



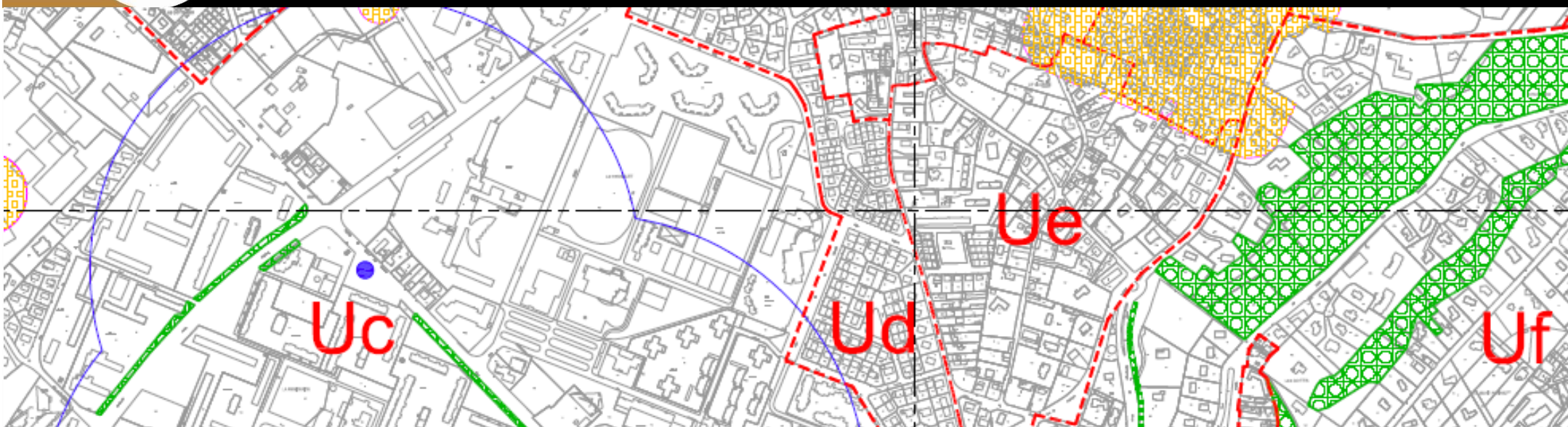
# Ville de Mont-Saint-Aignan

## 4<sup>e</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

### Notice explicative



Décembre 2014



MODIFICATION

Enquête publique du 06 octobre 2014 au 07 novembre inclus

Approuvée le 18 décembre 2014

CACHET DE LA MAIRIE



AMENAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES DE DEMAIN



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b>	<b>2</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>1- LES COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION</b>	<b>5</b>
1-1- L'analyse de la morphologie urbaine	5
<b>2- LES CORRECTIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT</b>	<b>6</b>
2-1- Les modifications apportées aux conditions d'occupation du sol (justifications générales des corrections apportées)	6
2-2- Les modifications apportées à l'article 7	8
2-3- Les modifications apportées à l'article 10	8
2-4- Les modifications apportées à l'article 12	13
2-5- Les modifications apportées à l'article 13	14
<b>3- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>15</b>

## PREAMBULE

La Ville de Mont-Saint-Aignan est sous le régime d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2007 qui a depuis fait l'objet de trois modifications.

L'entrée en application de la loi ALUR, à compter du 27 mars 2014, supprime les COS et les minimums parcellaires qui étaient déclinés dans la plupart des Plans Locaux d'Urbanisme. De même, les règlements de lotissements de plus de 10 ans sont également supprimés.

En conséquence, ces dispositions réglementaires ne sont plus appliquées par les services instructeurs lors des demandes d'autorisations d'urbanisme. Cette évolution du cadre législatif pourrait impacter l'évolution du tissu bâti de Mont-Saint-Aignan et augmenter fortement et de façon non maîtrisée les droits à construire, notamment dans les secteurs les moins densément bâtis de la commune (Ud, Ue et Uf).

C'est dans ce cadre que s'inscrit la 4<sup>e</sup> modification du PLU, qui permettra d'encadrer la densification des espaces bâtis sans remettre en cause la qualité urbaine et l'équilibre du fonctionnement territorial de Mont-Saint-Aignan.

Il convient de préciser que ces modifications respectent le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie par les articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'Urbanisme :

*« ...le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le*

*règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique (...). (... dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L123-1-11 ainsi qu'aux articles L127-1, L128-1 et L128-2, lorsque la projet a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*Il est soumis à enquête publique par (...) le maire. L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement. (...) »*



## Procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme avec enquête publique



### DELIBERATION DE PRESCRIPTION DU CONSEIL MUNICIPAL (facultatif)

Mise au point du dossier



Notification du projet de modification au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, au président de l'EPCI prévu à l'article L.122-4 (SCoT approuvé) ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.



**Enquête publique  
par arrêté du Maire**

Durée minimale 1 mois



Le projet peut être modifié suite à l'enquête publique



**Délibération du conseil municipal  
approuvant la modification du PLU**

Délibération publiée dans un journal local  
Délibération affichée en mairie pendant un mois



GeoDev - août 2014



# 1- LES COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION

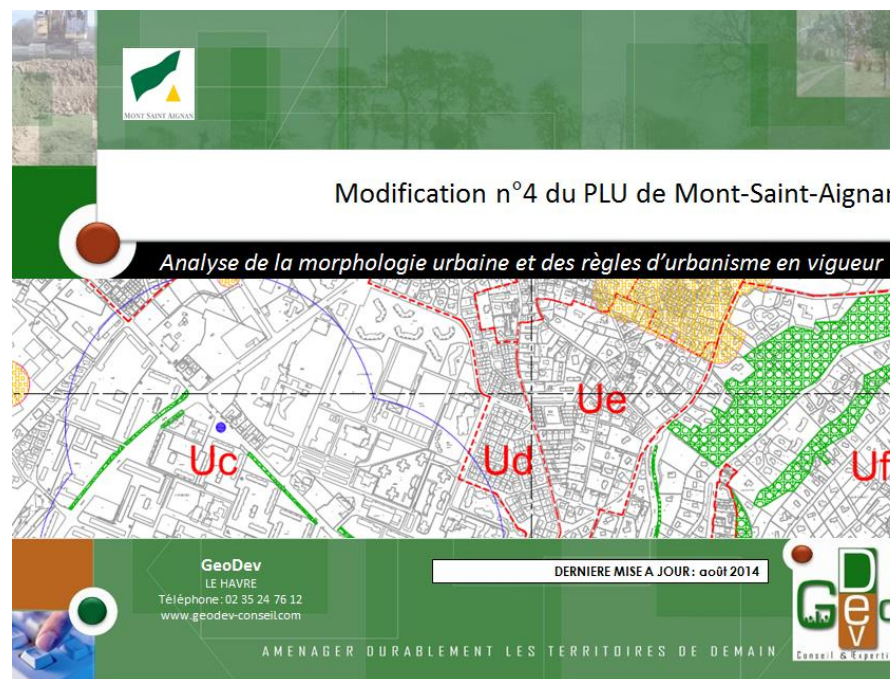
## 1-1- L'analyse de la morphologie urbaine

L'objet de la présente modification consiste à redéfinir les règles d'urbanisme suite à la suppression du COS et des minimums parcellaires des règlements de Plan Local d'Urbanisme instituée par la loi ALUR du 27 mars 2014.

En effet, alors qu'un certain nombre d'éléments de morphologie urbaine, et notamment le potentiel constructible d'une parcelle, étaient gérés par les COS et les minimums parcellaires, il s'agit désormais de les réglementer différemment.

Pour se faire, le rapport de présentation du PLU est complété par une analyse de la morphologie urbaine existante dans les différents quartiers de la Ville de Mont-Saint-Aignan, confrontée à une expertise des règles d'urbanisme du PLU en vigueur.

Les détails de cette étude de terrain sont disponibles dans le rapport s'y référant, annexé au présent dossier :



## 2- LES CORRECTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

### 2-1-Les modifications apportées aux conditions d'occupation du sol (justifications générales des corrections apportées)

Les **articles 3 à 13** permettent de réglementer les possibilités de constructions sur les parcelles.

Les **articles 3 et 4** relatifs à la condition de desserte des terrains par la voirie, les accès et les réseaux ne sont pas remis en cause.

En effet ces deux articles ne permettent pas de gérer le volume des nouvelles constructions. Il n'y a donc pas lieu de les modifier.

L'**article 5** relatif aux caractéristiques des terrains prévoit des minimums parcellaires dans les secteurs d'assainissement non collectif de la commune. Conformément aux dispositions de la loi ALUR, déjà en vigueur depuis le 27 mars 2014, ces derniers sont supprimés du règlement.

Les **articles 6 et 7** réglementent l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Il n'a pas été prévu de modifier en conséquence ces articles, mais simplement de compléter l'article 7 dont la règle suivante « *la construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas, excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative* », présentait certains effets indésirables sur le paysage urbain.

Il n'apparaît pas forcément souhaitable de gérer les volumes des constructions en réglementant plus strictement leur implantation sur le terrain.

De même, il a été introduit une marge d'isolement pour gérer l'implantation de la construction en fonction de sa hauteur le long des limites séparatives.

L'**article 8** gère l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas prévu de modifier cette règle qui ne permet pas de gérer les volumes des constructions.

L'**article 9** réglemente l'emprise au sol maximum des constructions.

Il n'est pas prévu de renforcer la limitation de l'emprise au sol des constructions.

L'**article 10** limite la hauteur des nouvelles constructions. Cet article permet tout à fait d'encadrer le volume des nouvelles constructions en l'absence de Coefficient d'Occupation des Sols.

Aussi, afin de pallier à la suppression du COS et de préserver le paysage urbain actuel, il a été envisagé de corriger et d'encadrer plus strictement les règles de hauteur.

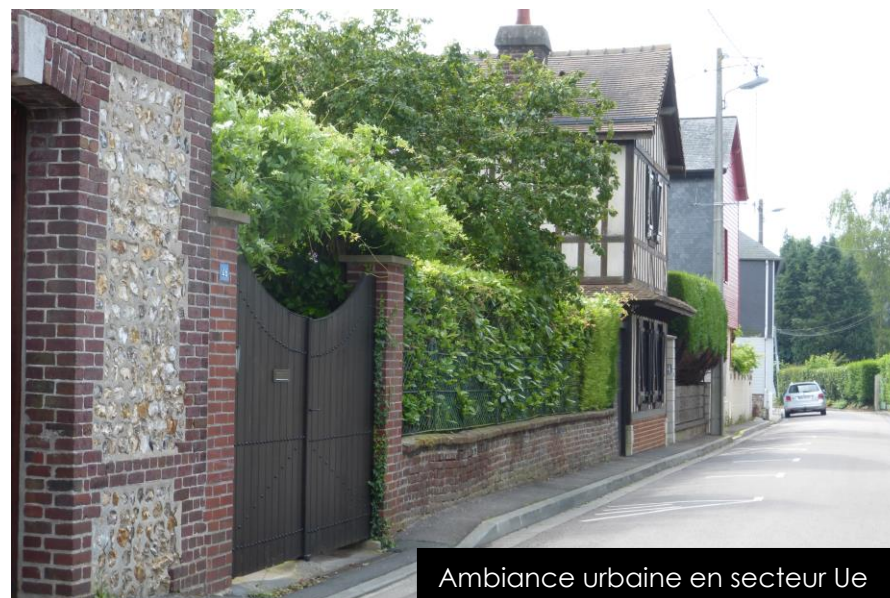
L'**article 11** permet de contrôler l'aspect extérieur des constructions. Il s'agit principalement de règles d'esthétisme des constructions. Celles-ci sont adaptées et n'ont pas eu besoin d'être modifiées.

L'**article 12**, relatif aux conditions de stationnement, a été toiletté dans le but d'améliorer la gestion de la voirie communale et d'éviter le report du stationnement sur l'espace public et moduler la norme en zone Uc en fonction de la taille des logements.

L'**article 13** permet de règlementer les espaces libres, les aires de loisirs et les plantations. Par rapport à la problématique de l'étude de préserver la qualité urbaine de certains quartiers, il a été décidé de modifier cet article afin de conserver l'ambiance de l'environnement urbain actuel.

L'**article 14** relatif à la possibilité maximale d'occupation du sol instaure des Coefficients d'Occupation du Sol. Conformément aux dispositions de la loi ALUR, déjà en vigueur depuis le 27 mars 2014, ces derniers sont supprimés du règlement.

Enfin, la Municipalité profite de la procédure de modification du PLU pour modifier l'article **U2.2**, relatif au logement social. Le parc social de la commune ayant augmenté ces dernières années et étant relativement important, le seuil des opérations soumises au logement social passe de 12 logements à 20, afin de faciliter la réalisation de petites opérations.



## 2-2- Les modifications apportées à l'article 7

Les règles de l'article 7 du PLU sont conservées.

La construction en limite séparative est autorisée. Les conditions d'implantation sont précisées comme suit (le texte surligné correspond à l'ajustement de la règle) :

«*La construction est autorisée en limites séparatives. La hauteur de celle-ci ne doit alors pas, excéder 4.00 mètres au droit de la limite séparative, hormis lorsqu'une construction existante est érigée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas la nouvelle construction envisagée peut s'adosser à la construction existante sur fond voisin et s'aligner sur sa hauteur.*»

La règle initiale **limitait fermement la hauteur des nouvelles constructions implantées en limite séparative**, quel que soit l'environnement à proximité.

L'objectif de ce toilettage de l'article est de rationaliser la règle afin de permettre un **alignement de la hauteur de la nouvelle construction sur la hauteur d'une éventuelle construction existante** sur le fond voisin.

Cela permettra d'harmoniser les volumes du bâti et donc d'éviter des décrochés disgracieux dans le paysage dans tous les secteurs urbains, sauf Ub et Uz.



La notion de marge d'isolement est introduite pour gérer l'implantation des nouvelles constructions en fonction de leur hauteur le long des limites séparatives. Cette nouvelle règle remplace l'ancienne qui faisait référence à la notion de recul.


## 2-3- Les modifications apportées à l'article 10

L'article 10 est toiletté de façon non négligeable.

Tout d'abord **le calcul de la hauteur maximale autorisée** est précisé, pour éviter les erreurs d'interprétation. Celle-ci sera calculée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au point le plus haut du bâtiment.


Ensuite, il est également décidé d'exprimer la hauteur en mètre ainsi qu'**en niveaux de construction** afin de faciliter l'instruction des demandes.



Secteur du PLU concerné	Modification apportée	Remarques et justifications
Ua	R+2 maximum	La hauteur maximum autorisée étant fixée à 10,5 mètres, le nombre de niveaux est porté à R+2 maximum conformément à la morphologie urbaine observée dans le secteur
Ub	12 mètres maximum hors tout et R+2+C.	<p>La hauteur est rehaussée de 10 m à 12 m afin de mettre en cohérence le règlement avec la réalité du tissu urbain communal. Grâce aux niveaux, le volume des constructions demeure néanmoins limité.</p> <p>Exemple de constructions présentes en secteur Uc, ci-contre, qui admet une hauteur de 12 m.</p> 
	La hauteur des toitures terrasses est limitée à R+2 La hauteur des toitures à pentes est limitée à R+2+C. La pente de ces dernières doit alors être comprise entre 30 et 45°.	La limitation de la hauteur a été distinguée en fonction des types de toitures, afin de contrôler le volume des futures constructions. La hauteur autorisée pour une construction à toiture terrasse diffère donc de celle d'une toiture à pentes.
	La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.	La municipalité ne souhaite pas se trouver confrontée à la multiplication des constructions comprenant une ouverture de type chien-assis sur toute la largeur de la maison. Une nouvelle règle a donc été intégrée pour éviter de généraliser ce type d'éléments, qui ne s'intègre pas toujours à l'ambiance urbaine existante.

Secteur du PLU concerné	Modification apportée	Remarques et justifications
Ub		<p>Exemple d'ouvertures sur les toitures qui a eu tendance à se généraliser dans les secteurs de lotissements.</p> 
Uc	<p>15 mètres hors tout et R+3+C ou R+3+Attique maximum</p> <p>Dans le cas d'une construction avec combles, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>	<p>La hauteur est désormais règlementée en niveaux, en plus des 15 mètres hors tout exigé. Cela permet de maîtriser le volume des constructions qui ont eu tendance à s'élever en secteur Uc. Le choix politique n'est désormais plus porté sur les constructions collectives de type « barres d'immeuble ».</p>  <p>La limitation de la hauteur a été distinguée en fonction des types de toitures, afin de contrôler le volume des futures constructions. La hauteur autorisée pour une construction diffère donc selon la typologie de la toiture et donc sa morphologie. Il s'agit essentiellement de structurer le paysage urbain en évitant les ruptures importantes de hauteur.</p>

Secteur du PLU concerné	Modification apportée	Remarques et justifications
Uc	La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.	La municipalité ne souhaite pas se trouver confrontée à la multiplication des constructions comprenant une ouverture de type chien-assis sur toute la largeur de la maison. Une nouvelle règle a donc été intégrée pour éviter de généraliser ce type d'éléments, qui ne s'intègre pas toujours à l'ambiance urbaine existante.
Ud	8,5 mètres et R+1+C ou R+1+Attique maximum	<p>La hauteur est règlementée maintenant en niveaux, en plus des 8,5 mètres hors tout exigé. Cela permet de maîtriser le volume des constructions dans ce secteur résidentiel pavillonnaire.</p> 
	<p>Dans le cas d'une construction avec combles, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p>	La limitation de la hauteur a été distinguée en fonction des types de toitures, afin de contrôler le volume des futures constructions. La hauteur autorisée pour une construction diffère donc selon la typologie de la toiture et donc sa morphologie. Il s'agit essentiellement de structurer le paysage urbain en évitant les ruptures importantes de hauteur.
	La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.	La municipalité ne souhaite pas se trouver confrontée à la multiplication des constructions comprenant une ouverture de type chien-assis sur toute la largeur de la maison. Une nouvelle règle a donc été intégrée pour éviter de généraliser ce type d'éléments, qui ne s'intègre pas toujours à l'ambiance urbaine existante.

Secteur du PLU concerné	Modification apportée	Remarques et justifications
Ue, Uf	<p>8,5 mètres et R+1+C ou R+1+Attique maximum</p> <hr/> <p>Dans le cas d'une construction avec combles, le volume des combles est limité par l'inclinaison de la pente de toit, qui devra être comprise entre 30 et 45°.</p> <p>Dans le cas d'une construction avec attique, le volume de celui-ci est limité par une inclinaison de 45° maximum au-dessus du plan horizontal de l'égout du toit ou de l'acrotère.</p> <hr/> <p>La largeur cumulée des ouvertures en toiture (type lucarne et chien-assis) est limitée à 1/3 du linéaire de la base de la toiture, que celui-ci abrite une ouverture ou plusieurs.</p>	<p>La hauteur est réglementée maintenant en niveaux, en plus des 8,5 mètres hors tout exigé. Cela permet de maîtriser le volume des constructions dans ces secteurs résidentiel pavillonnaire, peu dense.</p>  <hr/> <p>La limitation de la hauteur a été distinguée en fonction des types de toitures, afin de contrôler le volume des futures constructions. La hauteur autorisée pour une construction diffère donc selon la typologie de la toiture et donc sa morphologie. Il s'agit essentiellement de structurer le paysage urbain en évitant les ruptures importantes de hauteur.</p> <hr/> <p>La municipalité ne souhaite pas se trouver confrontée à la multiplication des constructions comprenant une ouverture de type chien-assis sur toute la largeur de la maison. Une nouvelle règle a donc été intégrée pour éviter de généraliser ce type d'éléments, qui ne s'intègre pas toujours à l'ambiance urbaine existante.</p>
Uz	15 mètres	La hauteur des constructions autorisées en Uz est rehaussée à 15 mètres hors tout, pour garantir la pérennité et le développement des activités économiques.

## 2-4- Les modifications apportées à l'article 12

L'article 12 a été toiletté, peu d'éléments ont été modifiés.

Les normes de stationnement ont été déterminées par secteur. Celles-ci sont globalement satisfaisantes.



En secteur Uc, principalement dédié à l'habitat collectif de Mont-Saint-Aignan, la norme de stationnement imposée est moins stricte que dans les secteurs d'habitat résidentiel pavillonnaire.

Seule 1 place par logement est exigée dans la mesure où la zone est plutôt bien desservie par les transports en commun et abrite du logement collectif souvent en offre locative à loyer modéré.

Néanmoins, quelques poches d'habitat individuel persistent en secteur Uc. Aussi, il a été décidé de réglementer les

normes de stationnement en fonction de la surface de plancher des logements.

Plus les logements sont grands et susceptibles d'héberger plusieurs conducteurs de voiture plus la norme exigée est élevée.



Les normes de stationnement ont été adaptées selon la fonction de la construction et son volume. Ainsi les structures d'hébergement collectif, de type résidence pour personnes âgées ou résidences étudiantes sont moins strictement réglementées (0,5 place par logement exigée).

Il faut noter que la commune ne connaît pas particulièrement de problèmes de stationnement sur son territoire. Néanmoins, pour maintenir cette situation deux règles ont été ajoutées pour imposer le respect des normes de stationnement imposées en cas d'évolution de bâti déjà existant.

Il s'agit des dispositions suivantes :

- « En cas de division de logements, de division parcellaire ou de changement de destination d'une

construction, les normes de stationnement définies ci-dessus doivent impérativement être respectées. »

- « La transformation de garage en logement ou pièce à vivre sera interdite si les normes de stationnement définies ci-dessus ne peuvent plus être conservées, à l'exception des logements existants n'ayant qu'une seule place de stationnement qui devra, alors, être maintenue sur la parcelle. »

La norme de stationnement exigée pour les activités tertiaires a été jugée trop stricte par les élus, qui souhaitent soutenir l'activité économique sur leur territoire.

Aussi, il est désormais exigé 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone Uz et Uza.

## 2-5- Les modifications apportées à l'article 13

Il a été décidé de rehausser les ratios d'espaces libres afin de préserver la qualité du tissu urbain de la commune de Mont-Saint-Aignan.

Secteur du PLU	Taux d'espaces libres initial	Taux d'espaces libres à l'issue de la 4 <sup>e</sup> modification du PLU
Ua	25%	<b>40%</b>
Ub	25%	<b>40%</b>
Uc	30%	<b>40% (30% pour les équipements)</b>
Ud	25%	<b>35%</b>
Ue	25%	<b>35%</b>
Uf	50%	<b>60%</b>

Pour garantir la mise en espaces verts des espaces libres, il a été décidé d'intégrer la règle suivante (sauf en Uz et Uza) :

- « Les surfaces d'espaces libres paysagés exigées ne peuvent comprendre le stationnement et la voirie, même constitués en evergreen ou autres matériaux filtrant. »



Ambiance paysagère en secteur Uf, Ue et Ud





### **3- LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

Aucune modification particulière n'a été apportée au plan de zonage.

Le règlement écrit, quant à lui, a simplement été toiletté afin de permettre à la municipalité de préserver la qualité de vie et les typicités du paysage urbain sur le territoire.

Ces modifications n'entraînent pas de remise en cause du projet initial porté par le Plan Local d'Urbanisme.

Elles permettront, au contraire, de mieux gérer l'urbanisme futur et notamment la volumétrie des nouvelles constructions.