



Département du Val d'Oise

Commune de Montlignon

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°5

Pièce n° 2 : Notice de présentation de la modification



PLU approuvé le 12/06/2007

Modification simplifiée n°5 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Adresse : 23, rue Alfred Nobel – 77420 Champs sur Marne
● ☎ 01.64.61.86.24 ● Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	4
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES	5
3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	7
4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	8

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007 puis modifié à quatre reprises.

La commune de Montlignon entend procéder à une nouvelle modification afin de mettre le Plan Local d'Urbanisme en conformité avec les décisions rendues par les juridictions administratives l'enjoignant à abroger « son plan local d'urbanisme en tant qu'il classe en sous-secteur UH1 la parcelle cadastrée section AK n°13 ».

La Municipalité a donc décidé de lancer une modification simplifiée du PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Cette modification n'est en effet pas de nature à réduire les possibilités de construire ni à les augmenter de plus de 20 %, ni à modifier les orientations du PADD, comme nous le démontrerons dans la présente notice.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- les pièces administratives (délibérations décisions,...)
- la notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le rapport de présentation modifié (extrait)
- le règlement modifié (extrait)
- le plan de zonage modifié.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

Par un arrêt n° 2102059 rendu le 25 avril 2023, devenu définitif, la Cour administrative d'appel de Versailles a confirmé l'injonction prononcée par le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans son jugement n° 1906649 rendu le 11 mai 2021 à l'encontre de la commune de Montlignon « d'abroger son plan local d'urbanisme en tant qu'il classe en sous-secteur UH1 la parcelle cadastrée AK n°13 » au motif que le plan local d'urbanisme, en réservant le sous-secteur UH1 réservé aux seules activités et constructions en lien avec la maison de retraite, était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Extrait de la décision de la CAA de Versailles du 25/04/2023

« aux termes du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Montlignon : « Article 3 - Division du territoire en zones / Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines U, en zones à urbaniser AU, en zone agricole A et en zone naturelle et forestière N (. . .) Les zones urbaines [...] sont les suivantes : UH - Zone à caractère résidentiel. UH1 : Zone dédiée à la maison de retraite. [...] Il ressort toutefois du plan local d'urbanisme que le sous-secteur UH 1 a été créé et délimité pour correspondre à l'implantation de la maison de retraite. Le rapport de présentation dudit plan précise que « un sous-secteur UH 1 est créé au sein duquel est autorisé un COS de 1, afin de permettre la réalisation du projet d'extension de la maison de retraite. Cette zone sera dédiée à la maison de retraite et son périmètre sera donc strictement circonscrit ». Il résulte également du règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone UH que des règles spécifiques ont été prévues pour la zone UH 1 notamment à l'article UH 6 en posant une dérogation à l'application d'une marge de recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies pour l'implantation des constructions, à l'article UH 10 en dispensant la zone UH 1 des prescriptions en termes de hauteur et à l'article UH 14 en fixant un coefficient d'occupation des sols de 1 au lieu de 0,25. »

Afin de mettre le plan local d'urbanisme en conformité avec ces décisions, il convient donc de le modifier pour supprimer le secteur UH1 et de reclasser la parcelle AK n°13 en zone UH.

Détail des modifications apportées aux pièces du PLU

Le rapport de présentation précise actuellement : « un sous-secteur UH 1 est créé au sein duquel est autorisé un COS de 1, afin de permettre la réalisation du projet d'extension de la maison de retraite. Cette zone sera dédiée à la maison de retraite et son périmètre sera donc strictement circonscrit ». Cette référence est désormais supprimée.

Le règlement est modifié dans ses dispositions générales p.4 pour ne plus mentionner le secteur UH1 dédié au projet de maison de retraite.

En outre, les pages dédiées aux règles de la zone UH (page 25 et suivantes) sont modifiées pour ne plus faire de référence à l'ancien secteur UH1. Cela concerne les articles UH 6 (implantation par rapport aux voies), UH 10 (hauteur) et UH14 (COS). A noter que le COS n'est de toute façon plus applicable sur l'ensemble du territoire depuis la Loi ALU de 2014.

Le document graphique du règlement (1/2000^e) est modifié afin de reclasser en UH l'ancien secteur UH1.

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Les évolutions apportées au PLU, telles que décrites précédemment, ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations du PADD du PLU approuvé.

En effet, le PADD de la commune ne comporte pas de plan localisant les projets éventuels, et, dans son chapitre « équipements et commerces » n'évoque pas de projet de maison de retraite :

« Equipements et commerces :

- *Objectifs.*

. Les commerces et les équipements regroupés au centre du village doivent être encouragés pour préserver la centralité actuelle.

Mesures :

- Autoriser la présence de commerces uniquement en centre ville pour éviter d'éparpiller les centres d'intérêt sur le territoire communal.
- Emplacement réservé permettant l'extension des équipements en centre ville. »

En outre, conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée ne doit pas être de nature à :

- « majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ou diminuer ces possibilités de construire
- ou réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Du fait que la modification ne majore ni ne réduit les possibilités de construire sur l'ensemble de la zone UH, cette procédure entre bien dans les cas mentionnés à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Les modifications apportées au PLU de Montlignon sont mineures et ne sont pas de nature à impacter la constructibilité. En effet, les possibilités de construction résultant, dans la zone UH, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ne sont ni majorées ni réduites. Seul le secteur UH1 est supprimé et bénéficiera des mêmes règles que la zone UH.

En outre, la surface globale des zones U et AU n'est pas réduite.

Enfin, il faut rappeler que la modification simplifiée consiste en la correction d'une erreur manifeste d'appréciation. Le tribunal administratif a jugé au point 4 de son jugement, et après analyse des effets des dispositions des articles UH 1 et UH 2 du règlement du plan local d'urbanisme, « que la SCI Moulin Larive est fondée à soutenir qu'en créant un sous-secteur LJUH1 dédié à « la maison de retraite » existante sur la parcelle cadastrée section AK 13, le plan local d'urbanisme de Montlignon est entaché **d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation** ».

4. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Pour rappel, la modification du PLU porte sur le rapport de présentation et les règlements écrit et graphique.

Elle a pour objectif de répondre à la décision du Conseil D'Etat, de la CAA de Versailles et du TA de Cergy Pontoise enjoignant la commune de Montlignon « d'abroger son plan local d'urbanisme en tant qu'il classe en sous-secteur UHI la parcelle cadastrée section AK. N° 13 ».

Cette modification est sans incidence sur la préservation des espaces agricoles et naturels notamment parce qu'aucune consommation d'espace n'en résulte et qu'aucune modification réglementaire n'affecte ces zones.

Les dispositions modifiées concernent uniquement la zone urbaine UH définie sur le territoire dans le cadre du PLU approuvé en 2007. Elles n'impactent pas le règlement des zones agricoles ou naturelles.

Cette modification, demandée par le juge administratif, a pour effet de faire appliquer le règlement de la zone UH aux espaces anciennement classés en secteur UH1. A l'avenir, les règles de hauteur et de retrait par rapport aux voies, applicables sur l'ensemble de la zone UH, seront appliquées à la parcelle AK 13. A noter, le COS n'était déjà plus applicable depuis la Loi ALUR de 2014.

Il en résultera une meilleure insertion architecturale et paysagère des constructions qui seront édifiées sur cet espace, puisqu'elles devront avoir un gabarit similaire aux autres constructions situées en UH. La présente modification est donc vertueuse en matière d'environnement.

De plus, la modification consiste en la **rectification d'une erreur manifeste d'appréciation** soulevée par le juge administratif et ne vise qu'à supprimer le sous-secteur d'une zone urbaine (zone UH). Ainsi, cette modification étant par ailleurs sans incidence néfaste pour l'environnement, la commune a décidé de ne pas soumettre cette procédure à l'examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale. Cela s'inscrit également dans le caractère d'urgence à apporter une réponse à la décision de justice.