

**Département de la Seine-Maritime**

**Communauté de Communes INTER CAUX VEXIN**

**COMMUNE DE MONTIGNY**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT de PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération du 29 Juin 2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

---

Territoires & Projets - s.a.r.l au capital de 10.000 Euros – Siret 50215605200024

229 Rue de Solférino  
59000 LILLE  
Téléphone : 09 67 61 45 71  
E-mail : [territoiresetprojets@orange.fr](mailto:territoiresetprojets@orange.fr)

## **INTRODUCTION**

Le P.L.U de MONTIGNY a été approuvé par délibération du Conseil Municipal de MONTIGNY le 20 septembre 2011, il a été modifié par délibération du Conseil Municipal de MONTIGNY le 23 Octobre 2012.

La présente modification du P.L.U de MONTIGNY porte sur huit points :

- 1) La prise en compte du schéma des gestion des eaux pluviales qui est postérieure à la dernière modification du P.L.U et qui permet de réduire les contraintes du risque d'inondations sur le territoire communal.
- 2) Dans le même esprit de réduction des contraintes, la commune a validé des études qui permettent d'affiner les contraintes relatives aux cavités souterraines.
- 3) L'évolution du règlement du secteur Us pour que la commune puisse y réaliser non pas seulement des constructions et installations sportives, mais aussi des constructions d'intérêt général comme par exemple une maison médicale.
- 4) L'évolution du règlement de la zone urbaine, nécessitée à mesure de l'instruction des demandes de permis de construire lors des huit dernières années.
- 5) L'intégration d'une parcelle classée en secteur Ua, en secteur Ub où la possibilité d'emprise au sol des constructions est plus importante (30% en Ua et 50% en Ub).
- 6) Rendre constructible la zone de développement classée en zone d'urbanisation future de type 2AU au plan de zonage et y intégrer la partie de secteur Us attenante à la zone 2AU, située à l'ouest de la RD 86 dite de Sainte-Marguerite-sur-Duclair à Rouen.
- 7) Intégrer dans le secteur Ua, le secteur d'urbanisation future 1AUa du centre de MONTIGNY défini au P.L.U de 2011 qui s'est entièrement réalisée au cours de ces cinq dernières années.
- 8) Intégrer dans le secteur UC, le secteur 1AUc du hameau de l'Essart défini au P.L.U de 2011 qui s'est entièrement réalisée au cours de ces cinq dernières années.

L'ensemble des modifications, qui ne modifie pas l'équilibre général entre les zones naturelles et les zones urbaines ou à urbaniser, fait objet du présent rapport de présentation qui complète le rapport initial du P.L.U de MONTIGNY en application de l'article R 151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le présent rapport est organisé selon les huit points indiqués précédemment, et se termine par un bilan des modifications sous forme de tableau des surfaces modifiées.

Le dossier d'approbation contient les pièces suivantes :

- le présent rapport de présentation
- le règlement
- le plan de zonage à l'échelle du 1/5000 pour l'ensemble du territoire communal
- le plan de zonage à l'échelle du 1/2000 pour la partie urbanisée du territoire communal
- les orientations d'aménagement relatives à la zone d'urbanisation future 1AUa.

Préalablement à la présentation des huit points, il est précisé qu'il a été décidé de ne pas faire d'évaluation environnementale pour les raisons qui suivent.

L'article R104-29 du Code de l'Urbanisme stipule :

*La formation d'autorité environnementale du Conseil Général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), est saisi :*

*1 - Après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2 - A un stade précoce et avant l'enquête publique pour l'élaboration ou la révision d'une carte communale ;*

*3 - A un stade précoce et avant la réunion conjointe des personnes publiques associées dans les autres cas.*

En l'espèce, il s'agit d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, et non pas de l'élaboration ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Une procédure de modification de droit commun du P.L.U n'implique pas un débat relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni une réunion conjointe des personnes publiques associées qui sont simplement consultées pour avis.

Dans ces conditions et considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U de MONTIGNY n'est en rien modifié, qu'aucun site NATURA 2000 n'est susceptible d'être affecté par la modification du P.L.U, que l'équilibre général entre les zones naturelles et les zones urbaines ou à urbaniser n'est en rien modifié, qu'aucun espace boisé n'est supprimé ou créé,

Il a été décidé de ne pas faire d'évaluation environnementale relativement à la modification de droit commun du P.L.U de MONTIGNY prescrite par arrêté du Président de la Communauté de Communes INTER CAUX VEXIN en date du 12 Juin 2019.

## **1 - La prise en compte du schéma de gestion des eaux pluviales**

La question de la gestion des eaux pluviales de la commune de MONTIGNY a fait objet d'études effectuées par le bureau d'étude EGIS pris en son agence du Mont-Saint-Aignan (76130) matérialisées dans les documents suivants :

- un rapport intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, état des lieux* de février 2015
- un rapport intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, zonage d'aléa inondation* de septembre 2015
- un plan intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, carte du fonctionnement hydrologique* de septembre 2015
- un plan intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, carte d'aléa inondation* de septembre 2015
- un plan intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, carte de zonage d'aléa inondation* de septembre 2015
- un rapport intitulé *schéma de gestion des eaux pluviales, zonage d'assainissement pluvial et propositions d'aménagements* de mai 2016

Il ressort de ces études et documents que le risque inondation est lié aux axes de ruissellement, plus précisément à leurs emprises et à une bande de protection de part et d'autre des axes, selon leur localisation, sur une voirie ou en dehors d'une voirie, et selon leur degré d'aléa (aléa fort ou aléa faible).

**En conséquence :**

**Le plan de zonage du P.L.U est modifié pour tenir compte des nouvelles emprises des axes de ruissellement,  
et**

**La rédaction du règlement du P.L.U est modifiée en se fondant sur les prescriptions du *schéma de gestion des eaux pluviales, zonage d'aléa inondation* de septembre 2015.**

### **A - Les articles U01 et U02**

#### **Extrait de la rédaction actuelle de l'article U 01 du règlement du P.L.U**

##### ***Axes de ruissellement :***

*Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U02 sont interdits.*

##### ***Zone inondable :***

*Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U02 sont interdits.*

## **Nouvelle rédaction de l'article U 01 du règlement du P.L.U**

### **Axes de ruissellement**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries d'aléa fort repérés au plan de zonage du P.L.U :**

Sont interdits sur les emprises correspondant aux axes de ruissellement

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article U 02 y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- la création et l'aménagement de sous-sols

**Pour toutes les parcelles situées de part et d'autre de voiries concernées par des axes de ruissellement repérés par le symbole >>>> de couleur orange sur le plan de zonage du P.L.U :**

Sont interdits :

- la création et l'aménagement de sous-sols
- les changements de destination des sous-sols et des rez-de-chaussée des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation

## **Extrait de la rédaction actuelle de l'article U 02 du règlement du P.L.U**

### **Axes de ruissellement :**

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, seules sont autorisés :

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - o Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - o Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation,
  - o Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

### **Zone inondable :**

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, sont admis :

- les extensions et annexes des constructions existantes, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les équipements publics, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.

## **Nouvelle rédaction de l'article U 02 du règlement du P.L.U**

### **Axes de ruissellement**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries repérés au plan de zonage du P.L.U en aléa fort, sont autorisées, sous conditions, sur les emprises des axes de ruissellement y compris leur bande de protection de part et d'autre de l'axe de ruissellement :**

les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés

- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans
- l'extension une seule fois à compter de la date d'approbation de la modification du P.L.U, de 30 m<sup>2</sup> maximum ou de 25% de la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation, maximum, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connue ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans
- les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

**Pour toutes les parcelles situées de part et d'autre de voiries concernées par des axes de ruissellement repérés par le symbole >>>> de couleur orange sur le plan de zonage du P.L.U sont autorisées sous conditions :**

- toute construction ou extension lorsqu'il existe un chemin d'accès secondaire à la parcelle concernée
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans.

## **B - Les articles A01 et A02**

### **Extrait de la rédaction actuelle de l'article A 01 du règlement du P.L.U**

#### **Axes de ruissellement :**

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A02 sont interdits.

#### **Zone inondable :**

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A02 sont interdits.

### **Nouvelle rédaction de l'article A 01 du règlement du P.L.U**

#### **Axes de ruissellement**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries en aléa fort repérés au plan de zonage du P.L.U :**

Sont interdits sur les emprises correspondant aux axes de ruissellement

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article A 02 y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- la création et l'aménagement de sous-sols

**Pour toutes les parcelles situées de part et d'autre de voiries concernées par des axes de ruissellement repérés par le symbole >>>> de couleur orange sur le plan de zonage du P.L.U :**

Sont interdits :

- la création et l'aménagement de sous-sols
- les changements de destination des sous-sols et des rez-de-chaussée des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation

### **Extrait de la rédaction actuelle de l'article A 02 du règlement du P.L.U**

#### **Axes de ruissellement :**

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, seules sont autorisés :

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - o Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,

- Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation,
- Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

#### **Zone inondable :**

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, sont admis :

- les extensions et annexes des constructions existantes, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.

Les équipements publics, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.

### **Nouvelle rédaction de l'article A 02 du règlement du P.L.U**

#### **Axes de ruissellement**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries en aléa fort repérés au plan de zonage du P.L.U, sont autorisées, sous conditions, sur les emprises des axes de ruissellement y compris leur bande de protection de part et d'autre de l'axe de ruissellement :**

- les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans
- les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

**Pour toutes les parcelles situées de part et d'autre de voiries concernées par des axes de ruissellement repérés par le symbole >>>> de couleur orange sur le plan de zonage du P.L.U sont autorisées sous conditions :**

- toute construction ou extension lorsqu'il existe un chemin d'accès secondaire à la parcelle concernée
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans.

### **C - Les articles N01 et N02**

#### **Extrait de la rédaction actuelle de l'article N 01 du règlement du P.L.U**

#### **Axes de ruissellement :**

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N02 sont interdits.

**Zone inondable :**

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A02 sont interdits.

**Nouvelle rédaction de l'article N 01 du règlement du P.L.U**

**Axes de ruissellement :**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries en aléa fort ou en aléa faible repérés au plan de zonage du P.L.U :**

Sont interdits sur les emprises correspondant aux axes de ruissellement

- toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article N 02 y compris les remblais et modifications du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- la création et l'aménagement de sous-sols

**Extrait de la rédaction actuelle de l'article N 02 du règlement du P.L.U**

**Axes de ruissellement :**

Dans une bande de 25 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement indiqués sur le plan de zonage, seules sont autorisés :

- Les clôtures sous condition de présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- Les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - o Leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - o Ils font l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation,
  - o Ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- Les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs.

**Zone inondable :**

Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, délimités sur le plan de zonage, sont admis :

- les extensions et annexes des constructions existantes, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.
- Les équipements publics, sous réserve de faire l'objet d'une mise en sécurité vis-à-vis du risque d'inondation.

## **Nouvelle rédaction de l'article N 02 du règlement du P.L.U**

### **Axes de ruissellement :**

**Pour tous les axes de ruissellement en dehors des voiries en aléa fort ou en aléa faible repérés au plan de zonage du P.L.U, sont autorisées, sous conditions, sur les emprises des axes de ruissellement y compris leur bande de protection de part et d'autre de l'axe de ruissellement :**

- les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la côte plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues ou à la cote relative à un événement de temps de retour de 100 ans

les clôtures sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

## **2 - Les contraintes relatives aux cavités souterraines**

La question des cavités souterraines de la commune de MONTIGNY a fait objet d'études et de sondages entrepris à l'initiative de certains habitants de MONTIGNY, en vue de réduire les périmètres de sécurité causés par les indices de cavités souterraines tels qu'ils figurent sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U approuvé le 23 Octobre 2012, matérialisés dans les documents suivants :

Rapport ALISE Environnement du 22 Septembre 2008 commandé par M. LEGENDRE propriétaires des parcelles AH 342 et AH 344 concernées par l'indice de cavités souterraines repéré n° 1 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport ALISE Environnement du 25 Novembre 2008 commandé par M. et Madame CAHON propriétaires des parcelles AH 77 et AH 78 concernées par l'indice de cavités souterraines repéré n° 1 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport FOR&TEC du 15 Juillet 2010 commandée par Madame Monique MAUROUARD propriétaire de parcelles situées 352 chemin du temps perdu (parcelles AD 231 et 314) concernées par trois indices de cavités souterraines repérés n° 2 , n° 5 et n° 51 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport ALISE Environnement de novembre 2010, commandé par l'association GTZ3 regroupant plusieurs propriétaires de parcelles concernées par deux indices de cavités souterraines repérés n° 3 et n°19 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport EXPLORE du 31 Mai 2012, commandé par M. HUREL propriétaire d'une parcelle concernée par l'indice de cavités souterraines repéré n° 1 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport EXPLORE du 31 Mai 2012, commandé par M. Jean-Paul COURTIN propriétaire d'une parcelle concernée par l'indice de cavités souterraines repéré n° 1 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport EXPLORE du 31 Mai 2012, commandé par un groupement de propriétaires de parcelles concernées par trois indices de cavités souterraines repérés n° 2 , n° 5 et n° 51 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport EXPLORE du 31 Mai 2012, commandé par l'association GPZ1 regroupant plusieurs propriétaires de parcelles concernées trois indices de cavités souterraines repérés n° 20, n° 1 et n°22 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport ALISE Environnement du 11 décembre 2017, commandé par M. Philippe MATUSSIÈRE propriétaire d'une parcelle concernée par deux indices de cavités souterraines repérés n° 2 et n°5 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Rapport ALISE Environnement d'Octobre 2018, commandé par M. KURT propriétaire d'une parcelle concernée par l'indice de cavités souterraines repéré n° 1 sur le plan des indices de cavités souterraines de septembre 2008 annexé au P.L.U

Les études et sondages ont permis au conseil municipal et à M. Le Maire de MONTIGNY de prendre des délibérations et arrêtés ayant eu pour finalité de modifier les périmètres de certains indices de cavités souterraines tels qu'ils sont représentés sur le plan de zonage du P.L.U approuvé le 23 Octobre 2012. Il s'agit des délibérations et arrêtés suivants :

Arrêté de M. Le Maire de MONTIGNY en date du 17 Mai 2018 (n° 2018/048) concernant l'indice de cavité n°21 impactant les parcelles AH 343 et AH 345 de Monsieur HOULLE

Arrêté de M. Le Maire de MONTIGNY en date du 20 Novembre 2018 (n° 2018/084) concernant l'indice de cavité n°1 impactant la parcelle AH 345 de Monsieur KURT

Arrêté de M. Le Maire de MONTIGNY en date du 20 Novembre 2018 (n° 2018/085) concernant les indices de cavité n°1 et n°2 impactant la parcelle AD 381 de Monsieur MATUSSIÈRE

Délibération du conseil municipal de MONTIGNY en date du 18 Avril 2011 (n° 2011 024) concernant les indices de cavité n°1 et n°2

Délibération du conseil municipal de MONTIGNY en date du 18 Avril 2011 (n°2011 023) concernant les indices de cavité n°3, n°8 et n°20

Délibération du conseil municipal de MONTIGNY en date du 23 Octobre 2012 (n°2012 067) concernant les indices de cavité n°1, n°2, n°5 et n°51

**Il ressort de l'ensemble de ces documents, études, sondages, arrêtés et délibérations que certains périmètres d'indices de cavités souterraines peuvent être modifiés.**

**En conséquence :**

**Le plan de zonage du P.L.U est modifié pour tenir compte de l'actualisation des périmètres d'indices de cavités souterraines.**

### **3 - L'évolution du règlement du secteur US**

Le secteur US est défini dans le P.L.U approuvé le 23 Octobre 2012 comme *secteur urbain des sports et loisirs où sont admises les constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs ainsi que les constructions de gardiennage et de locaux d'accueil.*

La commune de MONTIGNY souhaite réaliser dans le secteur US une ou des constructions d'intérêt général comme par exemple une maison médicale.

La notion de *locaux d'accueil indiquée* dans le P.L.U approuvé le 23 Octobre 2012 peut être développée à condition de préciser qu'il s'agit de locaux d'intérêt général et de services de santé, pouvant inclure une proportion de locaux commerciaux et non pas de locaux d'activités exclusivement commerciales. Par exemples certains locaux peuvent être cités comme admis : une maison médicale, une maison de retraite de type EHPAD, une clinique, avec en leur sein une proportion de locaux commerciaux concourant à l'activité principale (par exemples un point de presse, un point de restauration).

**La rédaction actuelle du règlement du P.L.U en zone urbaine (article U02) concernant le secteur US est modifiée.**

#### **Extrait de la rédaction actuelle de l'article U 02 du règlement du P.L.U concernant le secteur Us :**

**Dans le secteur Us, ne sont admis que :**

- Les constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs.
- Les constructions de gardiennage et de locaux d'accueil.

#### **Nouvelle rédaction de l'article U 02 du règlement du P.L.U concernant le secteur Us**

**Dans le secteur Us, ne sont admis que :**

- **Les constructions, installations et aménagements de sports et de loisirs.**
- **Les constructions de gardiennage.**
- **Les locaux d'accueil pour les activités de sports, de santé (maison médicale maison de retraite, clinique) et de services comprenant éventuellement une proportion de 10 % de locaux commerciaux concourant à l'activité principale.**

## 4 - L'évolution du règlement de la zone urbaine

A mesure de l'instruction des demandes de permis de construire, il est constaté la nécessité de faire évoluer le règlement de la zone urbaine pour amener à la fois plus de souplesse et plus d'encadrement.

Les modifications concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, ainsi que les clôtures.

Les articles U06, U07 sont modifiés.

### Rédaction actuelle de l'article U 06 du règlement du P.L.U :

#### ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua, les constructions nouvelles seront édifiées :

- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques
- ou avec un recul identique à une des constructions de la parcelle

Dans le secteur Ub, les constructions nouvelles seront édifiées à l'alignement ou avec un recul par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Dans le secteur Uc, les constructions nouvelles seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Dans l'ensemble des secteurs :

- Les extensions et annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite d'emprise ou avec un recul. Toutefois en cas d'implantation en limite de propriété, la hauteur sur cette limite sera de 2,50 mètres au maximum
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

### Nouvelle Rédaction de l'article U 06 du règlement du P.L.U :

#### ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Ua, les constructions nouvelles seront édifiées :

- avec un recul minimum de **3 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques.
- ou avec un recul identique à une des constructions de la parcelle

Dans le secteur Ub, les constructions nouvelles seront édifiées à l'alignement ou avec **un recul minimum de 1 mètre** par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

Dans le secteur Uc, les constructions nouvelles seront édifiées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques.

Dans l'ensemble des secteurs :

- **Les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, et de moins de 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite d'emprise.** Toutefois en cas d'implantation en limite de propriété, la hauteur sur cette limite sera de 2,50 mètres au maximum.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs

### **Rédaction actuelle de l'article U 07 du règlement du P.L.U :**

#### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs Ua et Uc, les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum de 5 mètres.

Dans le secteur Ub, les constructions doivent être implantées en observant un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres. (H/2)

L'implantation sur une seule limite séparative est possible pour les constructions d'une hauteur maximale en limite séparative de 3 mètres

Dans tous les secteurs, les extensions et annexes des constructions de moins de 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul.

Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera de

- 2,50 mètres au maximum en secteur Ua et Uc.
- 3 mètres au maximum en secteur Ub.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs

### **Nouvelle Rédaction de l'article U 07 du règlement du P.L.U :**

#### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans les secteurs Ua et Uc, les constructions doivent être implantées en observant un **recul minimum de 3 mètres.**

Dans le secteur Ub, les constructions doivent être implantées en observant un recul égal à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres. (H/2)

L'implantation sur une seule limite séparative est possible pour les constructions d'une hauteur maximale en limite séparative de 3 mètres

**Dans tous les secteurs, les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, et d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage peuvent s'implanter en limite séparative.**

Toutefois, en cas d'implantation en limite séparative, la hauteur sur cette limite sera de

- 2,50 mètres au maximum en secteur Ua et Uc.
- 3 mètres au maximum en secteur Ub.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles de distances ou de reculs.

## **5 - L'intégration d'une parcelle classée en secteur Ua, en secteur Ub**

La possibilité d'emprise au sol des constructions est plus importante en secteur Ub qu'en secteur Ua (30% en Ua et 50% en Ub).

La parcelle n°21 en longueur, située en secteur Ua et qui longe le secteur Ub au Sud du village peut légitimement être classée en secteur Ub, ce qui ne modifie pas l'équilibre de densité du quartier vu le caractère linéaire de la parcelle et sa superficie (1200 m<sup>2</sup>).

**En conséquence :**

**Le plan de zonage du P.L.U est modifié pour retirer la parcelle 21 du secteur Ua et la classer en secteur Ub.**

## **6 - Rendre constructible la zone de développement classée en zone 2AU et y intégrer la partie de secteur Us attenante à la zone 2AU, située à l'ouest de la RD 86 dite de Sainte-Marguerite-sur-Duclair à Rouen.**

MONTIGNY a connu depuis 2012 année de la dernière approbation du P.L.U (23 Octobre 2012) de nombreuses constructions à des fins d'habitat.

La zone 1AUa au centre du village est présentement entièrement bâtie. En moins de cinq années, ce sont 29 maisons individuelles, 6 logements locatifs et 5 logements aidés en accession, soit au total 40 logements qui ont été construits.

De même la zone 1AUc au hameau de l'Essart, est présentement entièrement bâtie, suite à la réalisation d'un lotissement communal. Ce sont 8 maisons individuelles qui ont ainsi été construites.

Il n'y a donc plus de zone d'urbanisation future de type 1AU dans le P.L.U actuel de MONTIGNY approuvé le 23 Octobre 2012 puisque les deux zones définies en 2011-2012 ont été réalisées.

Il faut ajouter que la zone urbaine a connu également de nombreuses constructions depuis 2012, soit sous forme d'extensions de constructions existantes, soit sous forme de rénovations, soit sous forme de constructions neuves. De 2012 inclus à 2018 inclus, ce sont 37 permis de construire ayant eu une suite de construction, qui ont été accordés en zone urbaine, à ajouter aux 48 logements des zones 1AU, soit au total 85 constructions en 7 ans, c'est à dire une moyenne de 12 constructions par année

Il n'y a plus de possibilité de bâtir, puisque les deux zones 1AU définies en 2011-2012 ont été réalisées et que les parcelles de la zone urbaine sont à présent remplies. Or, il y a une demande pour venir habiter à MONTIGNY, qui présente à la fois un environnement très agréable et une proximité du centre ville de Rouen. Il est donc légitime d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU qui a été voulue au P.A.D.D de MONTIGNY précisément pour planifier le développement de MONTIGNY. Le temps de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est venu, sept années après l'approbation du P.L.U, il est justifié par le développement même de la construction à MONTIGNY entre 2012 et 2019, le fait qu'il y a une demande et qu'il est dans la volonté municipale d'y répondre notamment pour accueillir des jeunes ménages notamment en logements locatifs ou aidés en accession.

La zone 2AU représente une superficie de 3,33 hectares, c'est à dire une superficie comparable à la zone 1AUa du centre du village aujourd'hui urbanisée qui représente 3,37 hectares.

Il a été estimé utile d'ajouter à l'emprise de la zone 2AU, la bande de secteur Us située à l'Ouest du long de la route dite de Sainte-Marguerite-sur-Duclair à Rouen qui représente 0,85 hectare et qui jouxte la zone 2AU.

La zone d'urbanisation future nouvellement définie représente donc :  $3,33 + 0,85 = 4,18$  hectares. Il faut rapprocher cette superficie de 4,18 hectares à la superficie cumulée des deux zones 1AU aujourd'hui complètement construites, celle du centre du village (3,37 hectares) et celle du hameau de l'Essart (0,86 hectare) soit :  $3,37 + 0,86 = 4,23$  hectares. 4,23 hectares qui ont permis d'accueillir 48 logements. Sur ce constat de l'urbanisation récente de MONTIGNY entre 2012 et 2018, la capacité de la zone d'urbanisation future nouvellement définie peut être estimée à :  $4,23 / 48 \times 4,18 = 37$  logements.

La zone d'urbanisation future nouvellement définie est classée en termes réglementaires en zone 1AUa, à l'instar de la zone d'urbanisation future du centre du village aujourd'hui urbanisée, puisqu'elles se situent à moins de 300 mètres l'une de l'autre et qu'elles ont pour devenir d'être intégrées à la grande zone urbaine de MONTIGNY.

La faisabilité opérationnelle de la zone d'urbanisation future nouvellement définie est encadrée par des orientations d'aménagement jointes en fin du présent dossier.

## **7 - Intégration du secteur 1AUa de 2011-2012 au secteur Ua**

Le secteur 1AUa défini au P.L.U de 2011-2012 a été entièrement réalisé ces dernières années.

En moins de cinq années, ce sont 29 maisons individuelles, 6 logements locatifs et 5 logements aidés en accession, soit au total 40 logements qui ont été construits.

Il est à présent légitime de classer l'ensemble de ce secteur 1AUa en secteur Ua, puisqu'il est situé en limite du secteur Ua et qu'il est en parfaite continuité avec celui-ci.

## **8 - Intégration du secteur 1AUc de 2011-2012 en secteur Uc**

Le secteur 1AUc défini au P.L.U de 2011-2012, au hameau de l'Essart a été entièrement réalisé ces dernières années, sous forme de lotissement communal.

En moins de cinq années, ce sont 8 maisons individuelles qui ont été construites.

Il est à présent légitime de classer l'ensemble de ce secteur 1AUc en secteur Uc de MONTIGNY, puisqu'il est situé en limite du secteur Uc et qu'il est en parfaite continuité avec celui-ci.

## Récapitulatif des modifications

# MONTIGNY

## Modification du P.L.U

### Les surfaces des zones et des secteurs en hectares

ZONES	P.L.U d'Octobre 2012	Modifications en plus	Modifications en moins	Modifications	P.L.U modifié 2021
Secteur Ua	71,30	Secteur 1AUa de 2012 qui ayant été réalisé, passe en secteur Ua : 3,37	Parcelle 21 qui passe en secteur Ub : 0,12	71,30 + 3,37 - 0,12	74,55
Secteur Ub	4,16	Parcelle 21 passe du secteur Ua en secteur Ub : 0,12		4,16 + 0,12	4,28
Secteur Uc	9,79	Secteur 1 Auc de 2012 qui ayant été réalisé, passe en secteur Uc : 0,86		9,79 + 0,86	10,65
Secteur Us	4,18		Part de secteur Us Ouest passe en secteur 1AUa : 0,85	4,18 - 0,85	3,33
Secteur 1AUa	3,37	Part de secteur Us Ouest : 0,85 Zone 2 AU : 3,33	Secteur 1AUa de 2012 qui ayant été réalisé, passe en secteur Ua : 3,37	3,37 + 0,85 + 3,33 - 3,37	4,18
Secteur 1 AUc	0,86		Secteur 1 Auc de 2012 qui ayant été réalisé, passe en secteur Uc : 0,86	0,86 - 0,86	0,00
Zone 2 AU	3,33		Zone 2AU ouverte à l'urbanisation, passe en secteur 1AUa : 3,33	3,33 - 3,33	0,00
Zone A	111,40	0	0	111,40	111,40
Secteur Ah	0,52	0	0	0,52	0,52
Zone N	567,31	0	0	567,31	567,31
Secteur Nc	1,71	0	0	1,71	1,71
Secteur Nh	2,19	0	0	2,19	2,19
Secteur Np	2,88	0	0	2,88	2,88
<b>TOTAL</b>	<b>783,00</b>				<b>783,00</b>
Dont espaces boisés	529,92				529,92