

Département du VAL D'OISE
Commune de MARGENCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



PLU approuvé le 9 février 2017
PLU modifié le 21 février 2019
Modification simplifiée n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU.....	3
2. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	4
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	6

1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Par délibération en date du 9 février 2017, le Conseil Municipal de Margency a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune. Ensuite, par délibération du 21 février 2019, une modification de droit commun du PLU a été approuvée par le Conseil Municipal.

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU, de le faire évoluer afin de permettre la réalisation de quelques logements sociaux dans des bâtiments existants en zone d’équipements UEP.

Dans la mesure où la modification envisagée ci-dessus ne rentre pas dans le cadre des cas mentionnés à l’article L153-41 du code de l’urbanisme, il convient dès lors de procéder à une modification simplifiée du document d’urbanisme communal en application de l’article L.153-45 du code de l’urbanisme.

Le présent dossier de modification simplifiée N°1 du PLU est ainsi établi en application des dispositions des articles L153-31, L153-41 et L153-45 du code de l’urbanisme du fait :

- Qu’il n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Qu’il n’a pas pour objet :
 - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer ces possibilités de construire ;
 - de réduire la surface d’une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette modification simplifiée N°1 porte donc sur :

- le document graphique du règlement (plan de zonage)

Le dossier de modification simplifiée N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée (objet du présent dossier),
- le document graphique du règlement (plan de zonage) modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Dans le cadre de la Politique de la Ville et avec la volonté d’accroître progressivement le parc de logement social sur la commune, la municipalité de Margency souhaite que puissent être réalisés quelques logements sociaux dans des bâtiments existants en zone d’équipements UEP rue Louis Muret.

Les bâtiments concernés correspondent aux parcelles cadastrales AB 138 et 224.

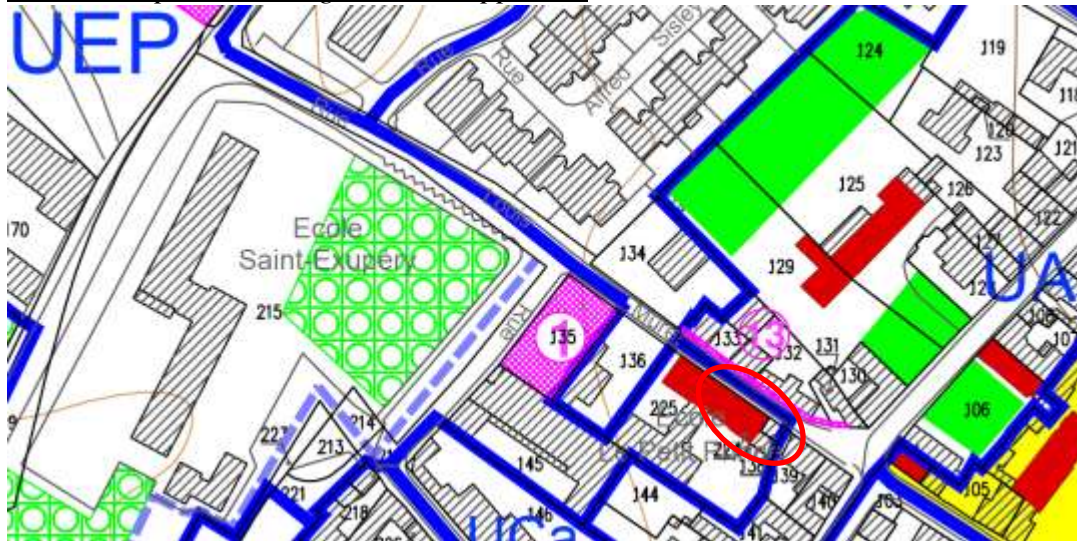
Dans le PLU approuvé, la zone UEp est dévolue aux équipements publics ou d’intérêt général.

Le règlement de cette zone UEP n’autorise pas les logements autres que ceux destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

En conséquence, afin de pouvoir réaliser les quelques logements sociaux dans ces bâtiments existants, il est nécessaire de modifier le plan de zonage du PLU afin d’intégrer les deux parcelles concernées AB 138 et 224 en zone UA.

En effet, la zone UA correspond au centre ancien de la commune et recouvre les secteurs urbanisés à caractère d’habitat, de services et d’activités. La zone UA étant limitrophe aux deux parcelles concernées qui sont occupées par du bâti ancien et le règlement de la zone UA autorisant l’habitat, il apparaît judicieux de classer ces deux parcelles en zone UA.

Extraits du plan de zonage du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification simplifiée N°1 du PLU



3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La modification simplifiée n°1 du PLU procède à une évolution ponctuelle du plan de zonage afin de permettre la réalisation de quelques logements sociaux.

Comme cela a été présenté précédemment, seul le document graphique du règlement (plan de zonage) est modifié.

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLU n’étant donc pas modifié, la modification apportée au PLU n’aura pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement par rapport au PLU approuvé en 2017.

En effet, la modification du document graphique du règlement (plan de zonage) apportée au PLU et exposée précédemment ne portera pas atteinte au site Natura 2000 le plus proche de l’entité urbaine de Margency (éloigné d’environ 6 à 7 km pour la ZPS « Sites de la Seine Saint Denis ») et n’aura pas d’incidences négatives nouvelles sur l’environnement.