à l'autorité environnementale avec le projet de modification simplifiée suffisamment développé pour permettre à cette dernière d'apprécier les incidences potentielles du projet. L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis à compter de la réception du dossier complet. Dans les 15 jours suivant le dépôt du dossier elle peut demander des compléments. Le silence de l'autorité environnementale vaut avis conforme favorable à l'exposé figurant dans le formulaire et donc à la conclusion selon laquelle il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale.

Le projet de modification simplifiée, accompagné de l'exposé de ses motifs et des éventuels avis des Personnes Publiques Associées (PPA) qui seront notifié en amont, est ensuite mis à disposition du public pour une durée minimale d'un mois. Les modalités de cette mise à disposition sont définies par le conseil municipal et communiquées au public au moins huit jours avant le début de la consultation, par voie d'affichage et de publication dans un journal diffusé dans le département.

À l'issue de cette période, le maire présente le bilan de la consultation au conseil municipal. Le projet peut alors être ajusté afin de prendre en compte les observations formulées par le public et les avis des PPA.

Le projet de modification simplifiée est adopté par délibération motivée du conseil municipal.

Enfin, la modification simplifiée du PLU devient exécutoire après affichage en mairie et publication de l'arrêté dans un journal agréé diffusé dans le département et sa transmission au Préfet.

I. Présentation des objectifs, évolutions et justifications sur le règlement

I.I LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUx

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, types d'activités interdites, destination et sous-destination

Pour permettre d'implanter tous les prospects que la communauté de communes souhaite accueillir dans la logique de son développement économique certains ajustement sont nécessaire.

Ainsi la sous destination commerce de détail et artisanat est autorisée à la condition que les commerces soient directement liés à une activité artisanale. Les commerces de détail isolé type boulangerie, épicerie... ne sont pas autorisés.

La sous-destination restauration est autorisée à la seule condition d'être directement destiné aux salariés de la zone comme par exemple un restaurant inter-entreprise fonctionnant sur les horaires de travail des employés de la zone.

Enfin la sous destination « établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale » est autorisée uniquement pour des cabinets médicaux pluridisciplinaires ou maison de santé privées ne comportant pas d'hébergement.

Il est précisé que ce qui n'est ni interdit, ni autorisé sous condition est autorisé sans condition.

Extrait de l'article Aux 1.1 du règlement de la zone AUx du règlement du PLU actuel de Montceaux

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone AUx	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	

	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- a) Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.
- b) Les surfaces d'activités commerciales :
 - au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms).
 - au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration, services aux entreprises).
 - pour la localisation/relocalisation de certaines activités en occasionnel lourd nécessitant des surfaces de stockage importantes (ex : matériaux de construction), dans des zones artisanales et industrielles (hors Z.A. tertiaires).
- c) Les entrepôts dans la limite de 5 000 m² de S.D.P.*
- d) Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- e) Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 2AUx, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et que lorsque le secteur 1AUx sera urbanisé à hauteur de 80% de sa capacité d'accueil.

Extrait de l'article Aux 1.1 du règlement de la zone AUx du règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone AUx	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	

collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- a) Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.
- **b) L'artisanat et le commerce de détail : sont autorisés uniquement les surfaces commerciales au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms) et les locaux artisanaux.**
- **c) La restauration : sont autorisées les surfaces au profit d'activités répondant aux besoins des actifs d'un espace d'activités (exemple : activités de restauration inter-entreprises).**
- **d) Les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale : sont autorisées uniquement les établissements privés ne comportant pas d'hébergement types cabinets médicaux pluridisciplinaires ou maison de santé privées**
- e) Les entrepôts dans la limite de 5 000 m² de S.D.P.. *
- f) Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- g) Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 2AUx, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et que lorsque le secteur 1AUx sera urbanisé à hauteur de 80% de sa capacité d'accueil.

b. Hauteur des constructions :

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montceaux vise à accompagner le développement économique et industriel de la zone AUx, tout en répondant aux enjeux contemporains d'urbanisme durable. L'objectif principal est d'ajuster la hauteur maximale des constructions dans cette zone, en passant de 12 m à 14,4 m, afin de favoriser l'optimisation de l'espace bâti, sans augmenter l'emprise au sol des bâtiments. La nouvelle hauteur de 14,4 m permettra :

- **De favoriser la compacité des constructions**, limitant ainsi l'étalement urbain et contribuant aux objectifs de sobriété foncière. Cela offre aux entreprises la possibilité de se développer verticalement, sans nécessiter d'extension horizontale.
- **De favoriser la densification verticale** en encourageant la construction de bâtiments industriels ou artisanaux **mieux adaptés aux besoins des entreprises actuelles**, intégrant des volumes techniques, des équipements spécifiques ou des structures de stockage vertical.

- **De renforcer** l'attractivité du territoire. Une hauteur accrue permet de créer davantage d'étages et, par conséquent, **d'augmenter la surface de plancher** sur une même emprise au sol. La création de surfaces supplémentaires peut ainsi rendre la zone plus attractive pour les nouvelles entreprises souhaitant s'y installer, tout en favorisant le développement des entreprises existantes. Ce mécanisme contribue à **maintenir l'activité économique et l'emploi** au sein du territoire communal.
- **D'inciter à l'exemplarité environnementale des constructions et de faciliter la réalisation de bâtiments innovants et écologiques.** L'évolution des normes de construction vers une meilleure performance énergétique impose souvent l'installation de dispositifs (isolation renforcée, énergies renouvelables) qui nécessitent une hauteur de bâtiment légèrement accrue.

Cette évolution **s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et le principe du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. En permettant une utilisation plus rationnelle du foncier disponible, elle répond à l'enjeu fondamental **de limiter l'artificialisation des sols**. En effet, la densification verticale permet de concentrer le développement urbain sans occuper de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles, respectant ainsi les objectifs de sobriété foncière.

La commune de Montceaux, comme de nombreuses collectivités françaises, fait face à une **pénurie de foncier économique**, exacerbée par la saturation des zones d'activités existantes et les contraintes imposées par la politique de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Dans ce contexte, l'augmentation de la hauteur des constructions dans la zone AUx devient une solution pertinente pour répondre aux besoins croissants des entreprises sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Ainsi, tout en respectant les objectifs du ZAN, la commune peut offrir de nouvelles possibilités de développement aux entreprises, en optimisant le foncier disponible, ce qui est particulièrement important dans **un contexte de forte pression foncière**.

La révision de la hauteur maximale reste néanmoins mesurée, passant de 12 m à 14,4 m, **garantissant ainsi une intégration harmonieuse dans le tissu urbain environnant**. Cette modification est pensée pour **préserver la qualité architecturale et paysagère du territoire** tout en répondant aux enjeux de développement durable et de compétitivité économique et de qualité de vie pour les habitants de Montceaux.

Extrait du règlement de la zone AUx du règlement du PLU actuel de Montceaux :

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques et structures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

Extrait du règlement de la zone AUx du règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **14,4 mètres**.

Ces limites peuvent ne pas être exigées :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques et structures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,

c. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

L'objectif de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montceaux est de répondre aux besoins de développement urbain tout en **optimisant l'utilisation du foncier existant**. Cette évolution vise à trouver un équilibre entre les surfaces imperméables dédiées aux bâtiments et voiries et les espaces non imperméabilisés dédiés à la végétalisation de la parcelle et à l'amélioration du cadre de vie. Par conséquent, elle prévoit de réduire le taux minimal de surfaces non imperméabilisées dans la zone AUx, passant de 30 % à 20 %. En effet l'objectif de 30% tout à fait tenable en zone mixte devient très contraignant en zone d'activités ou les espaces dédiés aux circulations, en particulier de véhicule lourd, peut-être conséquent. Il sera cependant précisé pour garantir un cadre vertueux que tous les espaces non nécessaires au fonctionnement de l'activité seront perméables et paysagés.

Cette réduction poursuit plusieurs objectifs :

- **Favoriser la densification maîtrisée** : en concentrant le développement dans les zones ouvertes à l'urbanisation, la commune limite la consommation des espaces agricoles et naturels. Cette stratégie permet **d'optimiser l'usage du foncier** à l'échelle de la commune tout en luttant contre l'étalement urbain.
- **Concilier densification et qualité du cadre de vie** : la réduction de la surface non imperméabilisée ne signifie pas une perte de qualité environnementale. Elle s'accompagnera **d'une trame verte publique** grâce à la création d'espaces verts généreux, **favorisant la biodiversité locale et la lutte contre les îlots de chaleur urbains, telle que matérialisée sur l'OAP modifiée**. Cette démarche vise à maintenir et développer les corridors écologiques, tout en renforçant la résilience de la zone face aux changements climatiques et en améliorant le bien-être des usagers. Cette approche ambitieuse justifie la réduction des surfaces non imperméabilisées au sein des lots, permettant une plus grande emprise bâtie, compensée par la création d'espaces verts structurants en lien avec l'environnement large.
- **Optimiser la gestion durable des eaux pluviales** : bien que les surfaces non imperméabilisées soient réduites, des solutions alternatives pourront être intégrées pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Cela comprend les toitures végétalisées, les systèmes de rétention d'eau, ainsi que l'aménagement de larges espaces verts adaptés au sein du projet. Ces dispositifs permettront de préserver les capacités de drainage naturel et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, contribuant ainsi à la prévention des risques d'inondation.

Extrait du règlement de la zone AUx du règlement du PLU actuel de Montceaux :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Extrait du règlement de la zone AUx du règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver minimum **20%** de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface.

Toutes les surfaces non destinées au bon fonctionnement de l'entreprise seront également traitées en pleine-terre et végétalisées.

D. Dépassement des règles de gabarit pour constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :

En lien avec le titre B et afin de conforter l'exemplarité environnementale des constructions et faciliter la réalisation de bâtiments innovants et écologiques, il est ajouté au règlement les dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L151-28 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30%, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables.

I.II LA MODIFICATION DE L'OAP N°6

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit). Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

L'OAPn°6 concerne l'extension de Visionis (zone d'activités de la communauté de communes Val de Saône Centre dont Montceaux fait partie).

Les modifications concernent l'adaptation des orientations écrites et du dessin de l'OAP.

En ce qui concerne les **orientations d'aménagement** écrites, les points suivants sont corrigés et justifiés **en bleu** :

- Composition fonctionnelle :
 - Zone à vocation **d'activités économiques** : industrielle, artisanale, de bureaux, **de services...telles que définies au titre I.I du présent rapport**

Cette correction permet d'accueillir l'ensemble des activités économiques susceptibles de venir s'implanter sur Visionis 7

- Ouverture à l'urbanisation en 2 phases **minimum**.

Comme il est demandé des opérations d'aménagement d'ensemble pour chaque zone dans le règlement ce n'est pas un minimum

- ~~Le bâti en front de RD17 pourra accueillir des activités accueillera des locaux d'activités intéressées par un effet vitrine.~~

La précision de ce point n'est pas nécessaire.

- Desserte et déplacements modes actifs :
 - La voie de desserte structurante interne de la zone sera connectée à la voie de desserte interne existante, ~~la rue de l'Avenir en un seul point de connexion sécurisé.~~

Cette rédaction est plus claire.

- Un accès secondaire, sous réserve d'un aménagement sécurisé, **et uniquement pour des véhicules légers (à l'exclusion des poids lourds de toutes catégories)** pourra se faire sur la RD88.

La RD88 étant le support de mobilités actives (piste cycle) l'exclusion de poids lourds sur cet accès permet de garantir la sécurité des cyclistes.

- **Sans accord du département**, aucun nouvel accès ni aucune connexion viaire ne se fera sur la RD17.

Cette rédaction permet d'envisager dans un futur lointain, si les questions de circulation et d'accès devenaient problématiques de trouver une solution d'accès plus éloigné du carrefour entre la RD17 et la RD933.

- La voie de desserte structurante interne de la zone ~~se terminera par une aire de retournement~~ devra permettre une bonne desserte des lots et le retournement des poids lourds.

Cette rédaction permet de créer une voie de bouclage et de ne pas imposer une aire de contournement très consommatrice en foncier.

- Cette voie de desserte structurante interne disposera :
 - d'un gabarit de minimum 6,5 mètres de chaussée
 - accompagnée d'une noue et/ou espace arboré mono-latéral de 2 mètres minimum
 - et d'un cheminement modes actifs mono-latéral de 1,5 mètre minimum
 - des stationnements pourront être réalisés le long de la voie au besoin.
- Des voies secondaires pourront permettre de desservir l'ensemble de la zone.
- Une continuité modes actifs sera à assurer à l'Ouest du site, entre la RD88 et la voie de desserte structurante interne de la zone.
- Une continuité modes actifs sera à assurer entre la voie de desserte de la phase 1 d'aménagement et le chemin du Grand Rivollet.
- Une mutualisation des stationnements sera recherchée au sein de la zone.
- Un accès à la parcelle section E – n°76 devra être garanti.

Cette précision permet de garantir l'accès à cette parcelle.

- Environnement – paysage :
 - ~~Les limites Ouest, Est et Sud du site devront bénéficier d'un traitement paysager adapté, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage. Ces limites pourront ainsi être constituées d'une haie de type multi strate, composée d'essences locales et variées (de type haie agricole accompagnée d'arbres de haute tige) ; ou bien prendre la forme d'une masse boisée en lien avec les boisements existants à l'Est du site.~~
 - Aux limites Est et Ouest du site, de larges espaces verts devront être préservés et développés afin de contribuer à la préservation des corridors écologiques qui assure la continuité écologique entre les différents milieux naturels environnants. Un choix d'essences locales adaptées sera privilégié pour renforcer cette trame verte et bleue.

Le changement de ce paragraphe permet d'être en cohérence avec les investigations écologiques réalisées par la communauté de communes.

- La façade le long de la RD17 devra bénéficier d'un traitement paysager adapté, traité en espace vert arboré sous forme de bosquets, conciliant intégration du bâti et effet vitrine des activités. L'implantation des constructions qui s'implanteront

en façade de la RD17, devra viser la recherche d'un effet d'alignement le long de cet axe.

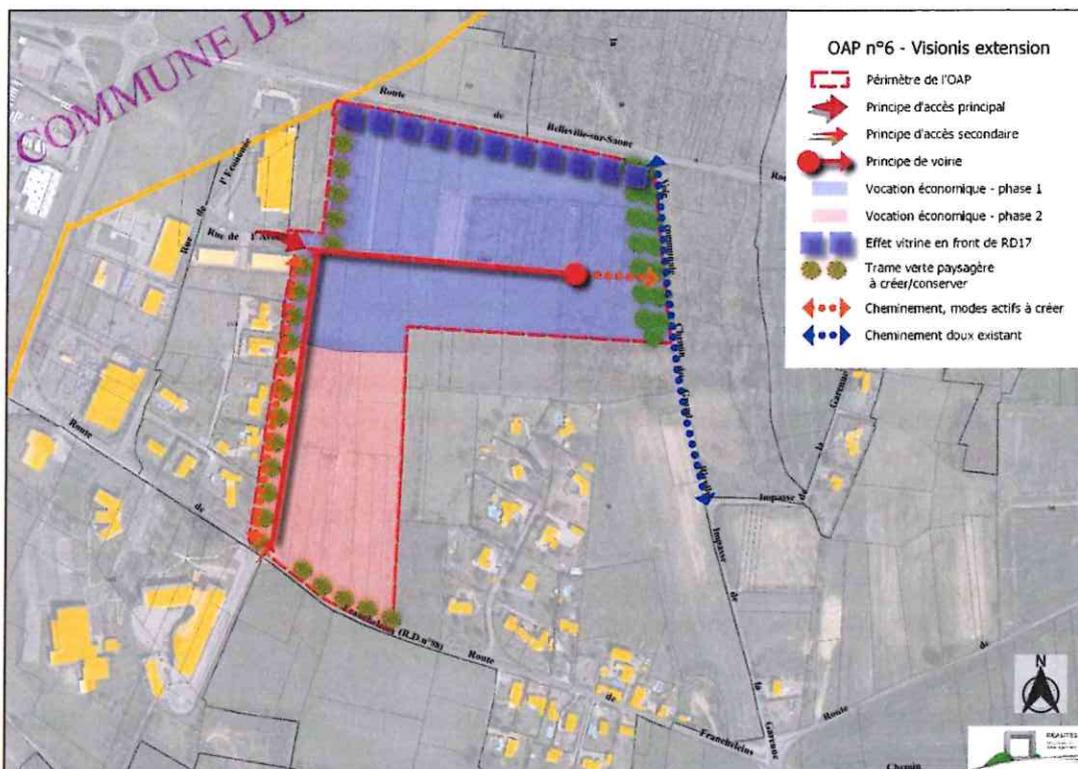
- o La façade le long de la RD88 ainsi que les limites entre les lots devront bénéficier d'un traitement paysager adapté. Ces limites pourront être composées d'une haie de type multi strate, intégrant des essences locales et variées, permettant à la fois l'intégration paysagère et une séparation harmonieuse entre les lots.

L'ajout de ce paragraphe permet de garantir une trame verte de qualité au sein de l'extension et le long de la RD88.

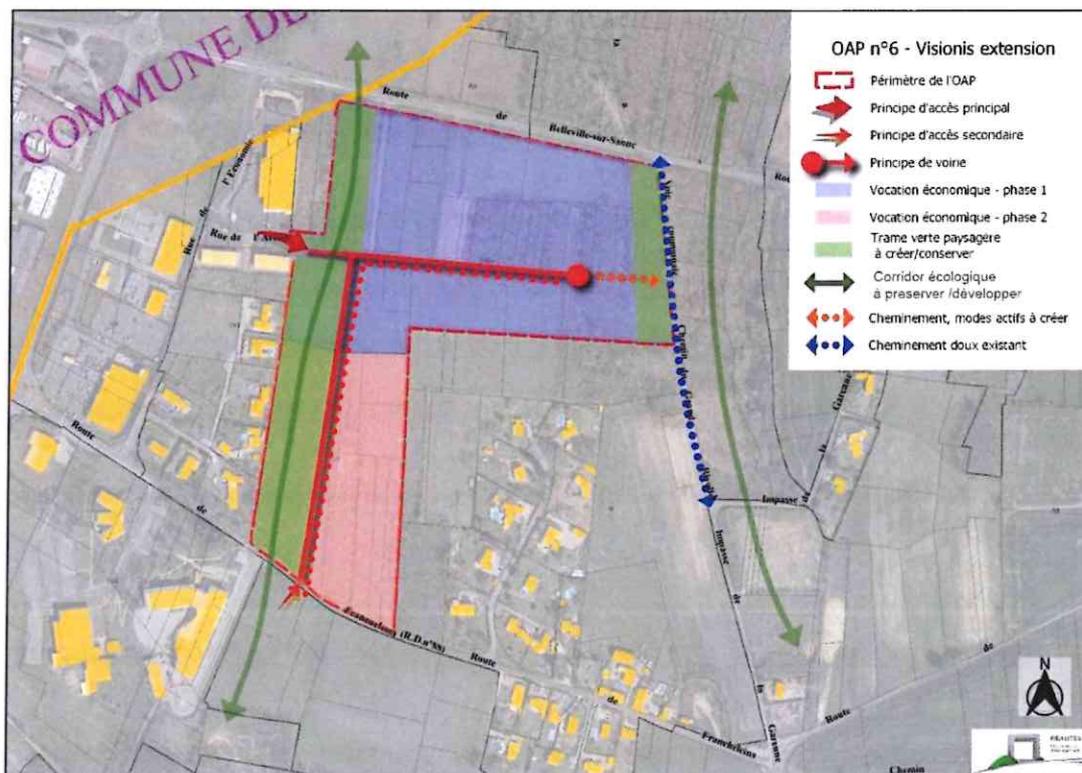
- o Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.
- o Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions règlementaires. L'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert sera privilégié, ces derniers seront paysagers.

Dans le même esprit et en cohérence avec les études préalables réalisées l'illustration est également adaptée comme suit :

Extrait de l'OAP n°6 du PLU actuel de Montceaux :



Extrait de l'OAP n°6 du PLU de Montceaux après modification simplifiée :



I.III LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Afin de garantir l'unité architecturale du centre bourg les règles de l'article **UA.2.2 – QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** sont modifiées comme précisées ci-dessous.

Au paragraphe « **Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :** » il est ajouté une phrase pour cadre les constructions le long de la RD17 dans une gamme définie.

Extrait du règlement de la zone UA du règlement du PLU actuel de Montceaux :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Extrait du règlement de la zone UA du règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Le long de la RD17, l'emploi d'une gamme définie (pour les façades, les menuiseries, les devantures ou les toitures) joue un rôle important dans la cohérence, l'ordonnancement et la mise en valeur de ce linéaire de rue. Ces prescriptions architecturales permettent de conserver l'identité du centre bourg de la commune.

De plus dans le paragraphe façade le paragraphe sur les constructions le long de la RD17 est complété.

Extrait du règlement de la zone UA du règlement du PLU actuel de Montceaux :

Le long de la RD17, les fenêtres des constructions sont couvertes d'un linteau droit et présentent un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,60 pour les largeurs supérieures à 0,80 m.

Extrait du règlement de la zone UAdu règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

Prescriptions le long de la RD17 :

Les fenêtres des constructions sont couvertes d'un linteau droit et présentent un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,60 pour les largeurs supérieures à 0,80 m.

Le remplacement des menuiseries ou des volets doit restituer ou mettre en valeur l'aspect architectural du bâtiment. D'une façon générale, l'harmonie des façades est toujours recherchée.

Pour un même bâti, on choisira une teinte unique pour les menuiseries et une autre (possible identique) teinte unique pour les volets. En revanche, la devanture commerciale peut différer dans le choix chromatique afin de mieux la démarquer.

Les volets roulants de tout type ne seront autorisés qu'en cas d'impossibilité technique du bâti de poser des volets battants ou persiennes (baie vitrée...). Dans tous les cas, ces derniers seront intégrés à la fenêtre ou dans l'embrasure.

Les coffres des volets roulants et portes de garage enroulables seront invisibles de l'extérieur.

Dans le paragraphe sur le nuancier des menuiseries, il est également précisé que le blanc pur est autorisé uniquement pour les fenêtres le long de la RD17.

Extrait du règlement de la zone UA du règlement du PLU actuel de Montceaux :

▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.

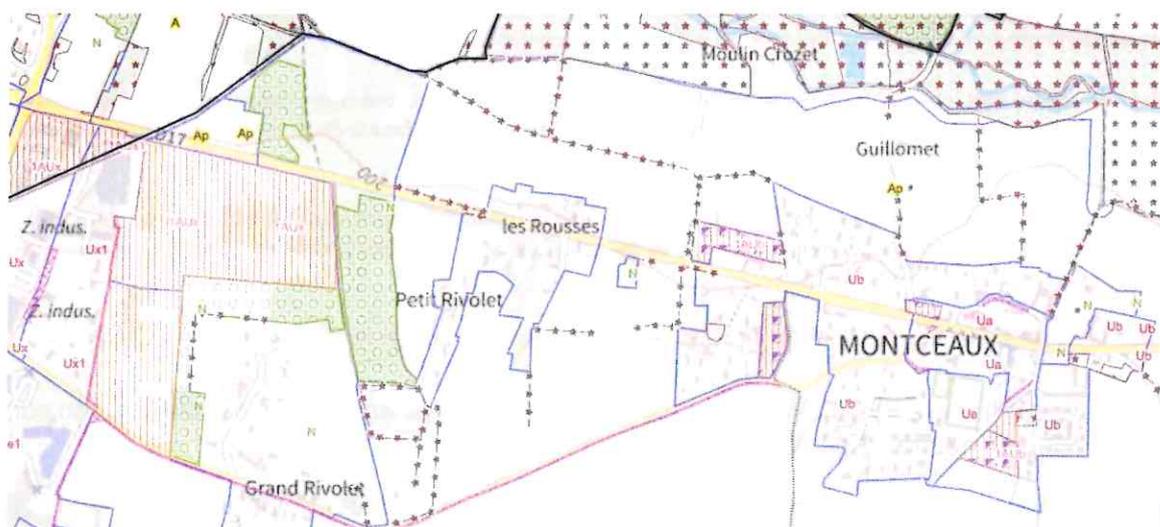
Extrait du règlement de la zone UAdu règlement du PLU de Montceaux après modification simplifiée :

▪ **Nuancier et références RAL pour les menuiseries :**

- Le blanc est déconseillé pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...). **Le long de la RD17, le blanc pur est autorisé uniquement pour les fenêtres.**
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.

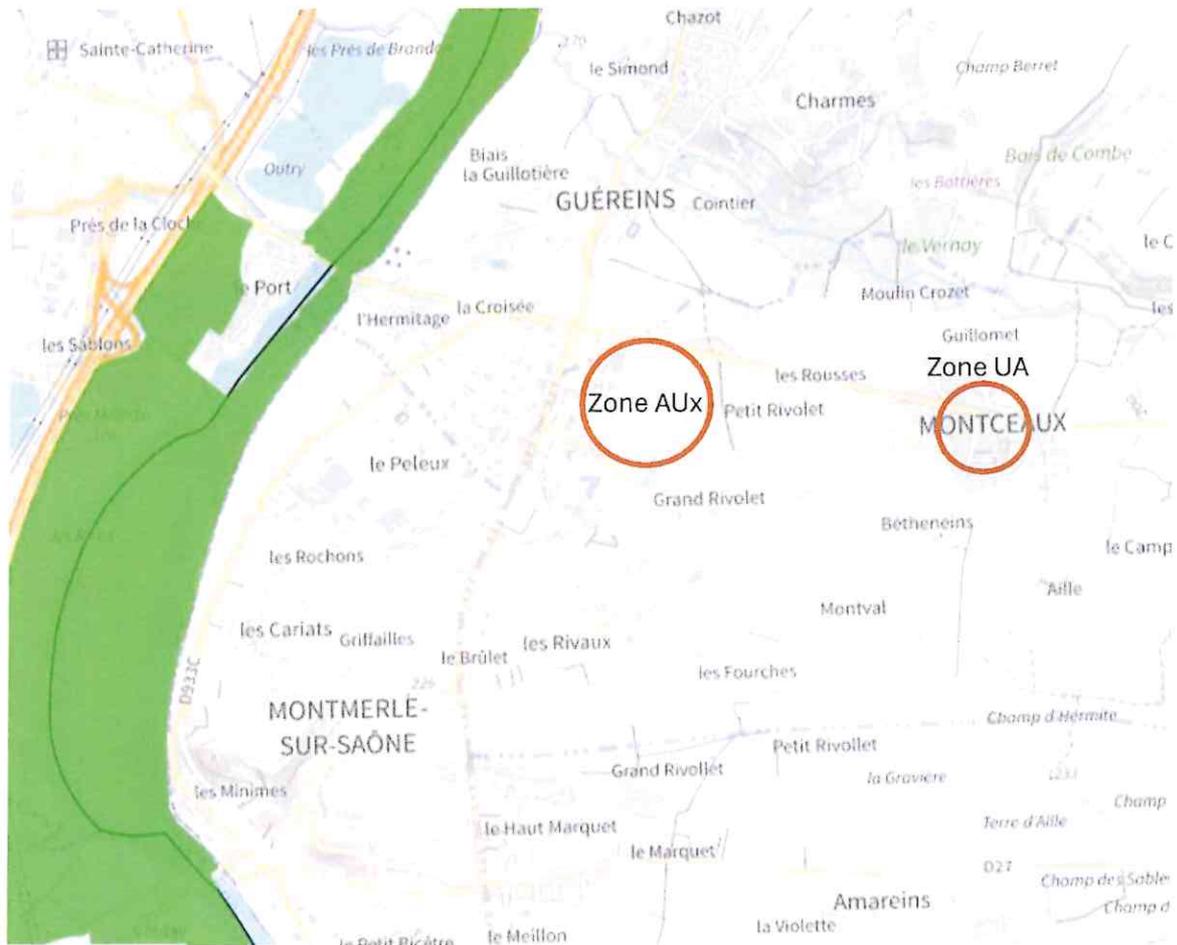
II. Incidences sur l'environnement : auto-évaluation

Les secteurs concernés par la modification simplifiée sont la zone 1Aux, la zone 2Aux et la zone UA du PLU de Montceaux dont un extrait figure ci-dessous.

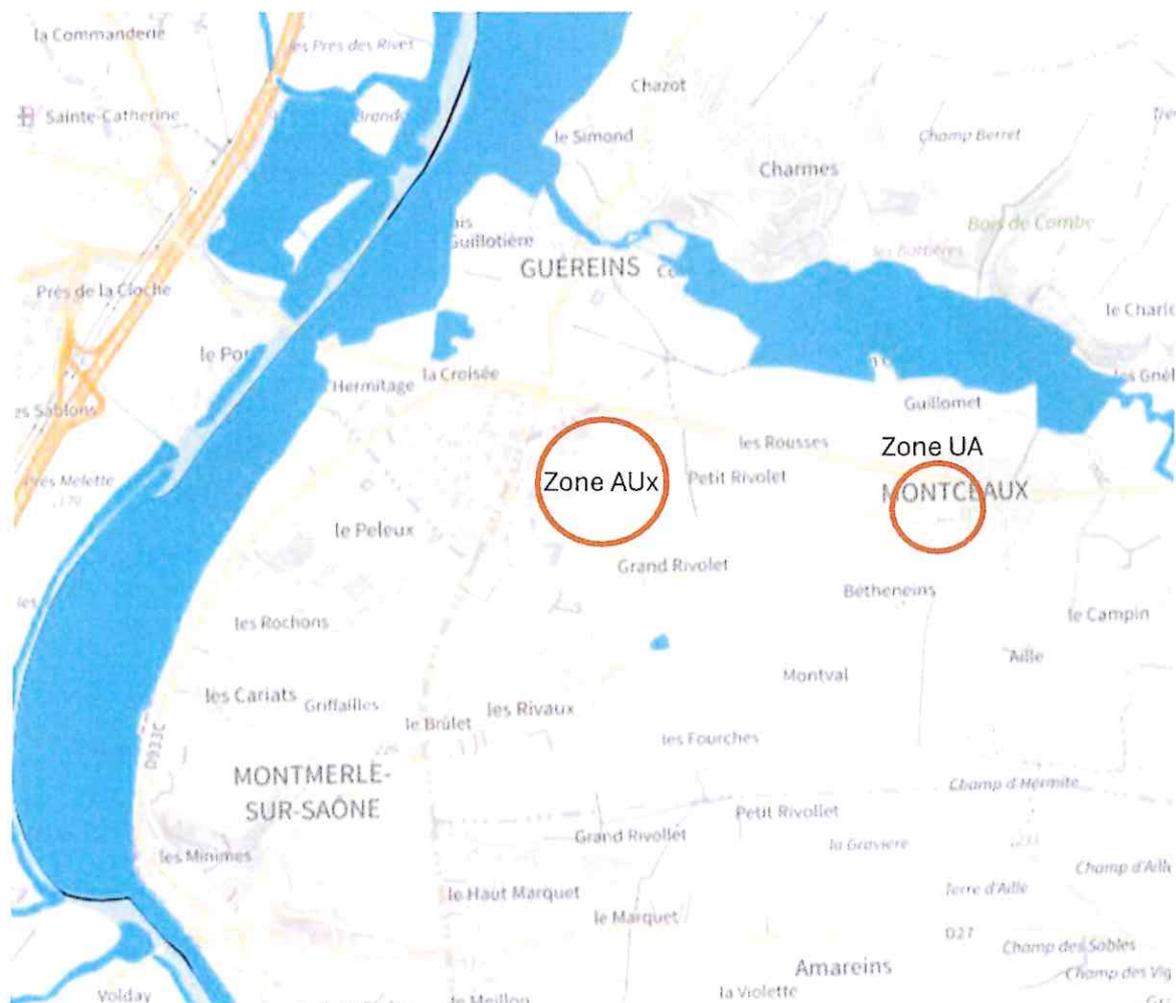


Les modifications apportées par la présente procédure ne concernent que le règlement écrit et l'OAP 6. Par conséquent elles ne concernent ni la réduction d'une zone agricole ou naturelle, ni la modification ou la suppression d'une trame spécifique relative à la prise en compte des enjeux environnementaux sur le territoire. Elles n'affectent aucun des sites à enjeux qui concernent le territoire, ceux-ci restant intégralement préservés, et n'auront donc pas d'impact négatif sur les secteurs à enjeux environnementaux.

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. La plus proche est localisée le long de la Saône. Les modifications envisagées du PLU n'ont aucun impact sur cette zone



Les zones humides de la commune ne sont pas impactées par cette modification.



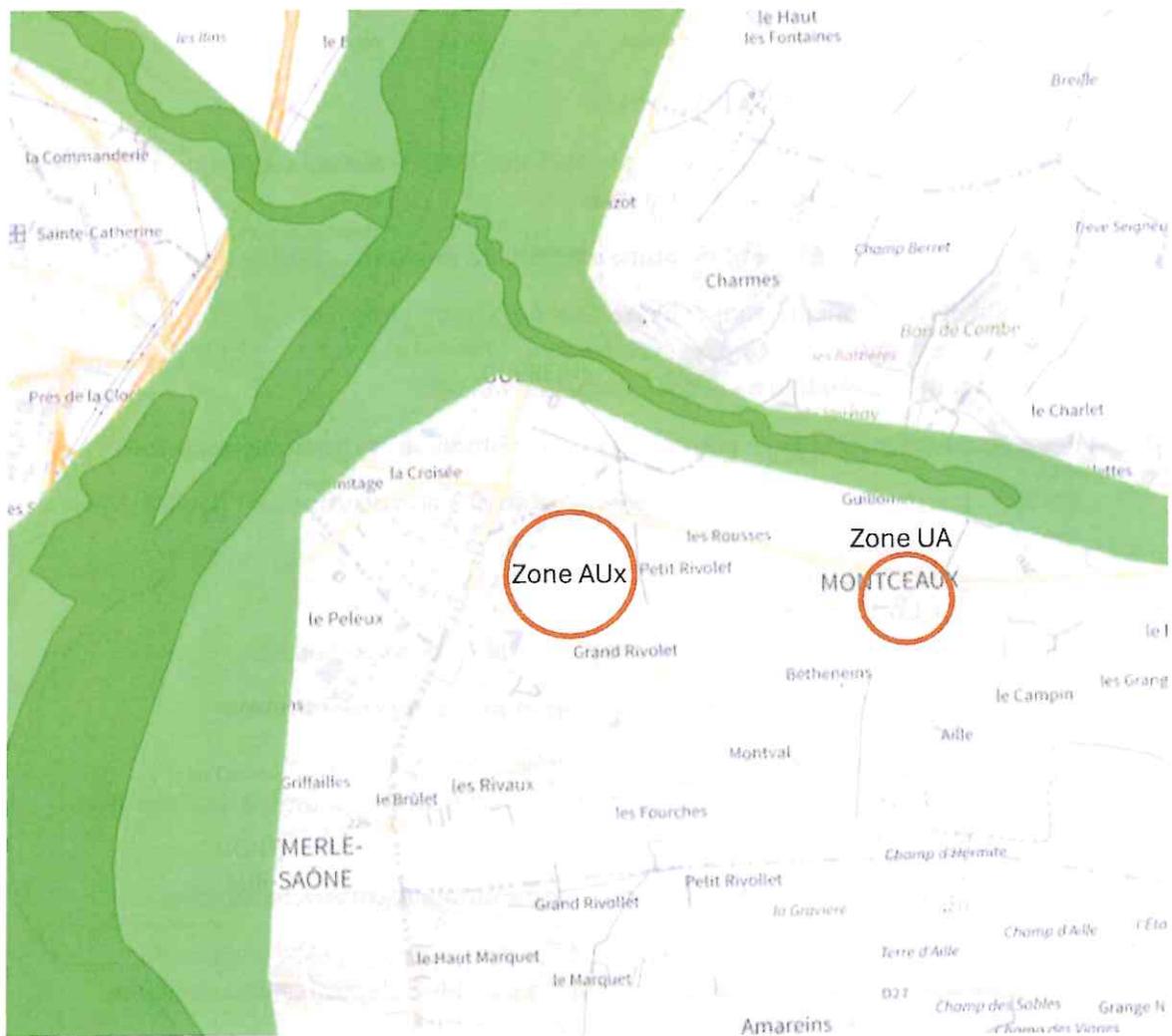
D'autre part la procédure de modification simplifiée ne créant pas de nouvelle zone urbanisable elle n'a pas d'impact sur l'alimentation en eau potable ni sur les périmètres de captage.

De même pour la gestion des eaux pluviales et l'assainissement.

Les secteurs où des changements du règlement écrit ont lieu ne sont pas concernés par des sols pollués.

Le territoire n'est pas non plus concerné par des risques ou des nuisances.

Les zones concernées par la modification n'ont pas de lien avec la ZNIEFF de la Callonne.



De plus dans l'OAP numéro 6 apparait la préservation d'un corridor écologique secondaire à l'ouest du site minimisant l'impact future de la zone économique par ailleurs déjà inscrite dans le PLU de Montceaux.

III. Le respect des orientations du PADD

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est organisé en 4 axes, fixant un cap pour le développement de la commune :

AXE 1 : Un projet de territoire garant du statut de pôle de proximité de la commune

- Un projet démographique adapté à un statut de pôle de proximité
- Des enjeux de renouvellement de la population
- Un objectif de modération de la consommation foncière

AXE 2 : Faire du paysage, de l'environnement et de la biodiversité un atout territorial

- Préserver un paysage et un environnement de qualité afin de valoriser l'habitat et les fonctions urbaines
- Une trame bleue à préserver
- Une trame verte à conforter
- S'inscrire dans un projet participant à la préservation des ressources

AXE 3 : Trouver un équilibre entre dynamisme communal et intercommunal

- Conforter le bourg comme cœur urbain stratégique de la commune
- Intégrer le secteur Ouest de la commune et le pôle de développement de Visionis au fonctionnement communal

AXE 4 : Une économie diversifiée d'importance communale et intercommunale

- Un territoire communal sur lequel l'activité agricole tient une place importante
- S'inscrire dans la dynamique intercommunale d'accueil d'activités économiques
- Préserver un tissu économique de proximité

UN PROJET QUI NE PORTE PAS ATTEINTE AUX ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

Le projet de modification n°2 visant une adaptation du règlement écrit pour permettre une meilleure intégration architecturale en zone UA et une meilleure optimisation du foncier sur la future extension de Visionis avec une adaptation de l'OAP n°6 pour répondre à l'ambition qualitative des élus ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Il s'inscrit en cohérence avec l'axe 2 qui vise à « Préserver un paysage et un environnement de qualité » et l'axe 3 qui met en avant la volonté de « Trouver un équilibre entre dynamisme communal et intercommunal » et avec l'axe 4 « une économie diversifiée d'importance communale et intercommunale ».

Conclusion

Cette procédure de modification n°2 du PLU engendre une adaptation du document précédent, en matière de règlement écrit et d'OAP. Toutefois, l'adaptation reste mineure et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ni du PLU et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification n°2 du PLU ne prévoit aucune extension d'urbanisation et ne remet en cause aucune protection. Elle n'a pas d'impact sur l'environnement, dans la mesure où elle n'engendre aucune réduction des zones A et N, et des continuités écologiques.

Le règlement et l'OAP modifié seront intégrés au PLU.

