

Titre I

DISPOSITIONS GENERALES

REGLEMENT

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent PLU s'applique à l'ensemble du territoire communal de MONTMAGNY.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois les articles du Code de l'Urbanisme s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement.

2- En vertu de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, lorsque des travaux, des constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

3- S'ajoutent aux règles propres au PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexée à titre indicatif au PLU.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire de la commune en **zones urbaines, zones d'urbanisation nouvelle et zones naturelles**, et **réserve des emplacements** nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général.

1- Les **zones urbaines** (terrains équipés) sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par « U ».

2- Les **zones d'urbanisation future** (terrains insuffisamment équipés) sont repérées sur les documents graphiques par le signe « AU ».

3- Les **zones naturelles** (terrains non équipés ou devant être protégés) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

4- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés par un graphisme particulier (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

5- Les « espaces paysagers remarquables » (EPR) introduits par l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme sont aussi repérés sur les documents graphiques.

6- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont repérés sur le document graphique par une trame spéciale et un numéro.

Les zones urbaines sont les suivantes :

UA : Cette zone comprend principalement le centre ancien ainsi qu'une petite zone au sud de la commune vers les « Trois Communes ».

Elle comprend un secteur **UAb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

REGLEMENT

UC : Cette zone est composée essentiellement d'habitations collectives.

Elle comprend les secteurs :

- **UCb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.
- **UCV** pour le secteur du Centre-ville faisant l'objet d'une importante rénovation.

Uep : Cette zone permet la construction d'équipements publics ou privés.

UG : La zone UG correspond principalement au tissu pavillonnaire.

Elle comprend les secteurs :

- **UGa** qui correspond à la ZAC de la Jonction.
- **UGb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

UI : Cette zone est affectée principalement aux activités économiques.

Elle comprend des secteurs :

- **UIa** situé dans le quartier des Sablons.
- **UIb** situé sur une partie du Parc Technologique de Montmagny.
- **UIc** correspond au quartier du Barrage.
- Le reste de la zone UI est constitué du Parc Technologique de Montmagny et du site des « Trois Cornets ».

UK : Cette zone correspond au tissu urbain constitué par des opérations groupées d'habitat mixte collectif et individuel.

Elle comprend un secteur **UKb** pour les parties du territoire soumises au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

AUa : Cette zone s'applique au secteur de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

AUb : Cette zone s'applique aux secteurs du Marais et de la Plante des Champs. Elle correspond aux secteurs non urbanisés qui peuvent le devenir si une opération d'aménagement est lancée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation de recevoir des logements individuels ou collectifs, l'implantation d'équipements ou de services d'intérêt général. L'équipement de cette zone sera pris en charge par la ou les opérations d'aménagement.

AUp : Cette zone s'applique à la zone à urbaniser pour l'habitat adapté et à l'aire d'accueil des Gens du Voyage sédentarisés ne disposant pas de tous les équipements nécessaires à son urbanisation et nécessitant la réalisation d'une opération d'ensemble.

REGLEMENT

L'urbanisation de cette zone, quoique prévue, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement, dans l'attente que soit défini le projet d'habitat adapté et d'aire d'accueil des Gens du Voyage sédentarisés sur le secteur de la Redoute Pinson.

Les **zones naturelles** sont les suivantes :

N : La zone N correspond aux zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend un secteur NL qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 2 qui permettent de réaliser des équipements publics, notamment dans le Domaine de la Butte Pinson, mais également d'autoriser des abris de jardins pour préserver une vocation de culture, d'arboriculture ou de jardins familiaux.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UA 2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE

ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT

ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES — PLANTATIONS — ESPACES BOISES

REGLEMENT

SECTION 3 — POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

ARTICLE IV- ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre des articles L.123-1, R.421-18, R.421-29 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE V - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

ARTICLE VI - PROTECTION ARCHITECTURALE

Il est rappelé que, conformément à l'article R.421-38-4 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment se situe dans un site ou un périmètre classé, la décision relative à l'autorisation d'urbanisme demandée ne pourra être accordée que si elle fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE VII - PRESCRIPTIONS LIEES AU BRUIT

L'arrêté interpréfectoral n°07-044 du 3 avril 2007 approuvant Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle est joint en annexe.

ARTICLE VIII - PRESCRIPTIONS RELATIVES AU RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

L'arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000 dispose que l'ensemble du territoire de Val d'Oise est classé zone à risque d'exposition au plomb, il est applicable à compter du 15 février 2001 et concerne les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1948. En conséquence, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb pour les peintures ou revêtements intérieurs dans les conditions définies par l'arrêté joint en annexe.

ARTICLE IX - ZONE DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

La délibération du Conseil Régional en date du 24 septembre 2001 décidant d'instaurer un périmètre d'espaces naturels sensibles au lieu-dit « la Butte Pinson » sur les communes de Montmagny et Groslay et décidant de déléguer le droit de préemption du Département à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France.

L'arrêté du Président du Conseil Général du Val d'Oise en date du 19 novembre 2001 portant création d'une zone de préemption, au titre des Espaces Naturels Sensibles sur les communes de Montmagny et Groslay, au lieu-dit « Butte Pinson ».

ARTICLE X - RISQUE D'INONDATION PLUVIALE

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation, par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué.

REGLEMENT

Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (surélévation de la construction, muret, dispositif d'occultation des ouvertures, ...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Chaque zone est également soumise aux annexes et servitudes.

La modification de juin 2012 a porté sur :

- La zone UIc
- La zone AUp
- La modification de la définition des surfaces. Les notions de SHOB et de SHON sont remplacées par celle de SURFACE DE PLANCHER.
- L'autorisation explicite de recourir aux servitudes de cour commune (article L.471-1 du code de l'urbanisme).

La modification de février 2013 a porté sur :

- La Zone UC : Le secteur du Centre-ville devient UCV et comporte des règles spécifiques sur les articles 2, 6, 7, 9, 10, 11, 12.
- La Zone UK est légèrement réduite pour sortir une parcelle supportant un équipement public pour y substituer une zone Uep (secteurs d'équipement).