



Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme de Montmagny

DOSSIER DE CONCERTATION

Du 8 Juillet au 9 septembre 2024

Une procédure de modification n°7 du PLU de Montmagny a été engagée par arrêté du Maire N°urba/2022/30 le 1^{er} août 2022. Suite à la transmission du dossier à l'autorité environnementale, la modification du PLU a été soumise à la rédaction d'une évaluation environnementale. Par conséquent, la mise en œuvre d'une concertation publique doit être engagée par la collectivité au titre de l'article L.103-3 du code de l'urbanisme.

Au cours de sa séance du 27 juin 2024, le conseil municipal de Montmagny a défini les modalités de concertation de la procédure. Les modalités de concertation sont les suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier en mairie du 8 juillet au 9 septembre 2024 ;
- Mise en ligne d'un dossier sur le site Internet de la ville de Montmagny du 8 juillet au 9 septembre 2024 ;
- Rédaction d'un article dans le bulletin municipal ;
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie

Le présent dossier est donc mis à disposition du 8 juillet au 9 septembre 2024. Il a pour but d'informer la population sur les principales évolutions à apporter au PLU.

A- Les modifications du plan de zonage du PLU :

1/ Création de deux nouveaux secteurs afin de permettre la réalisation de deux opérations immobilières :

▪ SECTEUR UCc

Un secteur UCc est créé au 20-22 rue de Villetaneuse. Ce secteur vient notamment remplacer une zone pavillonnaire UG isolée entre un secteur d'habitats collectifs (UC) et un secteur d'équipements (Uep). L'objectif du secteur UCc est de créer une transition entre ces deux secteurs avec une opération à dominante d'habitats collectifs.

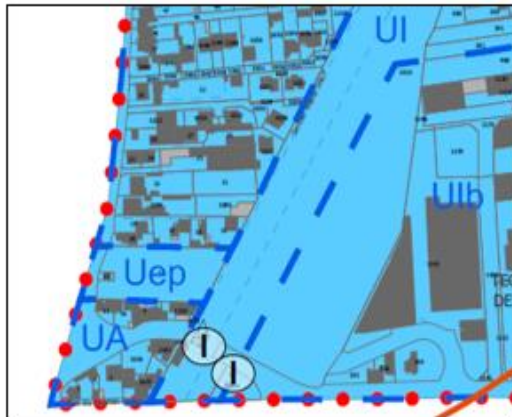


Plan de zonage actuel

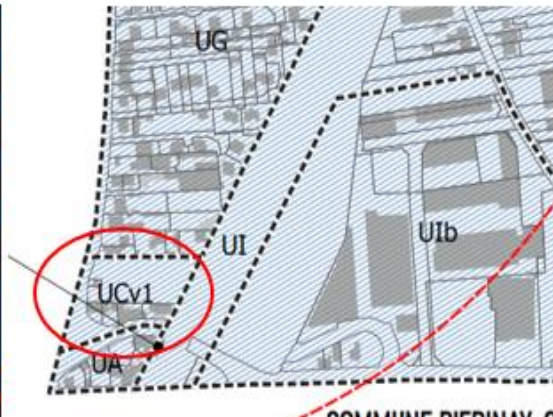
Plan de zonage projeté

- SECTEUR UCv1

Un secteur UCv1 est créé au carrefour entre la rue d'Épinay et la route de Saint-Leu. Ce secteur est dans un environnement mixte à dominante d'habitat avec des hauteurs très variables allant d'un tissu pavillonnaire R+1, jusqu'à de l'habitat collectif en R+5 de l'autre côté de la rue d'Épinay. L'objectif de la modification du PLU, à travers la création d'UCv1 est de permettre la réalisation d'une opération qui marque un signal et crée un repère en entrée de ville et à proximité de la gare.



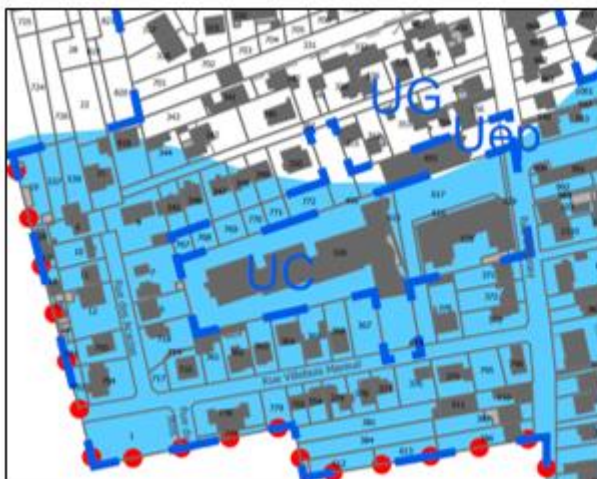
Plan de zonage actuel



Plan de zonage projeté

2/ Il est supprimé les secteurs UCa et UGa qui correspondaient à la ZAC de la Jonction qui a été clôturée en 2017.

3/ Des parcelles situées à l'arrière du tissu pavillonnaire rue Bruneau sont situées en zone Uep à destination d'équipements. Ces terrains sont aujourd'hui occupés par des jardins. Aucun projet d'équipement n'est envisagé, ces parcelles sont donc reclassées en zone UG. Seule une bande de 3m de largeur est maintenue en secteur Uep afin de préserver un accès sur l'arrière de la Chapelle Sainte-Thérèse.



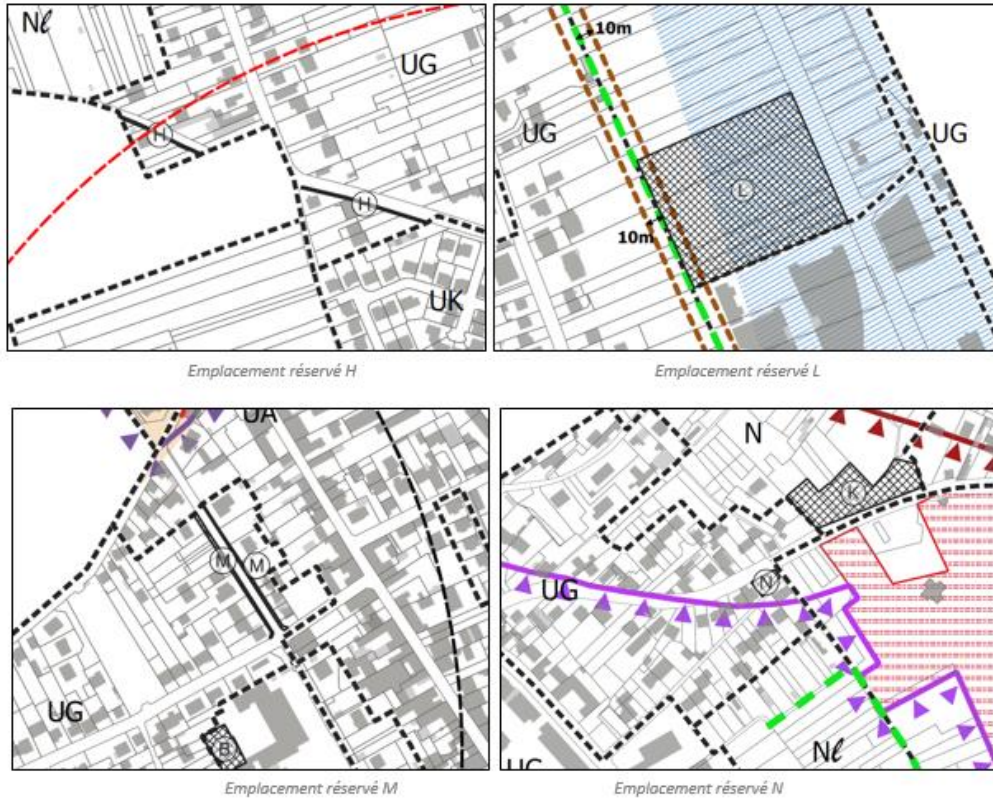
Plan de zonage actuel



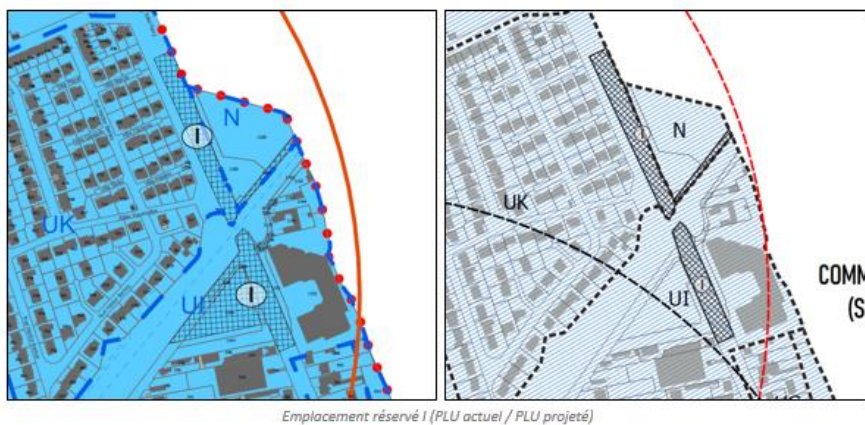
Plan de zonage projeté

4/ Quatre emplacements réservés sont ajoutés :

- L'emplacement réservé H à destination de l'élargissement des trottoirs de la rue Achille Viez
- L'emplacement réservé L à destination de jardins familiaux, entre la rue Jules Ferry et le sentier de la Ferme du Four
- L'emplacement réservé M à destination de l'élargissement de la rue du Muret
- L'emplacement réservé N à destination d'une aire de retournement des véhicules de ramassage des ordures ménagères ruelle Pinsons/Av Maurice Utrillo.

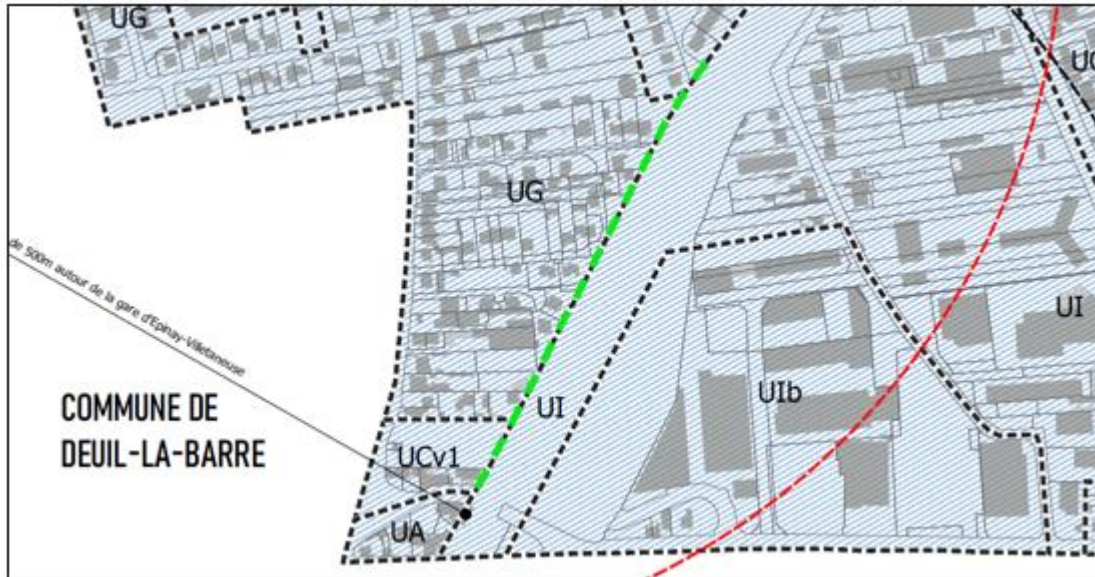


5/ L'emplacement réservé I à destination d'un ouvrage franchissant la ligne SNCF et d'une déviation de la RD193 est modifié (partie située au croisement de la rue des Sablons et de la rue Jules Ferry).



6/ Ajout d'une liaison douce

Au plan de zonage actuel sont indiquées des « itinéraires de circulation douce ou active à conserver ». Cette légende est complétée en ajoutant que ces liaisons peuvent également être des itinéraires à créer. Une sente à créer est par ailleurs ajoutée le long des voies ferrées.



7/ Ajout de la marge de recul de 10m de part et d'autre de la sente de la ferme du four

Il est indiqué dans le règlement que toute construction est interdite dans une bande de 10m le long du sentier de la Ferme du Four. Cette marge de recul est donc reportée sur le plan de zonage pour information.



8/ Ajout de la zone C du PEB

Des prescriptions de constructibilité spécifiques existent dans le présent règlement pour les zones concernées par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris – Charles de Gaulle. La zone C interdit les maisons d'habitation individuelles groupées, des immeubles collectifs qu'elle qu'en soit l'importance, des parcs résidentiels de loisirs ou de toute autre forme d'opérations groupées telles que lotissement ou association foncière urbaine. La zone C du PEB est donc reportée sur le plan de zonage pour rendre l'information plus lisible pour la population.

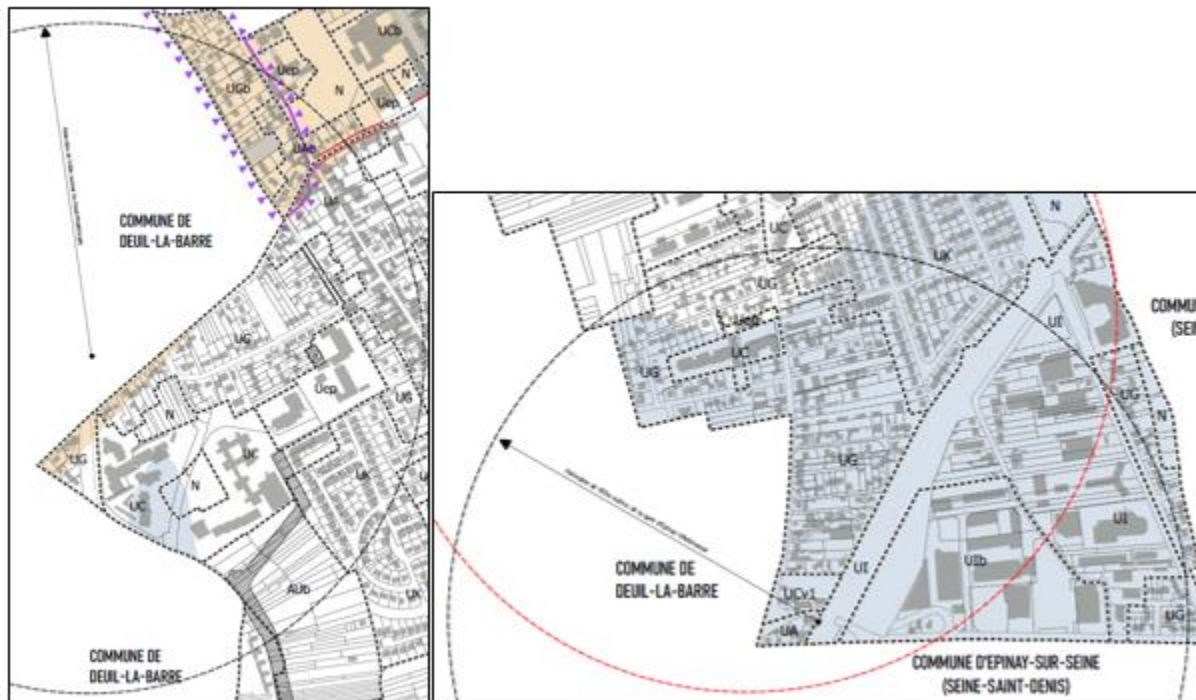


9/ Ajout des périmètres de 500m autour des gares

Le règlement rappelle les dispositions spécifiques de stationnement qui s'appliquent à moins de 500m autour d'une gare, définies par le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF) :

- 1 place de stationnement par logement privé ; 0,5 pour le logement social ; 1 place pour 50 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Ces périmètres sont donc reportés sur le plan de zonage.



B- Les modifications du règlement d'urbanisme

Principales évolutions prévues dans le règlement écrit du PLU.

Le règlement a fait l'objet d'un toilettage de certains articles du règlement afin de préciser la règle ou corriger quelques erreurs matérielles, dans le respect de la procédure de modifications prescrites dans le Code de l'urbanisme. Les annexes au règlement ont été complétées et certaines définitions ont été modifiées.

Des évolutions réglementaires permettant de mieux maîtriser les opérations de renouvellement urbain dans le tissu résidentiel, de préserver le cadre de vie des habitants et de limiter l'artificialisation des espaces verts.

Quelques évolutions réglementaires ont été intégrées pour y instaurer des règles spécifiques liées à la création des sous-secteurs UCV1 et UCa1.

Certaines modifications réglementaires ont pour objectif de mieux encadrer la division de logements dans les constructions existantes.

1/ Les dispositions générales du règlement sont mises à jour et un nouvel article est intégré pour régir et contrôler la division de parcelles ou la division de logements existants.

2/ Des modifications communes à toutes les zones sont apportées :

- Pour intégrer les dispositions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée,
- Pour intégrer des largeurs de chaussées en fonction de l'importance de l'opération ou en fonction de voies à sens unique ou à double sens,
- Ajout d'un article 15 pour permettre de déroger aux règles d'emprises, de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur en cas de rénovations thermiques des constructions,
- Ajout d'un article 16 afin de favoriser le déploiement de la fibre optique sur le territoire, véritable facteur d'attractivité pour les habitants et les entreprises.

Les principales modifications par zone :

3/ Quelques modifications sont apportées à la **zone UA** notamment : une augmentation de l'emprise au sol des annexes de 40 à 50 m² et une hauteur de 3.60m au faîtage, l'ajout d'une hauteur maximum en mètres pour la hauteur des constructions au faitage : 12m, des adaptations sur l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, des modifications sur la dimension des circulations des places de stationnement, et l'intégration des normes vélo.

4/ En zone UC, des règles spécifiques sont ajoutées pour les secteurs UCc et UCv1 afin de permettre la réalisation de nouveaux projets immobiliers.

En UCc : des règles d'implantations permettant les constructions à l'alignement ou en retrait, des règles spécifiques pour permettre l'intégration d'un projet tout en préservant la qualité de vie des habitants (article UC7), pour permettre l'insertion d'un projet préservant la bonne intégration du nouveau bâti avec l'environnement (article UC8), La dérogation d'emprise au sol en secteur UCv est étendue à UCc, l'insertion d'une règle de hauteur maximale pour les annexes et abris de jardin de 3.60m au faîtage, des dispositions spécifiques concernant la constitution des clôtures, des règles de stationnement spécifiques pour le logement : Studios et 2 pièces : 1 place/logement, 3 et 4 pièces : 1,2 place /logement, 5 pièces et plus : 1,5 place /logement et un dégagement de 6 m minimum, l'ajout des normes vélos, l'intégration d'un taux d'espaces verts d'au moins 20% de la surface totale du terrain.

En UCv 1 : Une partie des règles de UCv est étendue à UCv1 : art 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), art 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), art 9 (Emprise au sol), l'insertion d'une règle de hauteur maximale à 19 mètres à l'égout ou au brisis, des annexes et abris de jardin à 3.60m maximum au faîtage, des dispositions spécifiques concernant la constitution des clôtures, l'ajout d'une norme de stationnement d'au moins 1pl/commerce et l'ajout des normes vélo, l'obligation d'intégrer 50% d'espaces perméables pour les espaces libres de toute construction.

5/ Quelques modifications dans **la zone Uep** souvent communes avec les autres zones : assainissement, réseaux, normes vélos, l'ajout des articles 15 et 16, l'ajout de la possibilité d'avoir des ouvrages en saillie sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de voirie, la diminution des normes de stationnement pour le logement dans un rayon de 500m autour de la gare de 1pl/logt au lieu de 2 pl...

6/ En UG, les principales évolutions portent sur l'ajout d'une largeur d'accès des véhicules minimale en fonction de l'importance de l'opération développée, la diminution de la bande constructible de 40m à 25m afin de préserver les espaces de jardin, la possibilité de s'implanter sur une limite séparative au lieu des 2 limites afin de préserver le caractère aéré de la zone, l'ajout d'une distance minimale de 2.50m par rapport à la limite séparative pour les piscines, la possibilité pour les annexes de s'implanter en limite séparative, l'augmentation des emprises de garages et annexes de 50m² au lieu de 30m² afin de permettre la réalisation de garages confortables, une légère modification de la hauteur à l'égout de 7m au lieu de 7.50m et une précision de la hauteur au faîtage à 9m, des dispositions spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, la diminution des normes de stationnement pour le logement dans un rayon de 500m autour de la gare de 1pl/logt au lieu de 2 pl, l'ajout des normes vélos, l'obligation d'atteindre 40% d'espace libre par unité foncière afin de préserver des jardins.

7/ En UI, il s'agit de l'ajout des règles communes aux autres règles ou d'adaptations mineures. Toutefois, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les espaces libres doivent représenter au moins 35% de la superficie du terrain.

8/ En UK, les modifications des règles sont sensiblement similaires à la zone UG et ont pour objectif de contrôler la densité et conserver un cadre de vie qualitatif pour les habitants. Il est intégré la diminution de la bande constructible de 40m à 25m afin de préserver les espaces de jardin, la possibilité de s'implanter sur une limite séparative au lieu des 2 limites afin de préserver le caractère aéré de la zone, l'ajout d'une distance minimale de 2.50m par rapport à la limite séparative pour les piscines, la possibilité pour les annexes de s'implanter en limite séparative, une précision sur la règle de hauteur définie à 6m à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère et 8m au faîtage, des dispositions spécifiques concernant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, l'obligation d'atteindre 20% d'espace libre par unité foncière.

9/ La zone AUb a fait l'objet d'un toilettage sans modification de règles.

10/ La zone N n'a pas fait l'objet de changement de règles. Seules, le terme « abris de jardins » a été remplacé par le terme « annexes ».