PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE EXPLICATIVE

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION EN DATE DU 26 JNVIER 2015

PREAMBULE 3

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

1.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE MONTATAIRE IMPACTE PAR DES REGLES NATIONALES ET DES DYNAMIQUES LOCALES 3

1.1.1 MODIFICATION DU CONTENU DES PLU 3

1.1.2 CONTEXTE LOCAL ET DYNAMIQUES URBAINES EN COURS 4

1.1.3 NECESSAIRE EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR 5

2.1 JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE ENGAGEE : CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 6

2.1.1 ABSENCE DE REMISE EN CAUSE DU PADD 6

2.1.2 ABSENCE DES MOTIFS PORTANT MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : 7

2. JUSTIFICATIONS URBAINES DES NOUVELLES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU SECTEUR AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND 8

2.1 VOLONTE D'OPTIMISER LES TERRAINS DISPONIBLES EN CENTRE URBAIN SUR UN AXE TRES FREQUENTE EN PRIVILEGIANT DES IMPLANTATIONS BATIES PLUS SOUPLES : CREATION DE DEUX SECTEURS UA1 ET UC1 8

2.2 DES DISPOSITIONS PARTICULIERES PLUS SOUPLES POUR LES ARTICLES 6 ET 7 EN SECTEURS UA1 ET UC1 10

3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE : EMPLACEMENT RESERVE DU CIMETIERE 10

4.EVOLUTIONS DU REGLEMENT DU PLU 11

4.1 APPLICATION DE LA LOI ALUR ENTREE EN VIGUEUR DEPUIS LE 27 MARS 2014 11

4.1.1 SUPPRESSION DU COS DANS TOUTES LES ZONES DU PLU 11

4.1.2 SUPPRESSION DE L'ARTICLE 5 : TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES 12

4.2 AJUSTEMENT DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 6 12

4.3 ACTUALISATION DU LEXIQUE DU REGLEMENT 12

4. EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE LE 30 SEPTEMBRE 2013 12

6.CONCLUSION : SYNTHESES DES PIECES MODIFIEES 13

PREAMBULE

La Ville de Montataire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2013. Au regard de la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite ALUR) votée en mars 2014, la commune se situe dans le cas de figure où une Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme s'applique. En compléments des éléments récents imposés par la loi, la volonté de la Ville est d'utiliser le PLU comme l'outil privilégié d'une urbanisation maîtrisée et adaptée aux situations locales. Le caractère souple et évolutif du PLU est effectivement conforté par les textes réglementaires de 2012 et 2013 en faveur du renouvellement urbain ***« la possibilité de faire évoluer facilement le PLU en accompagnement du développement des projets fait de la collectivité un acteur incontournable du renouvellement urbain sur son territoire ».*** La simplification des procédures liées aux documents d'urbanisme est l'ambition du Gouvernement depuis 2 ans (ordonnance du 05 janvier 2012 entrée en vigueur le 1er janvier 2013 – Décret d'application du 14 février 2013). Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme ont largement été allégées en généralisant la modification simplifiée, procédure nécessitant un Dossier explicitant les évolutions avant/après Modification du PLU notifié aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public.

Les projets en cours dans un secteur de la Ville, l'application immédiate de certains articles de la loi ALUR, dont la suppression du COS et des superficies de terrains, la rectification d'erreurs matérielles et quelques ajustements réglementaires nécessitent une évolution du PLU de manière à expliciter au mieux aux administrés les règles en vigueur sur le territoire communal.

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

1.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montataire impacté par des règles nationales et des dynamiques locales

1.1.1 Modification du contenu des PLU

Le 26 mars 2014 est publiée la loi ALUR au Journal Officiel. Elle modifie le contenu des PLU en vigueur. Certains articles, dont la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et la superficie minimale des terrains, sont applicables dès le 27 mars 2014. Une note issue du Ministère du logement et de l'Egalité des Territoires explicite les

répercussions sur les documents d'urbanisme en vigueur : *« S'agissant des documents en vigueur, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une modification : Les PLU procèdent par modification simplifiée en application de l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme. »*

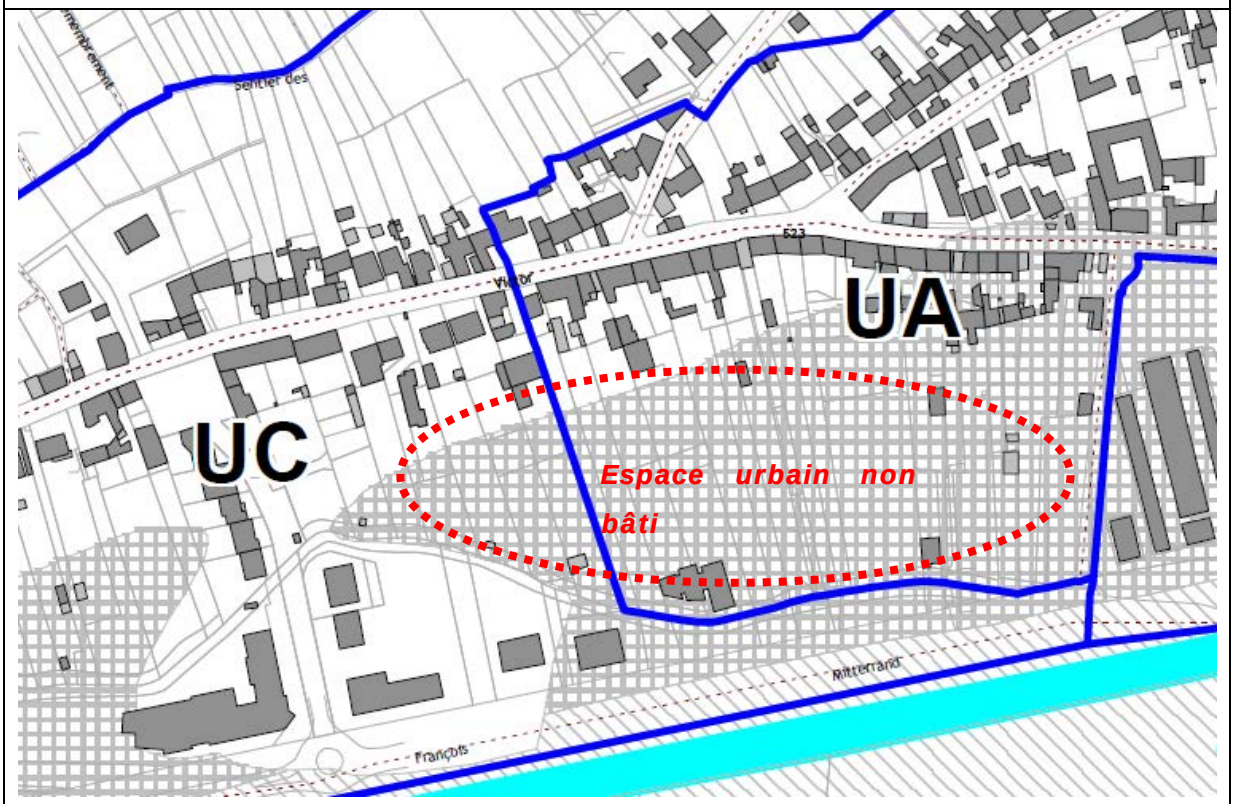
Egalement, le Décret n°2014-253 du 27/01/2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ajuste, entre autres, la notion d'emprise au sol : pour une compréhension plus aisée des administrés, la définition sera inscrite dans le Lexique du Règlement du PLU

1.1.2 Contexte local et dynamiques urbaines en cours

Actuellement, sur le plan réglementaire des autorisations des sols, le zonage de la zone UA du PLU de Montataire correspond à la zone centrale urbaine caractérisé par une implantation du bâti dense et mitoyenne, constitutive de la partie plus ancienne de la Ville. La zone UC correspond à une zone urbaine périphérique où le bâti est plus aéré et comprend davantage de constructions récentes.

Extrait zonage PLU Ville de Montataire Approuvé le 30 septembre 2013

Fond de plan : cadastre 2012

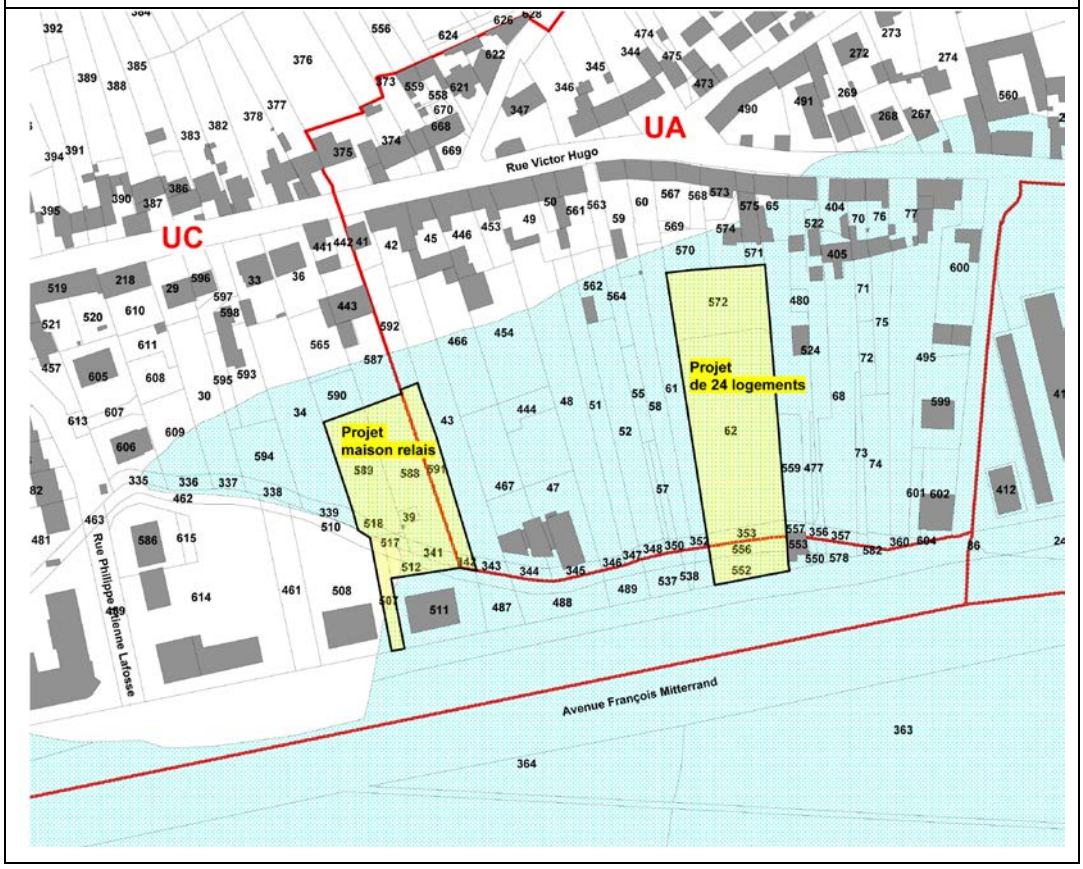


Des projets de densification existent dans cet espace urbain à ce jour non bâti :

- un projet de 24 logements
- Une maison Relais

Situation des Projets dans le secteur concerné par la Modification Simplifiée

Fond de plan : cadastre 2013



L'urbanisme « négocié », transcrit dans les dernières lois de densification urbaine, indique la nécessité d'assouplir certaines règles en matière d'implantations, tout en respectant le paysage urbain existant.

1.1.3 Nécessaire évolution du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

L'objectif de la Ville est triple ; la délibération du Conseil Municipal en date du 03 novembre 2014 prescrit la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montataire pour :

- ✓ répondre favorablement aux projets de renouvellement urbain et de densification dans le secteur François Mitterrand : optimiser les terrains encore disponibles

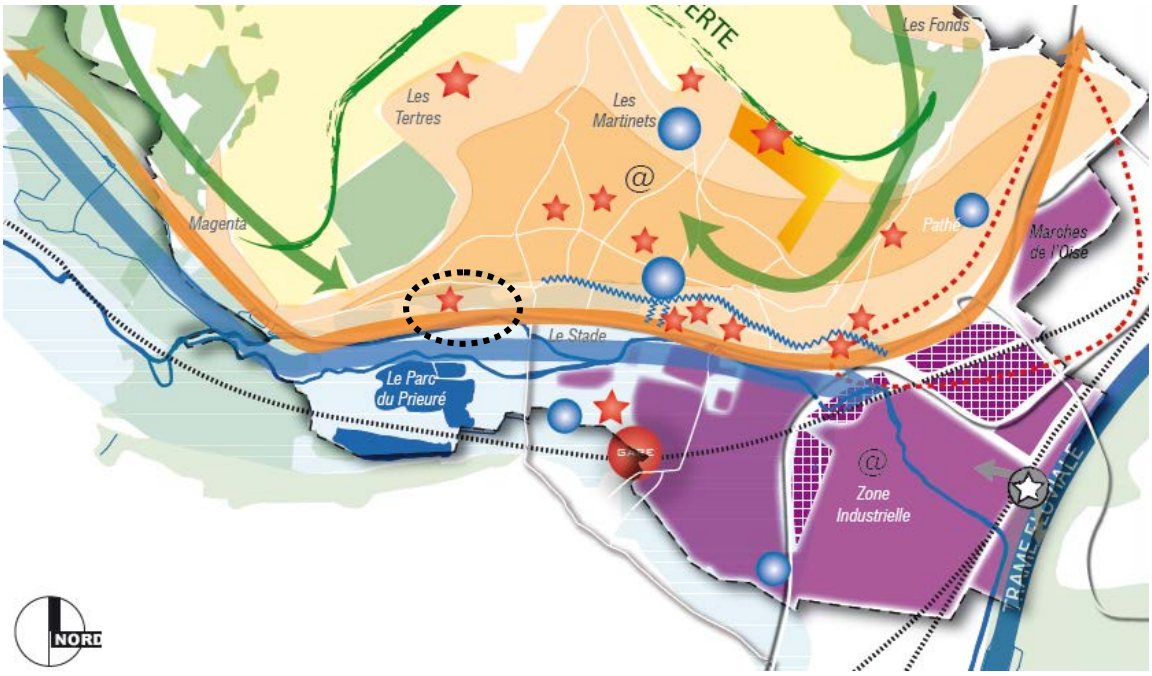
dans le tissu urbain existant, en offrant de la souplesse en matière d'implantation dans un secteur urbain donnant un effet vitrine à la Ville de Montataire. En effet, le secteur composé de parcelles non bâties est situé sur un des axes de communication les plus fréquentés de la Ville : la RD 123, Avenue François Mitterrand, il convient d'avoir une réglementation souple laissant des libertés aux initiatives privées dans le respect des implantations déjà existantes à proximité

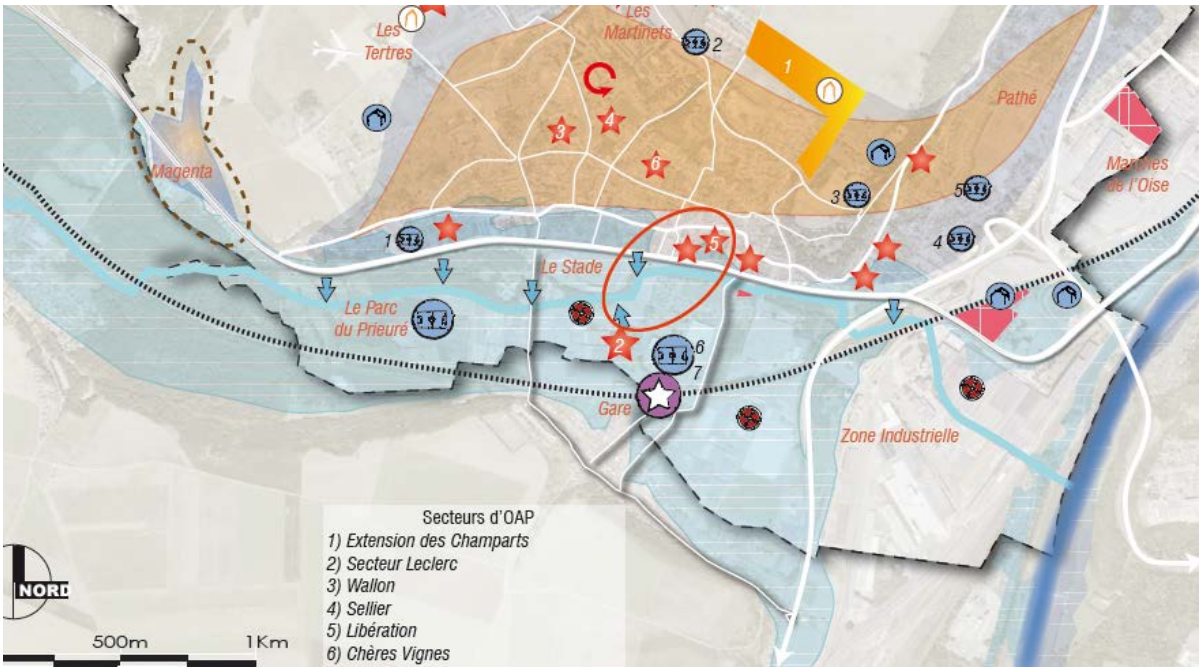
- ✓ rectifier certaines erreurs matérielles dont l'emprise de l'Emplacement Réservé lié au cimetière (l'emprise était plus large dans le POS que celle du PLU)

- ✓ actualiser le Règlement conformément à la Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové et ajuster quelques phrases pour une meilleure compréhension des règles

2.1 Justifications de la procédure engagée : Champ d'application de la Modification Simplifiée

2.1.1 Absence de remise en cause du PADD





2.1.2 Absence des motifs portant Modification du Plan Local d'Urbanisme :

L'exposé des motifs ne porte pas sur les éléments nécessitant un Modification classique du PLU (procédure impliquant une Enquête Publique)

- majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminution des possibilités de construire ;
- Réduction la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Les règles touchant à l'Article 10 (hauteur) et Article 9 (Emprise au sol) ne sont pas modifiées. Seules les modalités d'implantations des constructions évoluent : possibilité d'implanter la construction en limite séparative ou en retrait, à l'alignement de la voie ou en retrait dans le respect de l'alignement des constructions situées à proximité.

Le PADD n'est pas remis en cause, aucune réduction de zone urbaine ou A Urbaniser n'est envisagée. La procédure de modification simplifiée peut se mettre en œuvre : toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la Révision (y compris allégée) ou de la Modification relèvent de la Modification Simplifiée.

2. JUSTIFICATIONS URBAINES DES NOUVELLES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU SECTEUR AVENUE FRANÇOIS MITTERRAND

2.1 Volonté d'optimiser les terrains disponibles en centre urbain sur un axe très fréquenté en privilégiant des implantations bâties plus souples : création de deux secteurs UA1 et UC1

Du point de vue du fonctionnement urbain, cet ensemble foncier est en situation d'interface entre un bâti ancien situé sur la Rue Victor Hugo et des constructions plus récentes (Tours Hélène situées en zone UB du PLU ; Hôpital de jour, Etablissement de la protection judiciaire de la jeunesse, habitations). Le fil conducteur de cette évolution est de consommer les espaces encore disponibles dans le tissu urbain de manière optimisée (le foncier étant une ressource rare des Villes), et maîtrisée (la qualité de vie est maintenue au travers de l'emprise au sol et des espaces verts conservant les mêmes règles que le PLU Approuvé le 30 septembre 2013).

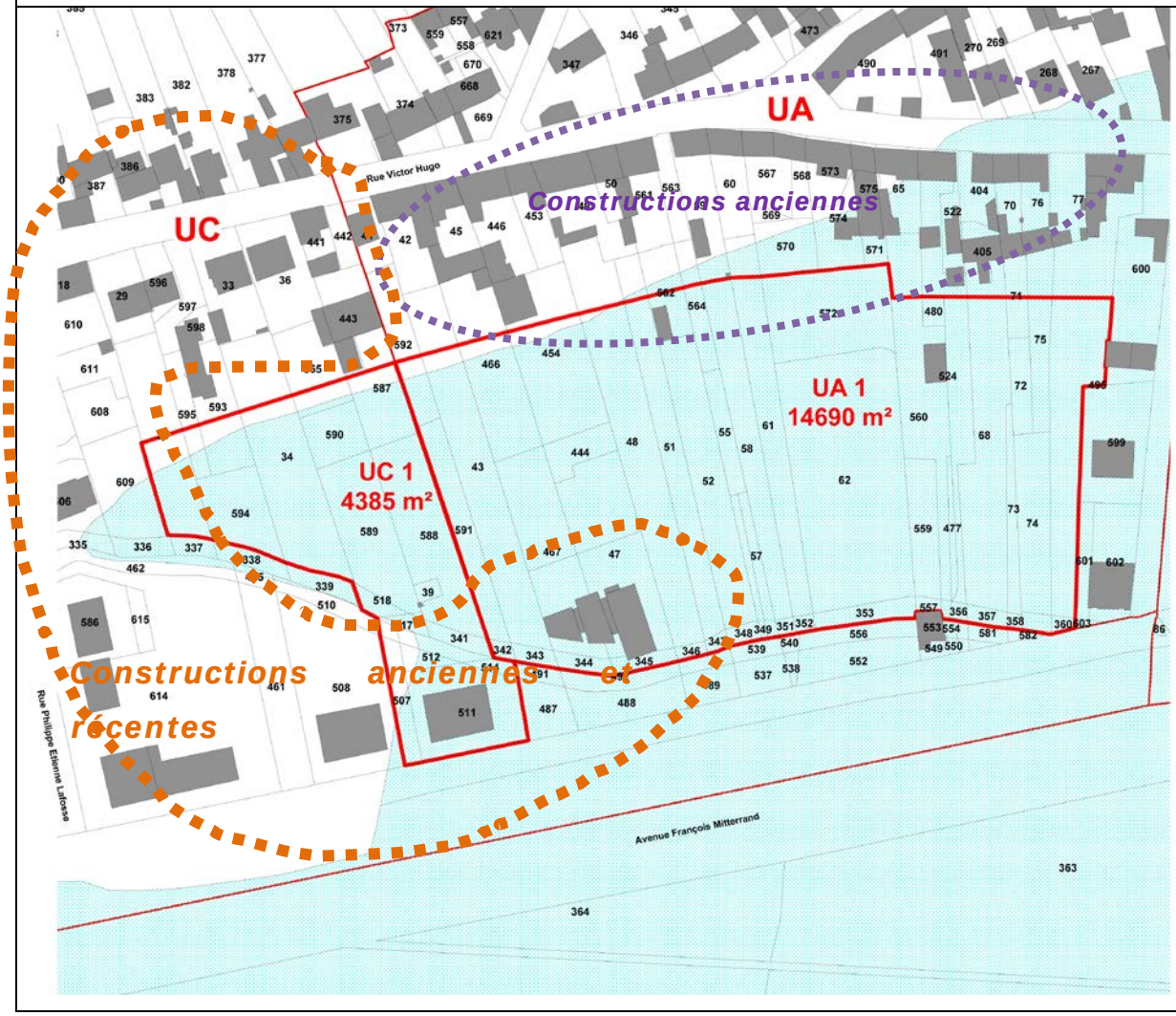
Mixité

Dans l'esprit de ne pas multiplier les zones du PLU, et dans le respect des réalités urbaines voisines, la solution retenue est de créer deux secteurs dénommés :

-UA1 qui correspond à un secteur urbain transitoire entre un secteur bâti ancien (Rue Victor Hugo et un espace urbain marqué par une typologie bâtie spécifique (tours Hélène)

-UC1 qui correspond à un espace urbain transitoire entre le bâti récent de la Rue Philippe Etienne Lafosse et le bâti ancien de la Rue Victor Hugo

Extrait Zonage PLU – Modification Simplifiéen°1

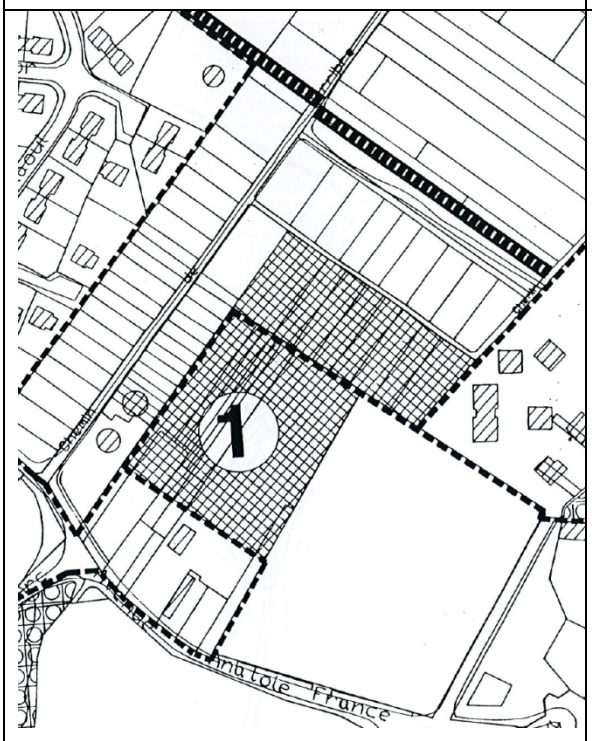
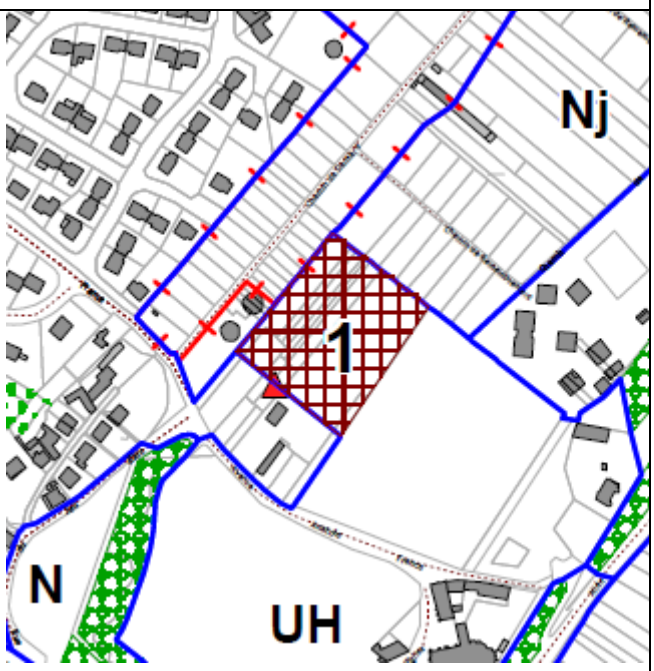


2.2 Des dispositions particulières plus souples pour les Articles 6 et 7 en secteurs UA1 et UC1

Les Articles 6 et 7 des secteurs UC1 et UA 1 comporteront des dispositions spécifiques répondant à l'objectif principal de cohérence urbaine avec les constructions avoisinantes et en faveur d'une densification. Les constructions de premier rang et d'arrière plan pourront être :

- en limite ou en retrait des limites séparatives
- En limite ou à l'alignement des voies publiques et privées desservant les parcelles. Dans le cas où elles sont en retrait, ce dernier s'appuiera sur l'alignement des constructions existantes de l'environnement bâti

3. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE : EMPLACEMENT RESERVE DU CIMETIERE

EXTRAIT ZONAGE POS	**EXTRAIT ZONAGE PLU**
	
Emplacement Réservé Cimetière : 10 824 m2	Emplacement Réservé Cimetière 6531 m2

Extrait de la Liste des Emplacements Réservés Avant la Modification Simplifiée n°1

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles
1	Extension du cimetière	Commune	6 531	000AW 20, 000AW 21, 000AW 24, 000AW 25, 000AW 186, 000AW 187, 000AW 188

Extrait de la Liste des Emplacements Réservés Aprés la Modification Simplifiée n°1

N° d'ER	Objet	Bénéficiaire	Surface en m²	Parcelles
1	Extension du cimetière	Commune	10 824 m2	000AW 20, 000AW 21, 000AW 24, 000AW 25, 000AW 186, 000AW 187, 000AW 188 ZD 51, 52,50,49,48,47,46, 45

Le PLU Modifié reprendra le parcellaire dédié à l'agrandissement du cimetière indiqué jadis dans le Plan d'Occupation des Sols.

4.EVOLUTIONS DU REGLEMENT DU PLU

4.1 Application de la loi ALUR entrée en vigueur depuis le 27 mars 2014

4.1.1 Suppression du COS dans toutes les zones du PLU

La Loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové dite loi ALUR approuvé le 24 mars 2014, publiée au Journal Officiel du 26 mars 2014 est entrée en application immédiate le 27 mars.
Les Autorisations des Sols ont été directement impactées puisque la loi a supprimé les Coefficient d'Occupation des Sols : Article 14 des Règlements des PLU.

Les services instructeurs ne doivent plus prendre en compte les COS. Pour une clarté du règlement, il convient de supprimer les COS des différentes zones du PLU.

4.1.2 Suppression de l'Article 5 : taille minimale des terrains constructibles

Avant la publication de la loi ALUR, seules les parcelles en zones d'assainissement non collectif étaient soumises à une taille de parcelle :

Extrait Règlement du PLU de la Ville de Montataire Approuvé le 30 septembre 2013
« ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
Pour accueillir une construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une évacuation de ses eaux ou matières usées, toute parcelle doit avoir :
-une superficie d'au moins 500m², dans les zones d'assainissement non collectif reportées sur les plans d'assainissement qui constituent une annexe du P.L.U. »

L'Article 5 concernait les zones suivantes du PLU : UC – UI – A – N. Désormais, les zones d'assainissement non collectifs reportées sur les plans d'assainissement seront régies par les règles attendues de la Communauté d'Agglomération Creilloise, compétente dans le domaine de l'assainissement.

Les éléments seront inscrits au moment de l'Approbation de la Modification Simplifiée n°1.

4.2 Ajustement de la rédaction de l'Article 6

L'instruction des Autorisations des Sols a révélé durant l'année écoulée des difficultés quant à la compréhension de l'Article 6 des zones lorsqu'est évoqué « l'adossement en limite séparative ». Dans la langue française, un adossement se fait toujours contre un objet réel, donc pour ne pas avoir d'interprétation possible de cette règle, il est nécessaire de rectifier cette phrase afin de ne pas détourner le sens de la règle.

4.3 Actualisation du Lexique du Règlement

La définition de l'Emprise au sol est reprise ; celle du Coefficient d'Occupation des Sols est supprimée

4. EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU APPROUVE LE 30 SEPTEMBRE 2013

La partie Typologie de zones et Evolution réglementaires du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 30 septembre 2013 sera modifiée dès lors que devront être évoqués les points suivants :

- les secteurs UA1 et UC1 et les dispositions réglementaires associées
- la liste des Emplacements Réservés

- le COS, la taille minimale de superficie des terrains
- l'assainissement (une mise à jour est effectuée dans le cadre du Règlement Assainissement de la CAC et de ces nouvelles règles en vigueur en matière de conformité des installations : les éléments seront ajoutés lors de l'Approbation de la Modification Simplifiée n°1)

6.CONCLUSION : SYNTHESES DES PIECES MODIFIEES

Compte tenu des divers motifs impliquant l'évolution du PLU, les pièces suivantes doivent être revues :

- Extrait du Rapport de Présentation : pages 232 à 278 portant sur les justifications réglementaires des limites de zone et de secteurs et le Tableau des surfaces
- Liste des Emplacements Réservés
- Extrait du Plan de zonage : seuls des extraits portant sur le secteur de l'Avenue François Mitterrand et l'Emplacement Réservé près du cimetière seront présentés lors de la Mise à disposition du Public
- Lexique : COS/ Emprise au sol

Rappel de la Composition du Dossier PLU de la Ville : pièces écrites et Pièces graphiques

Pièces Ecrites	Contenu	Pièces Modifiées :Modification n°1
Rapport de Présentation	Etat des lieux/ Etat Initial de l'Environnement / Justifications du PADD, des limites de zones (U, N, A et AU) et des règles qui s'appliquent	**Oui – P 232à 278**
PADD	Expose le projet urbain de la ville et ses ambitions	**NON**
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Donne un guide pour l'urbanisation future : tout en étant souples, elles fournissent les incontournables à respecter	**NON**
Règlement	Définit les règles pour chaque zone identifiée = support de l'instruction des Autorisations des Sols	**OUI**
Liste des Emplacements Réservés (ER)		**OUI**
Annexes Sanitaires	Point sur fonctionnement et capacités des réseaux	
Rapport des Servitudes d'utilité Publiques	Périmètres ABF, PPRI, Fouilles, Réseaux gaz……, Routes et nuisances sonores, chemins de halage, captage des eaux potables……	**NON**

Pièces Graphiques	Contenu	Pièces Modifiées :Modification n°1
PADD	Les objectifs retenus	**NON**
Plan de zonage 1/5000°	Limites des zones sur le territoire global	**OUI EXTRAITS**
Plan de zonage 1/2000°	Limites des zones : ZOOM centre-ville	
Plan des réseaux : Assainissement et Eau Potable	Tracés des réseaux à l'échelle du territoire	**NON**
Plan des Servitudes d'utilité Publique	Servitudes	**NON**