



Modification Simplifiée N°1

Rapport de Présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME - MONTFERMEIL
Approuvé par Délibération du Conseil de Territoire
du 28 février 2017
Modification simplifiée n°1 approuvée
par délibération du Conseil de Territoire du 29 mai 2018



Sommaire

1- PRÉAMBULE.....	3
2- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	4
2-1 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	4
3- MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU.....	6
3-1 Modification du règlement écrit.....	8
4- JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	9

1- PRÉAMBULE

L'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est a lancé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Montfermeil pour permettre l'adaptation du règlement en zone UB, motivée par les besoins suivants :

- Ajuster la règle des hauteurs dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4 afin de permettre une meilleure densité le long de ce transport structurant.
- apporter une précision en zone UB, UD et UE sur la rédaction de l'article 15 pour une meilleure lisibilité de la règle sur le bonus de constructibilité de 20% sur la hauteur accordée, si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, Il convient en effet de préciser que le bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau,

La procédure de modification simplifiée peut être envisagée conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme et dans tous les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure de modification simplifiée pourra donc être mise en œuvre, non seulement pour rectifier une erreur matérielle, mais également :

- pour augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Cette procédure conformément à l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme ne majorant pas de plus de 20 % les droits à construire, ne diminuant pas les possibilités de construire et ne réduisant pas la surface des zones urbaines ou à urbaniser, la procédure de modification simplifiée du PLU peut donc être utilisée

Le PLU fait donc l'objet d'une procédure de modification simplifiée, conformément aux articles L 153-45 à L 153-48 du code de l'Urbanisme.

Le dossier de modification comprend le présent rapport de présentation, les pièces du PLU modifiées (zones UB, UD et UE modifiées du règlement) ainsi que les pièces administrative (arrêté du Président du l'EPT et délibération du Conseil de Territoire).

Le projet de modification simplifiée du PLU est notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, puis est mis à la disposition du public, conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

La Ville de Montfermeil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017.

2-1 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PADD de Montfermeil s'organise, dans une perspective de développement durable, autour de 4 axes qui s'inscrivent à la fois dans le cadre de la loi relative au Grand Paris, du Grenelle II et du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) :

1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole
 - Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire
 - Dynamiser l'économie communale
 - Se donner une réelle ambition en termes de qualité de l'offre d'équipements
2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes
 - Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population
 - Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements
3. Faire de Montfermeil une ville durable
 - Protéger et renforcer la trame verte
 - Poursuivre la transition énergétique
 - Promouvoir la qualité environnementale
4. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil
 - Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire
 - Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville
 - Lutter contre l'habitat indigne

Ainsi la modification simplifiée du PLU répond à l'objectif suivant du PADD de la commune de Montfermeil « Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire » et plus précisément dans le renforcement de réalisation de logements de qualité aux abords immédiat du T 4.

3- MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La modification simplifiée du PLU a pour objet d'ajuster la règle des hauteurs dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4 afin de permettre une meilleure densité le long de ce transport structurant.

Cette modification apporte également une précision en zone UB, UD et UE sur la rédaction de l'article 15 pour une meilleure lisibilité de la règle sur le bonus de constructibilité de 20% sur la hauteur accordée, si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, Il convient en effet de préciser que le bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau.

TABLEAU COMPARATIF « AVANT/APRES »

PLU EN VIGUEUR	PLU SUITE A LA MODIFICATION SIMPLIFIE
Zone UB	Zone UB
Article 10 .3 - LIMITATION DES HAUTEURS	Article 10,3 LIMITATION DES HAUTEURS
10.3.1 La hauteur maximale des constructions non affectées à des logements et/ou des bureaux ne peut excéder 9 mètres au faîtage.	10.3.1 La hauteur maximale des constructions non affectées à des logements et/ou des bureaux ne peut excéder 9 mètres au faîtage (inchangé)
10.3.2 Pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).	10.3.2 Pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage). Dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4, pour les

<p style="text-align: center;">zones UB, UD et UE</p> <p>15.1 – PERFORMANCE ENERGÉTIQUE</p> <p>15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.</p> <p>Les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé. ▪ Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé. 	<p>constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux R+3+combles sous toiture à pente soit 11m l'égout du toit et 16 mètres au faitage) ou R + 3 + Attique pour une hauteur maximale de 16m.</p> <p style="text-align: center;">zones UB, UD et UE</p> <p>15.1 – PERFORMANCE ENERGÉTIQUE</p> <p>15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.</p> <p>Les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé. ▪ Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé* <p><i>* Ce bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau</i></p>
---	--

3-1 Modification du règlement écrit

Dans le cadre de la procédure simplifiée du PLU de la commune de Montfermeil, il convient de modifier l'article 10.3.2 de la zone UB du PLU relative aux hauteurs tel que suit :

10.3.2- Pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux (R+2+combles sous toiture à pente) soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

Dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4, pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R+3 +combles sous toiture à pente soit 11m l'égout du toit et 16 mètres au faîtage) ou R + 3 + Attique pour une hauteur maximale de 16m.

Et de préciser en zones UB, UD et UE la rédaction de l'article 15.1 – Performance énergétique

15.1.1 Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Réglementation Thermique en vigueur.

Les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :

- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol* sera accordé.
- Si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé**

*** ce bonus est applicable sur la hauteur totale du bâtiment mais également sur son nombre de niveau*

4- JUSTIFICATIONS ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Le recours à une procédure de modification simplifiée est adaptée. En effet les modifications décrites dans l'exposé des motifs pages 3 et 4 du présent dossier sont modestes et entrent dans les cas et conditions définies par l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme.

En effet, les modifications portent d'une part uniquement sur l'ajustement des règles de hauteur dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4 afin de permettre une meilleure densité le long de ce transport structurant, sans la limite de 20 % sur la hauteur maximale des constructions et n'aura que peu d'impact sur la densité autorisée

La précision d'apportée sur la rédaction de l'article 15 des zones UB, UD et UE relatif à la règle sur le bonus de constructibilité de 20% sur la hauteur accordée, si la performance énergétique de la réglementation thermique en vigueur est augmentée de 20%, apporte quant à elle une meilleure lisibilité.

Par ailleurs, les modifications proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD et s'inscrivent pleinement dans son axe 1 « Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole » qui se décline notamment par « Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire »

Enfin, la présente modification relève bien d'une procédure de modification simplifiée car les modifications proposées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni ne comporte de risques de nuisances

La présente modification du PLU, dans une zone déjà identifiée au PLU en zone urbaine dont la vocation est celle d'une zone mixte à usage de construction de locaux d'activités, de bureaux, de services et d'habitat n'aura donc pas d'impact négatif sur l'environnement.