



**EVOLUTION N°2 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

MODIFICATION DE DROIT COMMUN

NOTICE EXPLICATIVE

| | |
|---|-----------|
| 1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN : REDUCTION DU DROIT A CONSTRUIRE | 3 |
| 1.1 Justifications de la procédure engagée : Modification de droit commun avec Enquête Publique | 3 |
| 1.2 La dynamique urbaine observée et les souhaits | 3 |
| 1.3 Nécessaire évolution du PLU en deux phases : Modification de Droit commun et Révision générale | 5 |
| 1.3.1 PHASE 1 : MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU | 5 |
| 1.3.2 PHASE 2 : EVOLUTION GENERALE DU PLU – MODERNISATION DU PLU | 6 |
| 2. Justifications URBAINES des NOUVELLES dispositions réglementaires EN ZONE URBAINE | 6 |
| 2.1 Rappel de l'esprit du Règlement et compléments apportés | 6 |
| 2.1.1 Maintien des règles d'implantation pour les façades sur rues constituant le front urbain | 6 |
| 2.1.2 Une bande de 15m, à compter de l'alignement de la rue existant ou imposé par le plan d'alignement, propice à l'urbanisation et la densification des fonds de parcelle | 7 |
| 2.1.3 Le respect de la sécurité et de la salubrité publiques | 7 |
| 2.2 Maintenir le potentiel de densification au travers des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation | 7 |
| En assouplissant les règles de construction dans les secteurs d'urbanisation future situés en zone bâtie : | 7 |
| En zone 1AU | 8 |
| 3. Autres ajustements du Plan Local d'Urbanisme | 9 |
| 3.1 Erreur matérielle | 9 |
| 3.2 Abandon de l'Emplacement Réserve n° 1 concernant le cimetière : | 9 |
| 4. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 10 |
| 4.1 Portant sur les Articles du Règlement | 10 |
| 4.2 Portant sur les pièces du Plan Local d'Urbanisme | 10 |

1. EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN : REDUCTION DU DROIT A CONSTRUIRE

1.1 Justifications de la procédure engagée : Modification de droit commun avec Enquête Publique

La Ville de Montataire a approuvé le Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2013.

La modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par Délibération du 25 septembre 2017 afin d'accompagner les projets émergents du territoire et le projet urbain de la Ville selon les fils conducteurs suivants :

- ✓ une densification des parcelles et des bâtis existants en préservant un cadre de vie agréable pour tous les habitants
- ✓ une actualisation et une rectification de certaines données

L'exposé des motifs porte sur les éléments nécessitant une Modification classique du PLU (procédure impliquant une Enquête Publique) puisque les nouvelles règles ont vocation à diminuer les possibilités de construire, même si la « densification » est toujours possible ; elle devient encadrée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) n'est pas remis en cause, aucune réduction de zone urbaine ou A Urbaniser n'est envisagée. La procédure de modification peut se mettre en œuvre.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document évolutif servant à accompagner le projet global souhaité par la Ville.

1.2 La dynamique urbaine observée et les souhaits

Au regard des dynamiques observées dans les quartiers, les instructions des dossiers ont révélé plusieurs situations méritant un éclairage réglementaire : les terrasses, les places de stationnements à maintenir et à créer en cas de création de logements supplémentaires si cela est possible etc.

La dynamique urbaine observée telle qu'elle est possible avec le Règlement actuel de Montataire laisse transparaître, d'une part, un paysage urbain dont les composants ne s'insèrent plus dans le gabarit de l'enveloppe existante et, d'autre part, un type d'habitat nouveau dans la commune (création de plusieurs logements dans un bâti existant). Plusieurs faits réglementaires semblent motiver l'investissement local (suppression du COS, des règles de prospect identiques quelle que soit la hauteur de la construction). Ces éléments illustrent aussi le fait que les règles d'urbanisme créent une forme d'habitat et un cadre de vie. D'ailleurs, la nouvelle approche de l'urbanisme récemment codifiée (nouveau Code de l'Urbanisme) permet depuis le 1^{er} janvier 2016 d'intégrer des règles telles que la création d'espaces d'aires de jeux et de loisirs, notamment pour les projets collectifs d'habitation.

Les évolutions du PLU rendues nécessaires sont liées :

- à une volonté de faciliter l'instruction des dossiers par rapport aux dynamiques observées qui semblent ne pas prendre en compte certains aspects liés au cadre de vie des futurs habitants. Egalement, les instructions en cours permettent d'identifier les règles qui sembleraient intéressantes à mettre en œuvre dans le but de préserver le tissu urbain existant : des règles de prospect en adéquation avec la hauteur de la construction ;
- aux nouveautés réglementaires permettant d'avoir un impact sur la qualité de vie (l'exemple des espaces communs) ;

- à la stratégie globale de l'habitat et du développement urbain souhaité par la ville. En effet, ce constat de transformation du bâti ancien et nouveau, ne peut être dissocié du phénomène également observé d'habitat indigne dans ces mêmes secteurs de zones urbaines. La transformation de maison unifamiliale en plusieurs logements, en général de petits logements, ne répondant pas aux normes d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental est également un constat de la Cellule de Lutte Contre l'Habitat indigne. Rendu possible par la loi ALUR et ses décrets d'application récents, la Ville et l'intercommunalité réfléchissent à la mise en œuvre du dispositif instaurant le contrôle de la division d'immeuble existant en locaux d'habitation. La démarche est nouvelle, mais cet outil donne un aperçu du cadre de vie ainsi proposé et permet de faire le relais avec les autres dispositions relatives à l'urbanisme local : création de deux places de stationnement par logement/locaux poubelles nécessaires, etc.

Les règles d'urbanisme sont nombreuses, et afin d'en faciliter la lecture, il convient de modifier le Règlement du PLU. Pour tous types d'habitat il convient d'expressément avoir l'ensemble des règles d'urbanisme local portant sur les stationnements, les locaux techniques (déchets ménagers, locaux vélos), des espaces communs, l'ensemble étant porteur d'un habitat de qualité.

L'urbanisme « de projet » est le fil conducteur futur souhaité. L'approche qualitative connaît une amorce avec l'Article 13 et les espaces communs : il n'y a pas de critères quantitatifs, mais une qualité à avoir)

1.3 Nécessaire évolution du PLU en deux phases : Modification de Droit commun et Révision générale

L'objectif de la Ville est double :

- ✓ répondre à court terme aux problématiques rencontrées (Modification de Droit commun),
- ✓ et assurer un développement urbain qui soit cohérent à plus long terme (Révision générale) en mettant l'accent sur certaines thématiques telle la thématique de l'Environnement (secteurs pollués),

L'évolution du PLU de Montataire est envisagée selon les phases suivantes :

1.3.1 PHASE 1 : MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Le besoin de faire évoluer le PLU à court terme implique une évolution de Modification de Droit Commun. Les objectifs généraux de cette procédure sont les suivants :

- ✓ Accompagner les projets émergents du territoire tout en assurant la sécurité et la salubrité publiques : retranscrire les règles de l'ACSO portant sur les locaux poubelles, stationnements vélos, etc.,
- ✓ Maintenir le potentiel de densification au travers des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en assouplissant les règles de construction en secteur d'OAP,
- ✓ Accompagner les évolutions du bâti ancien afin de maintenir un cadre de vie de qualité pour tous les riverains (en place et à venir),
- ✓ Permettre des assouplissements quant à la réalisation des clôtures en distinguant les clôtures sur rues et sur limites séparatives,
- ✓ Compléter les règles en vigueur dont l'objectif est de contribuer à un cadre de vie agréable pour les habitants déjà en place et ceux à venir. Il s'agit de rectifier les éléments réglementaires en vue d'une instruction des sols facilitée avec un affichage de l'ensemble des règles à respecter,
- ✓ Abandonner l'Emplacement Réserve n°1 du cimetière : la nouvelle localisation ne nécessite plus l'affichage de cet outil, les acquisitions sont en cours.

1.3.2 PHASE 2 : EVOLUTION GENERALE DU PLU – MODERNISATION DU PLU

- ✓ mettre à jour le document de manière à ce qu'il corresponde à la nouvelle conception de l'urbanisme selon le nouveau code de l'urbanisme et la nouvelle approche réglementaire des plans locaux d'urbanisme (NOUVELLE CODIFICATION DU CODE DE nouvelles catégories et sous catégories)
- ✓ répondre à l'obligation de GEOPORTAIL pour que le PLU soit applicable au 1^{er} janvier 2020,
- ✓ s'attacher précisément à des thématiques telles que l'Environnement et la définition des sous-secteurs urbains etc.,
- ✓ certaines modifications souhaitées remettent en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) telle que la zone Gare/LECLERC. Ces changements nécessitent une Révision du PLU
- ✓ étude habitat ACSO qui va démarrer dans le cadre de l'ANRU : peut-être des éléments en terme de typologie de logements à avoir sur la commune afin de diversifier au mieux le parc de logements et de répondre aux besoins de la population (Les articles L.151-1 à L.151-3 du code de l'urbanisme).

La présente Notice a pour objet de préciser la Phase 1, à court terme, de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme : la modification de Droit commun avec Enquête Publique. La phase 2 sera envisagée ultérieurement.

2. JUSTIFICATIONS URBAINES DES NOUVELLES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN ZONE URBAINE

2.1 Rappel de l'esprit du Règlement et compléments apportés

Sur la base du Règlement approuvé en 2013, l'esprit du règlement ainsi modifié est toujours le même à savoir des possibilités de densifier les parcelles. Toutefois, la suppression du COS nécessite des ajustements quant à la manière de pouvoir édifier des constructions (en deuxième front), dans une enveloppe urbaine existante. L'objectif est d'intégrer les constructions nouvelles dans le tissu urbain existant. Plusieurs articles du Règlement vont concourir à la densification « acceptable » des parcelles.

Egalement, les transformations urbaines sont telles dans certaines zones (démolition complète et recomposition parcellaire) qu'il est important d'envisager des possibilités alternatives tout en maintenant le caractère urbain de la zone, qui peut être doté de certaines spécificités. Les règles se renforcent dès que l'opération comporte deux logements.

L'objectif des règles est de concourir à un paysage urbain structuré et à des logements agréables à vivre.

2.1.1 *Maintien des règles d'implantation pour les façades sur rues constituant le front urbain*

Le front urbain de toutes les zones est maintenu : les hauteurs sont restées identiques et le retrait par rapport à l'alignement est inchangé. Ce travail de recomposition réglementaire nécessite une analyse fine des secteurs urbains qui sera prévue lors de la Révision générale du PLU. Elle prendra en compte les potentiels mutables des tissus urbains (exemple de secteur Gare Cœur d'Agglo) ou encore des contraintes liées aux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (Oise et Thérain) laissant supposer des surélévations des constructions.

2.1.2 Une bande de 15m, à compter de l'alignement de la rue existant ou imposé par le plan d'alignement, propice à l'urbanisation et la densification des fonds de parcelle

L'objectif de « la bande des 15m » est de faciliter les implantations bâties constituant une urbanisation de second rang, tout en préservant le cadre de vie des occupants des parcelles voisines. D'après le constat fait depuis plusieurs années d'une densification des fonds de parcelles, la « bande de 15m » à compter de l'alignement de la rue ou du retrait imposé par le plan d'alignement, permet d'édiifier des règles d'implantation pour une urbanisation de second plan, en arrière des parcelles déjà bâties.

Le fil conducteur retenu étant que la densification ne doit pas se faire au détriment des habitations et donc des habitants déjà en place.

Cette délimitation de la bande des 15m permet donc d'induire deux fronts bâtis : le front urbain classique vu depuis le domaine public et l'urbanisation de second rang.

C'est une possibilité offerte à l'ensemble des propriétaires des parcelles, allant dans le sens de la densification qui doit rester de qualité. Dans le Rapport de présentation (complété) et le Règlement du PLU, les croquis expriment la bande de 15m à compter de l'alignement de la rue (existant ou projeté par le plan de l'alignement).

Le maintien de la mitoyenneté en zone UA (de limite à limite) est toujours possible avec également l'éventualité d'être en retrait de 3m. Ces dispositions permettent les densifications de fonds de parcelle, si l'évolution de la parcelle est ainsi envisagée.

2.1.3 Le respect de la sécurité et de la salubrité publiques

Il apparaît dans de nombreuses situations que les réalisations de constructions à vocation d'habitation regroupant plus de deux logements ne répondent pas aux normes de sécurité ou de salubrité publique.

Ces éléments sont présents dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme du fait de l'organisation intercommunale locale en place. L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale intervient dans l'instruction des domaines relevant de ses compétences, il émet des avis sur :

- les réseaux
- les déchets ménagers
- les déplacements doux et plus précisément sur les locaux vélos en lien avec les constructions

De même concernant les Avis de la Régie Communale du Câble et de l'Electricité de Montataire qui est une particularité locale de la commune, l'expérience de ce partenariat (entre la Régie et les Services Techniques de la Ville) ont montré que les installations de compteurs et les raccordements se passaient bien dès lors que le Permis de Construire comportait les bons éléments. Les normes électriques font partie de la réglementation nationale et sont ainsi rappelés dans le Règlement du PLU.

2.2 Maintenir le potentiel de densification au travers des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

En assouplissant les règles de construction dans les secteurs d'urbanisation future situés en zone bâtie :

En secteur déjà urbanisé, les dents creuses induisent un parcellaire nouveau dont la constructibilité est envisageable selon des plans de composition inconnus au moment de l'élaboration du PLU approuvé en 2013 (les tracés des voies, superficie des lots, profondeurs des lots, etc.).

Les instructions de certains permis de construire rendent compte des difficultés rencontrées à ce jour dans ces zones, qui jusqu'alors n'étaient pas le support de Permis d'Aménager ; l'article 7 n'est pas aussi souple que l'article 6 dans les dispositions particulières : le Règlement sera rectifié en ce sens.

En zone 1AU

Les règles éditées au PLU approuvé en 2013 restent identiques.

2.3 Aboutir à un Règlement adapté aux différents type d'habitat (collectif et individuel), et au tissu urbain dense (parcelles étroites et en lanière) favorable à un habitat de qualité :

- **Compléter les règles en vigueur de manière à ce que l'ensemble des éléments à respecter apparaissent au sein du Règlement du PLU, assurant la sécurité et la salubrité publiques**
- les articles relatifs aux déchets, réseaux, les locaux techniques vélos et poubelles seront complétés ; les services de l'ACSO sont consultés pour chaque instruction et émettent un avis
- l'article relatif au raccordement électrique doit préciser les normes issues de la réglementation nationale
- interdire l'implantation d'antennes paraboliques lorsque le raccordement aux câbles souterrains est assuré par la RCCEM
- **Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction de la hauteur de la construction au-delà de la bande des 15m (gestion de l'urbanisation de second rang)**
 - En tous points de la construction, la Distance à respecter entre les limites séparatives (c'est-à-dire entre les voisins) et la construction doit être au moins égale à la Hauteur de la construction divisée par deux ($D=H/2$)
 - cette distance ne peut être $<$ à 3m
- **Permettre les balcons dans le respect des dispositions du Code Civil, nonobstant les règles ci-dessus des implantations**
 - Pour les éléments type balcons, ils pourront être autorisés, en dépit des règles d'implantation des bâtiments, en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 1.90m
- **modifier la dimension des accès, lorsque cet accès est utilisé pour desservir deux logements nouveaux, ou plus :**
 - 3m pour un seul logement
 - 5m dès que l'accès concerne une création de deux logements ou plus (transformation de l'existant et/ou construction neuve) de manière à faciliter les manœuvres relatives au stationnement
- **assouplissement des implantations des annexes**
 - lorsque la construction principale existe déjà, les constructions type annexes à la construction principale peuvent être accolées à la clôture si celle-ci détermine l'alignement de la rue
 - les constructions type abris de jardins peuvent être sur les limites séparatives ou alors implantées à 3m de ladite limite séparative
- **Permettre des clôtures pleines en limite séparative :**
 - Les clôtures en limites séparatives à 2 m pleines seront autorisées

o **clarifier les stationnements :**

- Règle 2 places de stationnement par logement
- 2 places par logement nouveau faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme
- en cas de logements déjà existants, le nombre total de places de stationnements sera celui de la réglementation en vigueur à la date de leur création, auquel il faut ajouter 2 places de stationnement par logement supplémentaire créé
- Les places de stationnement doivent être fonctionnelles et répondre aux normes techniques : mettre les croquis
- Places de stationnements vélos dans locaux d'habitation collective sont à inscrire. A compter de l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation, certaines obligations doivent être respecté depuis le 1^{er} janvier 2017. L'ACSO reprend les normes suivantes :

« L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux [articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation](#) est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements (.....) »

Les éléments évoqués amènent un changement dans le Règlement de la Ville et par conséquent dans les instructions des divers projets.

3. AUTRES AJUSTEMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 Erreur matérielle

Certains aménagements dans la zone Naturelle n'ont pas été repris du POS au PLU (p 103 du POS). La modification est l'occasion de rectifier l'erreur matérielle.

3.2 Abandon de l'Emplacement Réservé n° 1 concernant le cimetière :

Deux raisons essentielles conduisent à l'abandon de cet Emplacement Réservé :

- o l'emprise foncière inscrite au document d'urbanisme ayant vocation à accueillir le cimetière ne correspond plus exactement à celle définie par Délibération en février 2017
- o quasiment toutes les acquisitions sont faites

L'Emplacement Réservé n'a donc plus son utilité. Il est enlevé du Plan de zonage et de la liste des Emplacements Réservés.

4. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Portant sur les Articles du Règlement

Pour les zones UA et UC, c'est-à-dire les zones recevant la quasi-totalité des projets de construction, les Articles suivants sont modifiés : ARTICLES 3 (accès et voies) -4 (réseaux et collecte déchets) -6 (implantations pour les OAP et reprise des schémas) -7 (distance à respecter en fonction la hauteur des constructions) -11 (clôtures) -12 (précisions sur les stationnements véhicules et vélos) -13 (espaces communs où l'approche qualitative du projet est privilégiée)

Pour les zones UI/UE/UEm, les zones à vocation économique ayant chacune leurs vocations, l'objectif est d'avoir des règles identiques sur l'ensemble du territoire communal. Les Articles suivants sont modifiés : Article 4 (précision sur la collecte des déchets) – 12 (précisions sur les stationnements véhicules et vélos)

Pour les zones UH/UB/UP, même si ces zones d'habitat ayant chacune leurs particularités (parcellaires, hauteurs, etc) ne font pas l'objet de nouveaux projets, à ce jour, il convient d'y intégrer les mêmes règles que sur le reste du territoire. Les Articles 3 (accès et voies) -4 (réseaux et collecte déchets) -12 (précisions sur les stationnements véhicules et vélos) -13 (espaces communs où l'approche qualitative du projet est privilégiée)

Pour la zone 1AU, les Articles 3 (accès et voies) -4 (réseaux et collecte déchets) -12 (précisions sur les stationnements véhicules et vélos) -13 (espaces communs où l'approche qualitative du projet est privilégiée) sont repris. Les perspectives d'évolution de ce secteur sont à envisager selon les mêmes règles que sur le reste du territoire.

4.2 Portant sur les pièces du Plan Local d'Urbanisme

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- Les explications de la présente notice compléteront les pages du Rapport de Présentation
- Liste des Emplacements Réservés
- Extrait du Plan de zonage au niveau de l'Emplacement Réservé du cimetière qui est retiré
- Le Règlement

Rappel de la Composition du Dossier PLU de la Ville (pièces écrites et Pièces graphiques) et des évolutions

| Pièces Ecrites | Contenu | EVOLUTION N° 1 Pièces Modifiées : Modification n° 1 | EVOLUTION N ° 2 Pièces modifiées : Modifications Droit commun |
|---|---|--|--|
| 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 232 à 278 | Oui – P 232 à 278 |
| PADD | Expose le projet urbain de la ville et ses ambitions | NON | 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 | NON |
| Règlement | Définit les règles pour chaque zone identifiée = support de l'instruction des Autorisations des Sols | OUI | OUI |
| Liste des Emplacements Réservés (ER) | | OUI | OUI |
| Annexes Sanitaires | Point sur fonctionnement et capacités des réseaux | | NON |
| Rapport des Servitudes d'utilité Publiques | Périmètres ABF, PPRI, Fouilles, Réseaux gaz..., Routes et nuisances sonores, chemins de halage, captage des eaux potables... | NON | 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 | OUI |
| Plan de zonage 1/2000° | Limites des zones : ZOOM centre-ville | | OUI |
| Plan des réseaux : Assainissement et Eau Potable | Tracés des réseaux à l'échelle du territoire | NON | |
| Plan des Servitudes d'utilité Publique | Servitudes | NON | |