

COMMUNE DE MONTMAGNY



Modification N°7

Plan Local d'Urbanisme de Montmagny

NOTICE EXPLICATIVE

ENQUETE PUBLIQUE

octobre 2024

I.1 - LES PROCEDURES D'EVOLUTION DU PLU

La commune de Montmagny a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par la délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2006. Celui-ci a depuis fait l'objet de six modifications approuvées le 20 décembre 2007, le 5 novembre 2009, le 28 juin 2012, le 28 février 2013, le 13 décembre 2018 et le 16 juillet 2020. Il a également fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 28 novembre 2013 et d'une mise en compatibilité du PLU avec l'arrêté préfectoral n°2022-1693 déclarant d'utilité publique le projet de suppression du passage à niveau n°4 sur les communes de Deuil-la-Barre et de Montmagny, au profit de la SNCF en date du 27 juin 2022.

I.2 – LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- réduire 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.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

I.3 LA PROCEDURE EN COURS

La procédure de modification du PLU N°7 a été engagée par l'arrêté municipal n°URBA/2022/30 du maire du 1^{er} août 2022.

La décision n°MRAe AKIF-2023-018 de la Mission Régionale d'Autorité environnemental (MRAe) en date du 16 février 2023 a porté obligation de réaliser une évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 du PLU après examen au cas par cas.

Une délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2024 a défini les modalités de concertation de la procédure de modification N°7 : dossier mis à disposition du public sur le site internet de la ville du 8 juillet au 9 septembre 2024 et registre pour recueillir les observations du public.

I.4 OBJET ET MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification permet d'apporter les évolutions aux documents réglementaires concernant les points suivants :

- **Modifications des documents graphiques** : Création de deux nouveaux secteurs UCc et UCv1, suppression des secteurs qui concernent la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Jonction clôturée en 2017, basculement d'une partie de la zone Uep en UG, ajout de nouveaux emplacements réservés, suppression d'un emplacement réservé, ajout d'une liaison douce à créer, ajout d'informations afin de faciliter la compréhension du règlement et modification des trames graphiques du plan afin de le rendre plus lisible ;
- **Modifications ponctuelles du règlement** : Mise à jour des références au Code de l'urbanisme, actualisation avec les dispositions assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, rédaction des articles 15 (performances énergétiques et environnementales) et 16 (infrastructures et réseaux de communications électroniques), mise en compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF), encadrement des divisions pavillonnaires et foncières, intégration de dispositions encourageant le recours aux énergies renouvelables, évolution des règles de recul par rapport à la voie et de retrait par rapport aux limites séparatives, renforcement des règles encadrant l'aspect des clôtures, ajout de règles favorisant l'infiltration des eaux pluviales, etc.

Voici un résumé de l'ensemble des modifications apportées aux pièces du PLU :

Sur le plan de zonage :

- Instaurer un sous-secteur UCv1 sur le secteur de la gare,

Un secteur UCv1 est créé au carrefour entre la route d'Epinais et la route de Saint-Leu. 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.

- Instauration d'un sous-secteur UCc le long de la route de Villeteuse,

Un secteur UCc est créé au 20-22 rue de Villeteuse afin de permettre la densification. Ce secteur vient notamment remplacer une zone pavillonnaire UG isolée entre un secteur d'habitat collectif (UC) et un secteur d'équipements (Uep).

- Suppression des secteurs UCa et UGa correspondant à l'ancienne ZAC de la Jonction qui est clôturée depuis 2017.
- Extension d'un secteur Uep en UG à l'arrière du tissu pavillonnaire rue Bruneau, secteur occupé par des jardins dont il n'est pas envisagé d'équipement.
- Supprimer et/ou instaurer de nouveaux emplacements réservés :

Des 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

Un emplacement réservé est modifié :

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

- Ajout d'une liaison douce. Une sente à créer est ajoutée le long des voies ferrées.
- Ajout d'informations au plan :
 - Marge de recul de 10m de part et d'autre de la sente de la ferme du four
 - Ajout de la zone C du PEB
 - Ajout des périmètres de 500m autour des gares

Au règlement :

- Le toilettage de certains articles du règlement afin de préciser la règle ou corriger quelques erreurs matérielles, dans le respect de la procédure de modification prescrite dans le code de l'urbanisme,
- Mise à jour des dispositions générales : Suppression de l'article X sur les risques d'inondations et ajout d'un nouvel article X sur les dispositions relatives aux travaux et aux opérations.
Complément de l'article XI : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières
- Article 4 : mis à jour avec les dispositions du service assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- Instaurer dans toutes les zones un article 15 (PERFORMANCES ENERGETIQUES) et un article 16 (INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES) au règlement,
- Mise à jour et compléments des définitions.
- Modifications spécifiques en **ZONE UA** :
 - Art 4 : une disposition est ajoutée pour que des locaux de stockage de déchets soient créés pour chaque création de logements ou changement de destination.
 - Art 6 : Il est précisé que des ouvrages sont autorisés en saillie sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie afin de permettre la réalisation de balcons ou oriels. Cette disposition était présente dans les définitions en annexe du règlement mais est déplacée dans le présent article.
 - Art 7 : Il est réécrit la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sans la modifier afin de la rendre plus compréhensible.
 - Art 9 : une souplesse de la règle liée à l'implantation des annexes et garages est apportée en augmentant leur emprise de 40 m² à 50 m² par parcelle.

- Art 10 : Il est précisé que la hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout du toit ou au brisis. La règle générale de hauteur est modifiée pour ne plus réglementer le nombre de niveaux mais la hauteur totale de la construction. La hauteur des annexes est réduite à 3,60 m afin de limiter leur impact dans le paysage et assurer une meilleure intégration de ces constructions sur la parcelle.
- Art 11 : La règle concernant les abris de jardins est élargie à l'ensemble des annexes. La règle concernant les pentes de toit est supprimée. Il est précisé que les dispositions concernant les toitures concernent celles des constructions principales. La règle de la pente de toit est retravaillée pour faciliter sa compréhension. La règle concernant l'aspect des matériaux de toitures est assouplie. Le traitement des clôtures est précisé. Une distinction de traitement est faite entre les clôtures à l'alignement et les clôtures en limite séparative. Le traitement des clôtures est précisé afin de favoriser une plus grande harmonie des clôtures et de s'assurer d'une image plus qualitative.
- Art 12 : Afin de faciliter le stationnement des véhicules, le dégagement prévu pour le stationnement doit être au minimum de 6 m (contre 5 m au PLU actuel). Pour le stationnement individuel, un dégagement de 2,50 m doit être prévu devant les garages afin de permettre de manœuvrer. De plus, cet article est mis en compatibilité avec le PDUIF. Les normes vélo sont mises à jour.
- Modifications spécifiques en **ZONE UC** :
Les secteurs UCc et UCv1 sont créés et ont impliqué des compléments réglementaires.
 - Art 6 : Les règles spécifiques au secteur UCv sont étendues au sous-secteur UCv1.
Des règles spécifiques sont édictées pour le nouveau secteur UCc
 - Art 7 : Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, des règles spécifiques sont rédigées pour le nouveau secteur UCc pour permettre l'intégration d'un projet tout en préservant la qualité de vie des habitants. Les règles du secteur UCv sont étendues au sous-secteur UCv1.
 - Art 8 : pour le secteur UCc, la distance entre 2 constructions ne doit pas être inférieure au 1/3 de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 5m.
 - Art 9 : il n'est pas fixé de pourcentage d'emprise au sol pour UCc et UCv1.
 - Art 10 : Il est précisé que la hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout du toit ou au brisis.
Dans le secteur UCv1, la hauteur maximale est limitée à 19 mètres à l'égout du toit ou au brisis. La hauteur des annexes est réduite à 3,60 m.
 - Art 11 : La hauteur des clôtures est fixée à 2.00 au lieu de 1.80m
 - Art 12 : Le dégagement prévu pour le stationnement doit être au minimum de 6m en UC, hors UCv et UCv1 (contre 5m au PLU actuel).
Mise en compatibilité de l'article avec le PDUIF. Les normes vélo sont ajoutées.
En UCv, Il est fixé une norme de stationnement d'au moins 1pl/commerce.
En UCc : les normes logement sont :
Studios et 2 pièces : 1 place/logement
3 et 4 pièces : 1,2 place /logement
5 pièces et plus : 1,5 place /logement
 - Art 13 : Au moins 50% d'espaces perméables sont imposés dans le secteur UCv1. Dans le secteur UCc, les espaces verts doivent représenter au moins 20% de la surface du terrain.

- Modifications spécifiques en **ZONE Uep** :

- Art 2 : Les dispositions relatives au risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse sont mises à jour avec celles de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée
- Art 4 : Les dispositions relatives au réseau d'assainissement sont mises à jour avec celles de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée. Pour les terrains situés en zone de gypse, les dispositions sont également mises à jour. La zone Uep est dédiée à la construction d'équipements publics ou privés. La disposition imposant la création de locaux de tri sélectifs pour les copropriétés de plus de 5 logements est donc supprimée.
- Art 6 : Il est précisé que des ouvrages sont autorisés en saillie sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie afin de permettre la réalisation de balcons ou oriels. Cette disposition était présente dans les définitions en annexe du règlement mais est déplacée dans le présent article.
- Art 12 : Cet article est mis en compatibilité avec le PDUIF approuvé en 2014. Il est précisé que dans le périmètre de 500m autour des gares (reportés sur le plan de zonage), le règlement applique les prescriptions du PDUIF. Les normes vélos sont également mises à jour.

- Modifications spécifiques en **ZONE UG** :

- Art 3 : la largeur des accès est désormais réglementée.
- Art 4 : une disposition est ajoutée pour que des locaux de stockage de déchets soient créés pour chaque création de logements ou changement de destination.
- Art 6 : La bande d'implantation des constructions par rapport aux voies est réduite de 40 m à 25 m sauf pour les annexes. Il est précisé que des ouvrages sont autorisés sous condition en saillie dans la bande de 5 m afin de permettre la réalisation de balcons ou oriels. Les garages, annexes et vérandas pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de terrain dans le respect de l'article UG6.
- Art 7 : il est précisé que les constructions ne pourront s'implanter que sur une limite séparative sans excéder une longueur de façade de 15 m. Les piscines devront être en retrait minimum de 2.50m. Les annexes peuvent désormais être implantés en limite séparative.
- Art 8 : Les règles de distance entre deux bâtiments sont précisées pour faire référence aux constructions situées en superstructure et de fait exclure les parkings situés en infrastructure.
- Art 9 : L'emprise totale des annexes et garages est limitée à 50 m² au lieu de 30 m²
- Art 10 : La hauteur est diminuée à 7m au lieu de 7.50m à l'égout du toit ou au brisis et 9 mètres au faitage. La hauteur des annexes est diminuée à 3.60m au lieu de 5m. Est ajouté que tous les dispositifs d'énergie sont exclus de la hauteur totale.
- Art 11 : La règle concernant les abris de jardins est élargie à l'ensemble des annexes. La règle concernant les pentes de toit est supprimée.

Il est précisé que les dispositions concernant les toitures concernent uniquement les constructions principales. Le traitement des clôtures est précisé.

- Art 12 : Le dégagement prévu pour le stationnement doit être au minimum de 6m au lieu de 5m. Cet article est mis en compatibilité avec le PDUIF approuvé en 2014. Ajout des normes vélo.

Modifications des normes pour le logement : 2pl/logement et 1pl/logement à moins de 500m d'une gare. Logements sociaux : 1 place/logement et ratio de 0,5 place/logement à moins de 500 m d'une gare. Artisanat : 1 place

- Art 13 : il est ajouté que 40% de la surface du terrain doit être libre de toute construction et qu'il sera planté au moins 1 arbre de haute tige par tranche entamée de 250m² d'espace vert de pleine terre.

- Modifications spécifiques en **ZONE UI** :
 - Art 6 : il est ajouté que les ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.
 - Art 7 : Il est réécrit la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives sans la modifier afin de la rendre plus compréhensible. Les annexes peuvent désormais être implantés en limite séparative dans le respect des dispositions précédentes.
 - Art 11 : Le traitement des clôtures est précisé.
 - Art 12 : Le dégagement prévu pour le stationnement doit être au minimum de 6m au lieu de 5m. Les places de stationnement pour les véhicules légers sont obligatoirement perméables. L'obligation d'un garage pour les constructions d'habitation est supprimée.
 - Art 13 : il est augmenté le pourcentage de surfaces perméables en passant de 15% à 35% des terrains et les marges de recul devront également faire l'objet d'un traitement paysager.

- Modifications spécifiques en **ZONE UK** :
 - Art 1 : La destination de « services » n'existe pas au code de l'urbanisme, elle est donc supprimée.
 - Art 2 : le délai de reconstruction après sinistre est prolongé à 10 ans au lieu de 4 ans dans le règlement actuel.
 - Art 4 : il est ajouté que la création d'aire ou de locaux de stockage de déchets est obligatoire en cas de création de logements et de changement de destination
 - Art 7 : La règle de la bande d'implantation par rapport aux limites séparatives varie au-delà de 25 m et non plus 40 m. Il est modifié la règle d'implantation en autorisant l'implantation sur une limite ou en retrait et en précisant que la longueur cumulée totale des implantations (constructions, extensions, garages et annexes) en limite séparative ne peut excéder 15 mètres par limite. Les piscines devront respecter un retrait minimum de 2,50 m par rapport à l'ensemble des limites séparatives. Les garages, annexes et vérandas pourront être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle dans le respect de l'article UG6. Une marge d'isolement de 3m est prescrite en limite latérale et en limite de fond.
 - Art 9 : il est précisé que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (bâtiments, annexes, piscines,) ne peut excéder 60 % de la surface du terrain. Toutefois, la réalisation d'une véranda pourra déborder de l'emprise au sol maximale. Les annexes ne peuvent excéder 20 m² par logement.
 - Art 10 : Il est rajouté une hauteur maximale à l'égout du toit en plus de la hauteur au faitage afin de maîtriser le volume construit des bâtiments.
 Habitation : 6 m à l'égout du toit, au brisis ou à l'acrotère et 8 m au faitage.
 Annexes : la hauteur est limitée à 3,60 mètres au faîtage ;
 - Art 11 : La règle concernant les abris de jardins est élargie à l'ensemble des annexes. La règle concernant les pentes de toit est supprimée. Il est précisé que les dispositions concernant les toitures concernent uniquement les constructions principales. Le traitement des clôtures est précisé.
 - Art 12 : Le dégagement prévu pour le stationnement doit être au minimum de 6m au lieu de 5m. Cet article est mis en compatibilité avec le PDUIF approuvé en 2014. Ajout des normes vélo.
 - Art 13 : il est ajouté que Les surfaces libres de toute construction doivent être au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière. Elles doivent être traitées en espaces perméables (jardin, espaces minéraux sablés).

- Modifications spécifiques en **ZONE AUb** :
 - Art 3 : Il est dorénavant précisé dans le règlement les conditions de constructibilité par rapport à la dimension des voies :
Largeur de la chaussée : 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner dans les deux sens de circulation ;
Largeur de la chaussée : 3,5 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation.
 - Art 10 : Il est précisé que la hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout du toit ou au brisis.
- Modifications spécifiques en **ZONE AUp** :
 - Le terme d'« hébergement adapté » inscrit au code de l'urbanisme remplace le terme « habitat adapté ».
- Modifications spécifiques en **ZONE N** :
 - Art 2 : Sont admises sont conditions les constructions et installations liées aux projets ferroviaires. La référence à la Tangentielle Nord est supprimée car le projet a été réalisé. Les dispositions relatives au risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse sont mises à jour.
 - Art 9 : La règle concernant les abris de jardin est étendue à l'ensemble des annexes
 - Art 11 : La règle concernant les abris de jardins est élargie à l'ensemble des annexes. La règle concernant les pentes de toit des abris est supprimée.

I.5 LA MAITRISE D'OUVRAGE

La commune de Montmagny, 10, rue du 11 novembre 1918 - 95360 MONTMAGNY

Le responsable du projet de modification est M. Patrick FLOQUET, Maire de la commune.

I.6 LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative
- Un additif au rapport de présentation et une évaluation environnementale suite à la réponse au titre du cas/cas de l'autorité environnementale
- Le plan de zonage
- Le règlement modifié
- Pièces administratives : Arrêté municipal, DCM définissant les modalités de concertation, DCM tirant le bilan de la concertation publique, avis de l'autorité environnementale, mémoire en réponse à l'avis de l'AE

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, les autres OAP, annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.