MODIFICATION N°1
du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°1
DOSSIER ENQUETE PUBLIQUE

BOISSY-SAINT-LÉGER

Sommaire

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé le 26 septembre 2018, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et nécessitent une évolution du PLU dans le respect des orientations du PADD actuel. En effet, l'objet de la modification répond essentiellement aux deux orientations suivantes :

- *« préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel »*
- *« encadrer et accompagner règlementairement la densification du tissu pavillonnaire »*
- *« encadrer l'urbanisation future le long de l'avenue du Général Leclerc suite à l'ouverture de la déviation de la Route Nationale (RN) 19 »*

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification du PLU de Boissy-Saint-Léger a pour objectifs principaux de mieux encadrer le développement urbain des quartiers pavillonnaires et de permettre une réflexion sur un site potentiellement mutable en entrée de ville :

1. **Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)** pour permettre de limiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement. La volonté est également de conserver les caractéristiques architecturales et paysagères des quartiers;

L'évolution actuelle des quartiers pavillonnaires induit à la fois une forte artificialisation des sols et une pression sur les équipements. La commune souhaite modifier le dispositif réglementaire pour mieux maîtriser l'évolution de ces quartiers et ainsi préserver les espaces de jardin et de nature en ville tout en veillant à maintenir un niveau d'équipement suffisant pour les habitants. Par ailleurs, la commune poursuit son effort de densification sur des sites stratégiques notamment par le projet de ZAC « La Charmeraie » à proximité immédiate de la gare.

Enfin, le développement urbain a induit une forte pression sur le stationnement dans les quartiers pavillonnaires. La règle de stationnement (hors logement social, et hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare) sera ajustée.

Pour répondre à ces objectifs, le dispositif réglementaire doit évoluer :

- Modification du règlement écrit :
    - Augmentation de la part d'espaces verts de pleine terre demandée et suppression de la souplesse accordée pour les toitures végétalisées ;
    - Ajout d'une règle d'emprise au sol par bâtiment isolé pour favoriser le respect des caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires ;
    - Ajustement des règles de retrait par rapport aux limites séparatives et entre deux constructions avec comme double objectif de maintenir les espaces de nature en ville (jardins privatifs, cœurs d'ilot verts…) et ainsi permettre la bonne infiltration des eaux pluviales ;
    - Imposer une pente de toiture entre 30° et 45°, une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie ;
    - Limiter le linéaire de façade des constructions à 15 mètres maximum pour garantir des percées visuelles sur le couvert arboré des quartiers.
    - Augmentation du nombre de place minimum exigé pour les logements en dehors du périmètre des 500 mètres de la gare ;
    - Ajustement à la marge de la règle de hauteur et ajout dans le respect du gabarit des constructions existantes.
    - Ajout dans le lexique de la définition « arbre remarquable » au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Modification du règlement graphique :
    - Ajout d'une prescription graphique « espace paysager protégé » sur un secteur rue Louise Chenu permettant de préserver des fonds de jardin boisés ;
    - Ajout d'une prescription graphique « arbre remarquable » sur 2 arbres pour les protéger et éviter leur abatage.

2. **Permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne N19** situé sur un site stratégique en entrée de ville ;

Dans le cadre de cette modification, la commune souhaite mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur un site potentiellement mutable en entrée de ville, le long de l'ancienne N19, qui fait aujourd'hui l'objet d'une forte pression immobilière.

- Modification du règlement graphique : création d'un Périmètre de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) avec pour objectifs :
    - d'avoir une vision globale et cohérente de l'aménagement du secteur, notamment en prenant en compte l'ensemble des aspects qui conditionnent l'aménagement du territoire (projet du Département…) ;
    - de maîtriser l'urbanisation de la commune et éviter ainsi le développement urbain anarchique ;
    - d'anticiper les évolutions démographiques et économiques de la Commune et ainsi mieux appréhender les besoins en termes d'habitat, d'emplois, de services et d'équipements, et donc de prévoir les aménagements nécessaires pour y répondre.

La mise en place de ce périmètre sur une durée de 3 ans maximum à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU sera aussi l'occasion de mobiliser les différents acteurs locaux (habitants, associations, entreprises, etc.) et de les associer à la définition du projet d'aménagement global.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit de l'ajustement des règles écrites de la zone UE et de la création d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Enfin, ces évolutions sont mises en œuvre sans remettre en cause les orientations du PADD ou toute protection édictée au titre des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE) pour permettre de limiter l'artificialisation des sols et maintenir un bon niveau en équipement.

Point de contexte :

La pression foncière sur la commune est importante, notamment sur le secteur pavillonnaire. L'urbanisation anarchique a des conséquences sur l'artificialisation des sols, la dégradation du caractère boisé des quartiers, l'offre en équipement et la qualité de vie des habitants.

Aujourd'hui, le dispositif réglementaire ne permet plus d'encadrer le développement urbain. Le souhait de la commune est de mieux maîtriser ces secteurs tout en permettant de densifier l'espace urbain sur des sites stratégiques.

En effet, la commune de Boissy-Saint-Léger poursuit son effort de densification de l'espace urbain sur des sites à proximité de la gare RER A. Ainsi, plusieurs projets sont en cours de réalisation ou engagés prochainement :

- La « ZAC de la Charmeraie » : construction d'environ 650 logements à proximité immédiate de la gare de Boissy-Saint-Léger ;
- La réalisation de 2 projets de logements (soit environ 70 logements) dans le cadre du PRIR et d'une convention NPNRU ;

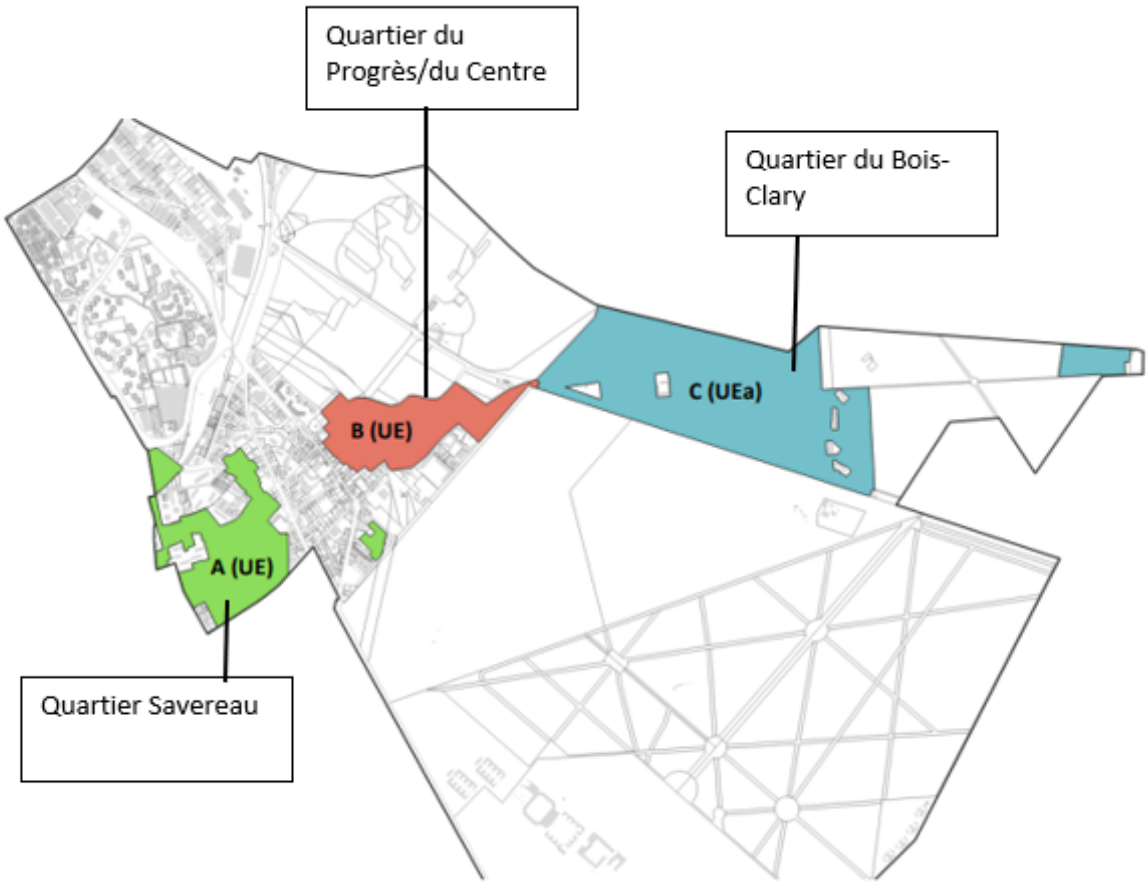
En outre, une réflexion est portée sur le secteur « entrée de ville » avenue du Général Leclerc.

Les opérations en cours ou engagées prochainement représentent environ 10% du parc de logements de 2019. Elles permettront notamment de répondre aux objectifs de densification des espaces urbains du SDRIF à horizon 2030.

A terme, ces projets de logements engendreront une augmentation significative du nombre d'habitants.

Le secteur à l'étude :

Le secteur à l'étude correspond à la zone UE (et son sous-secteur UEa). Cette zone comprend 3 quartiers pavillonnaires distincts : le quartier Savereau, le quartier du Progrès/du Centre et le quartier du Bois-Clary (*voir ci-dessous*).



Ces secteurs disposent d'un riche couvert végétal, avec des espaces libres de toute construction très peu artificialisés.

En plus des espaces de jardin, les quartiers d'habitat pavillonnaire peuvent également avoir un caractère boisé qu'il convient de préserver.

Étude comparative :

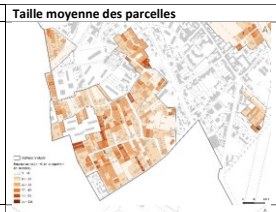
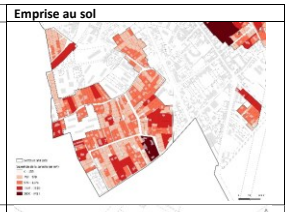
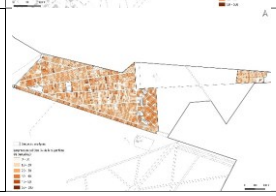
Une analyse urbaine a été menée sur les 3 quartiers pavillonnaires distincts afin de mieux évaluer les besoins d'ajustement du règlement écrit.

Les 3 quartiers se caractérisent par des superficies moyennes de terrain relativement équivalentes (environ 500 m²) et une emprise au sol moyenne allant de 16,5% à 21%.

Tableau récapitulatif :

	Savereau (UE)	Progrès/ Du centre (UE)	Bois-Clary (UEa)
Emprise au sol moyenne	16,5%	20,4%	21%
Superficie moyenne des parcelles	504 m²	509 m²	478 m²

Analyse comparative :

Secteur	Taille moyenne des parcelles	Emprise au sol
Savereau		
Progrès/ du Centre		
Bois-Clary		

D'une manière générale, la densité est plus forte dans le secteur Bois-Clary, avec une taille moyenne de parcelle légèrement plus faible et une emprise au sol supérieure.
Néanmoins, au regard de ce que permet le règlement actuel, notamment en matière d'emprise au sol, et compte-tenu de la faible artificialisation des sols en espace libre de toute construction, l'ensemble de la zone UE (dont UEa) sera modifié.

Contenu de la modification

Pour répondre à la demande de la commune et prendre en compte les dispositions existantes et notamment les orientations du PADD, la zone UE comprenant UEa sera modifiée.

Concernant les règles, les modifications développées dans le tableau-ci-après consistent à ajuster l'existant et à limiter ainsi les impacts en ciblant des évolutions mesurées sur les règles des articles 3.1, 3.2, 3.4, 3.5 et 5.2.

En outre, la modification de l'article 4 permettra de mieux respecter les caractéristiques des quartiers pavillonnaires.

Enfin, des prescriptions graphiques seront utilisées pour permettre de préserver un secteur présentant des fonds de jardin arborés et protéger deux arbres remarquables identifiées.

Toutes ces modifications sont présentées et justifiées dans les pages suivantes.

Tableau de synthèse :

	Zone UE dont UEa	Zone UE dont UEa modifiée
ARTICLE 3.1 *Emprise au sol*	35 %	**35%** **150 m²** max par bâtiment isolé.
ARTICLE 3.2 *Hauteur des constructions*	7 m égout ou acrotère 10 m point le plus haut +0,8 m si toiture végétalisée	7 m égout ou acrotère **9 m** point le plus haut ~~+0,8 m si toiture végétalisée~~
ARTICLE 3.3 *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	En recul de 5 m min	En recul de 5 m min
ARTICLE 3.4 *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	Dans la bande de 20m : <14m : toutes les limites Entre 14 et 18 m : retrait d'une limite >18 m : en retrait Au-delà : En retrait **Distance de retrait :** 8 m si vue 4 m si pas de vue.	Dans la bande de 20m : <14m : toutes les limites Entre 14 et 18 m : retrait d'une limite >18 m : en retrait Au-delà : En retrait **Distance de retrait :** 8 m si vue 4 m si pas de vue. **10 m min** du fond de parcelle.
ARTICLE 3.5 *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*	8 m si vue 4 m si pas de vue.	**16 m en tout point de la construction**
ARTICLE 5.2 Espaces verts	40% du terrain en pleine terre 30% si toiture végétalisée	**50%** du terrain en pleine terre ~~30% si toiture végétalisée~~

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.1

Emprise au sol

L'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

APRES

Zone UE – Art.3.1

Emprise au sol

L'emprise au sol (annexes comprises) ne pourra excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à 150 m².

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Pour préserver les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, et éviter une densification sous forme de petits collectifs, une règle d'emprise au sol par bâtiment isolé est ajoutée.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.2

Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur maximale de plafond des constructions est fixée à 10 m.

La hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes

Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.

Il ne sera pas fait application de la hauteur à l'égout du toit pour les équipements publics, qui pourront atteindre la hauteur plafond de 10 m définies ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

APRES

Zone UE – Art.3.2

Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout du toit ~~ou à l'acrotère~~ des constructions est fixée à 7 m~~. La~~ et la hauteur maximale de plafond des constructions est fixée à ~~10~~ 9 m soit un niveau maximum de R+1+C.

La hauteur maximale à l'acrotère des constructions est fixée à 7 m.

La hauteur à l'égout du toit est ramenée à 2,60 m pour les bâtiments annexes

~~Une hauteur supplémentaire de 0,80 m pourra être autorisée afin d'intégrer les dispositifs nécessaires à la mise en place d'une toiture végétalisée.~~

Il ne sera pas fait application de la hauteur à l'égout du toit et à l'acrotère pour les équipements publics, qui pourront atteindre la hauteur plafond de 9 m ~~10 m~~ définie~~s~~ ci-dessus.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique et aux ~~constructions et~~ installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la continuité de l'objectif de préservation les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, la règle de hauteur est ajustée à la marge pour permettre un niveau de R+1+C maximum.

Un doublon dans la règle accordant une souplesse pour les équipements publics a été supprimé pour une meilleure lisibilité du règlement écrit.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.3. Cas d'une division parcellaire

[…]

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale à au moins 2,5 m de la limite séparative de division de fonds de terrain. Un espace jardin présentant une largeur et une longueur de 10 m minimum devra être réservé entre la ou les constructions existantes et la construction projetée conformément aux dispositions figurant à l'article UE.5.4.

APRES

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.3. Cas d'une division parcellaire

[…]

Dans le cas d'un terrain issu d'une division parcellaire effectuée après la date d'approbation de la présente procédure de modification (xx/xx/xxx), la construction devra être implantée en retrait de toutes les limites séparatives, quelque soit la taille du terrain nouvelle créé.

Les distances de retrait doivent respecter les règles générales définies à l'article UE.3.4.1.

~~Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions existantes doivent s'écarter d'une distance égale à au moins 2,5 m de la limite séparative de division de fonds de terrain.~~ Un espace de jardin présentant une largeur et une longueur de 10 m minimum devra être réservé entre la ou les constructions existantes et la construction projetée conformément aux dispositions figurant à l'article UE.5.4.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision a été ajoutée pour les terrains issus de division après approbation de la procédure de modification car une souplesse permet aux nouvelles constructions d'être implantées sur les limites séparatives latérales dans le cas de petits terrains. L'objectif est de préserver les espaces de pleine terre par l'encadrement des divisions de parcelles.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.1. Règles générales

[…]

4 - En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 4,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

APRES

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.1. Règles générales

[…]

4 - En cas de retrait des limites séparatives latérales, celui-ci devra être au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 4,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces retraits, le retrait existant pourra être maintenu dans le cas de reprise ou de prolongement des murs sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux. Dans ces cas, après travaux la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12 m.

La distance de retrait des limites séparatives de fond de parcelle devra être au moins égale à 10 mètres.

~~5 - La longueur de vue directe à réserver par rapport aux limites de propriété est d'au moins 8 m.~~

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une règle pour les fonds de parcelle a été ajoutée pour préserver les espaces de jardin privatifs et notamment les cœurs d'ilots verts participant aux continuités écologiques. La règle sur la longueur de vue directe a été supprimée car elle représente une redite par rapport au paragraphe précédent.

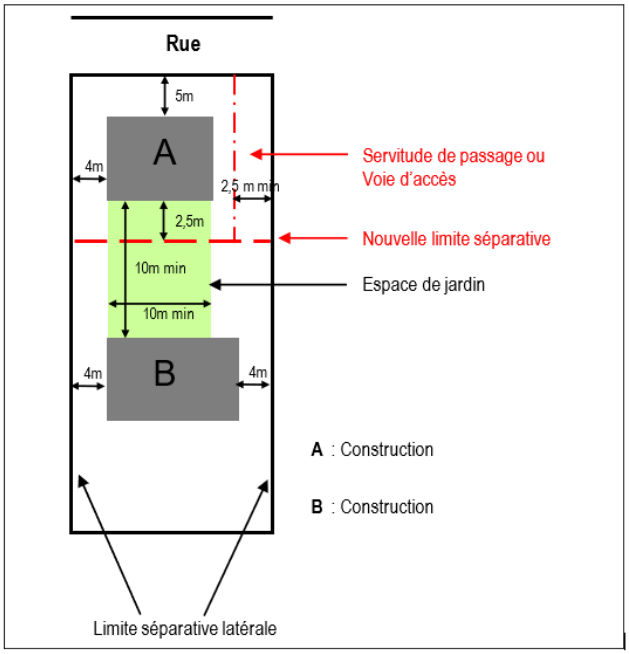
Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.3. Cas d'une division parcellaire

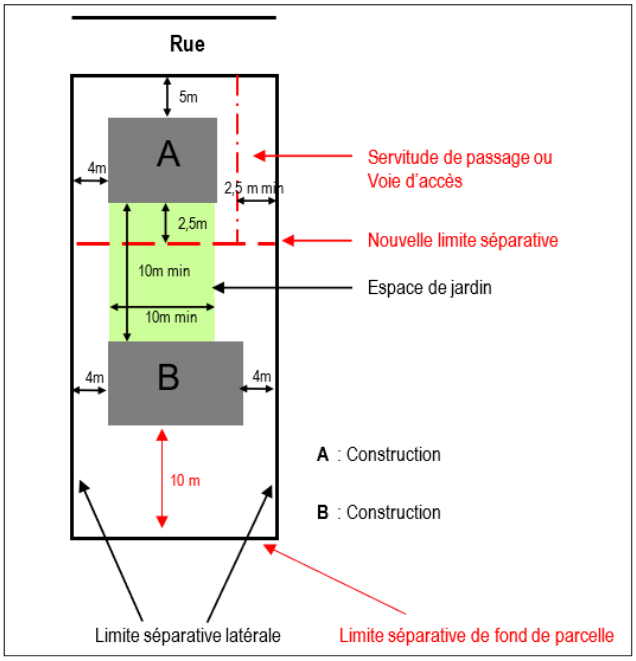


APRES

Zone UE – Art.3.4.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UE.3.4.3. Cas d'une division parcellaire



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Mise en cohérence du schéma avec l'ajout de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.3.5.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;
- à 4,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.

La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.

APRES

Zone UE – Art.3.5.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 16 mètres minimum.

- ~~à 8,00 m, si la façade comporte des vues directes ;~~
- ~~à 4,00 m, dans le cas contraire. Cette règle s'applique également aux balcons.~~

~~La longueur des vues directes ne peut être inférieure à 8 m sauf par rapport aux annexes. Cette longueur de vue directe ne sera pas applicable aux ouvertures situées sur les façades d'une même construction.~~

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes (abris de jardin…) de 10 m² maximum.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'augmentation de la distance de retrait entre deux constructions a pour objectif de préserver davantage d'espaces perméables entre les constructions. Une exception est faite pour les abris de jardin.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.5.2.

Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins 40 % de la surface totale du terrain. Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible les plantations d'arbres et de végétaux à grande racine.

APRES

Zone UE – Art.5.2.

Espaces verts

La surface réservée aux espaces verts sera conservée en pleine terre et représentera au moins ~~40 %~~ 50 % de la surface totale du terrain. ~~Les toitures végétalisées intensives pourront être incluses dans ce pourcentage sans pour autant que la surface en pleine terre soit inférieure à 30 % de la surface du terrain.~~

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la surface réservée aux espaces verts en pleine terre représentera au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Les espaces paysagers protégés sont définis en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ils sont figurés sur le plan de zonage.

Dans le secteur concerné par la portion enterrée de la déviation de la RN 19, la conception de la tranchée couverte et sa couverture par une dalle rendent impossible les plantations d'arbres et de végétaux à grande racine.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le renforcement de la règle de pleine terre a pour vocation de mieux préserver les jardins privatifs et cœurs d'ilot verts indispensables pour la bonne infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La souplesse accordée aux toitures végétalisées a été supprimée car difficilement vérifiable à l'instruction.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.4.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE. 4.2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. […]

APRES

Zone UE – Art.4.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE. 4.2. Composition des constructions

Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façade possède une cohérence architecturale, son traitement devra respecter cette homogénéité. Chaque façade présentant une unité de volume et d'aspect ne doit pas excéder un linéaire de 15 m.

Pour les constructions existantes, en cas d'agrandissement, de confortation ou de surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer au bâtiment d'origine tout en respectant le rythme architectural des bâtiments environnants. […]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision est ajoutée concernant les linéaires de façade pour conserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.4.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE. 4.2. Composition des constructions

[…] Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés. […]

APRES

Zone UE – Art.4.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE. 4.2. Composition des constructions

[…] Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des baies existantes sur les constructions environnantes (rectangulaires, de proportion verticale) et ne pas nuire aux rythmes définis par le dessin des façades.

L'objectif principal du traitement des toitures est à la fois l'homogénéité dans l'usage des matériaux, la cohérence dans le traitement architectural et le respect de la conformité à la vérité historique dans le cas d'intervention sur bâtiments existants.

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures seront à pente, avec des débords de toiture. La pente des toitures doit être comprise entre 30° et 45°. Une pente plus douce sera tolérée dans le cas de rénovation, d'extension, ou de surélévation sous condition que cela permette une meilleure volumétrie

En cas d'implantation en limite séparative, les débords de toiture sont interdits.

Les dispositifs de sécurité installés sur les toitures terrasses ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront soit amovibles, soit en retrait et inclinés. […]

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Une précision est apportée sur le traitement de la toiture pour préserver l'aspect architectural local des nouvelles constructions individuelles.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Règlement graphique (zone UE)

Espaces paysagers protégés :

APRES

Règlement graphique (zone UE)

Espaces paysagers protégés :

Elément remarquable du paysage (L. 151-19 du C.U.)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des fonds de jardins avec un couvert végétal boisé qualitatif ont été identifiés. Un espace paysager protégé est ajouté pour préserver cet îlot de fraîcheur au sein de l'espace urbain.

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

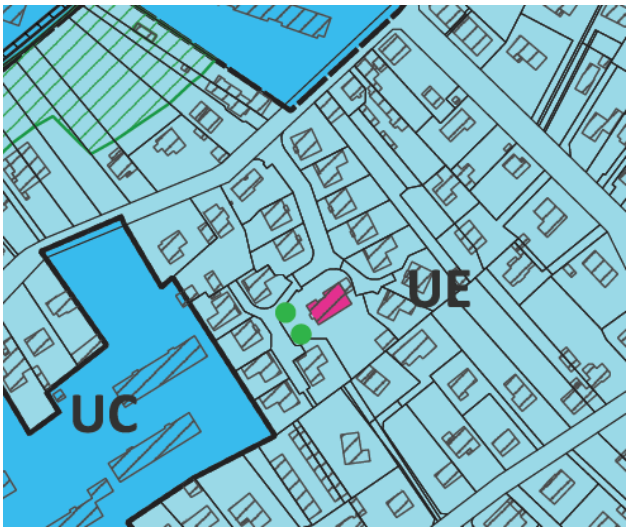
Règlement graphique (zone UE)

Arbres remarquables :

APRES

Règlement graphique (zone UE)

Arbres remarquables :



- Aligements d'arbres ou arbres isolés protégés (L.151-19 du C.U.)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Deux arbres remarquables identifiés comme marquant dans le paysage ont été ajoutées au règlement graphique. La liste des éléments remarquables du paysage a été actualisée en conséquence.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Règlement écrit (annexes)

Annexe IV :

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
N	Enclos du verger du Piple	Mur en meulières de l'ancien verger	1,39 hectare
Nc+N	Allée de la Pompadour	Arbres alignés	_
Nc	Allée du Piple	Arbres alignés	_
UE	Parc du Temple	Parc	1,41 hectare
UE	Parc du Sacré-Cœur	Parc	1,06 hectare
UD+UE	Allée de la Princesse	Arbres alignés	0,72 hectare
UD	Ecole du Sacré-Cœur, 2 rue de l'Eglise	Arbre de haute tige isolé	–
UE	Square du Progrès (square Fourcade)	6 Séquoias groupés	_
UE	Parc de l'Hôtel Révillon, actuel hôtel des Douanes	Parc	0,55 hectare
UB+UD	Parc de la Maison Lecoufle	Jardin	0,32 hectare
UH	Square des Glaisières	Square	0,32 hectare
UD	28 Rue de Paris	Arbre de haute tige isolé	–
Nb	Abords du château de Grosbois (prairies, étangs, bosquets…)	Parc	51,16 hectares

APRES

Règlement écrit (annexes)

Annexe IV :

ZONE	DÉSIGNATION DU SITE	NATURE	SURFACE
N	Enclos du verger du Piple	Mur en meulières de l'ancien verger	1,39 hectare
Nc+N	Allée de la Pompadour	Arbres alignés	_
Nc	Allée du Piple	Arbres alignés	_
UE	Parc du Temple	Parc	1,41 hectare
UE	Parc du Sacré-Cœur	Parc	1,06 hectare
UD+UE	Allée de la Princesse	Arbres alignés	0,72 hectare
UD	Ecole du Sacré-Cœur, 2 rue de l'Eglise	Arbre de haute tige isolé	–
UE	Square du Progrès (square Fourcade)	6 Séquoias groupés	_
UE	Parc de l'Hôtel Révillon, actuel hôtel des Douanes	Parc	0,55 hectare
UB+UD	Parc de la Maison Lecoufle	Jardin	0,32 hectare
UH	Square des Glaisières	Square	0,32 hectare
UD	28 Rue de Paris	Arbre de haute tige isolé	–
Nb	Abords du château de Grosbois (prairies, étangs, bosquets…)	Parc	51,16 hectares
UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	–
UE	15 allée des Vignes	Arbre de haute tige isolé	–

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Deux arbres remarquables identifiés comme marquant dans le paysage ont été ajoutées au règlement graphique. La liste des éléments remarquables du paysage a été actualisée en conséquence.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (zone UE)

AVANT

Zone UE – Art.6.

Stationnement

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1,5 place maximum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum de stationnement par logement

APRES

Zone UE – Art.6.

Stationnement

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Hors logement social	Pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : ~~1,5~~ 2 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement
Logement social	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement
	Pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle de stationnement pour les logements en dehors du périmètre de 500 m autour de la gare et hors logements sociaux en zone UE a été ajustée. La pression sur le stationnement induit des incivilités tel que du stationnement sauvage sur la voirie.

Présentation et justification des modifications

Maîtriser la densification urbaine des espaces pavillonnaires (toutes les zones)

AVANT

Toutes les zones – Art.6.

Stationnement

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place maximum de stationnement par logement
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place maximum de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place maximum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, il ne pourra être construit plus d'1 place maximum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2

APRES

Toutes les zones – Art.6.

Stationnement

Places de stationnement pour les véhicules motorisés	
Habitat	
Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences étudiantes	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare : 0,5 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare : 1 place ~~maximum~~ minimum de stationnement par logement
Bureaux et professions libérales	A l'intérieur du périmètre de 500 m autour de la gare, ~~il ne pourra être construit plus d'~~1 place ~~maximum~~ minimum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher
	Hors du périmètre de 500 m autour de la gare, ~~il ne pourra être construit plus d'~~1 place ~~maximum~~ minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher
Commerces, artisanat, services	1 place minimum pour 50 m² de surface de plancher, ou 1 place minimum pour 40 m² de surface de vente (condition la plus contraignante des deux), sans être inférieure à 2

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

En outre, une erreur matérielle a été corrigée sur toutes les zones (minimum en lieu et place de maximum).

Introduction et choix de la procédure

Présentation et justification des modifications

Permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne N19 situé sur un site stratégique en entrée de ville

Point de contexte :

La création du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme est proposée dans le cadre de la modification du PLU afin d'encadrer une potentielle évolution, pour que celle-ci soit effectuée suivant un schéma d'ensemble qui doit encore être défini.

En effet, la ville est confrontée depuis quelques années à un fort accroissement de son attractivité, qui induit des risques de mutation anarchiques de certains secteurs urbains. Cette mutation peut alors potentiellement avoir plusieurs conséquences néfastes, vis-à-vis desquelles la ville et le territoire souhaitent se prémunir :

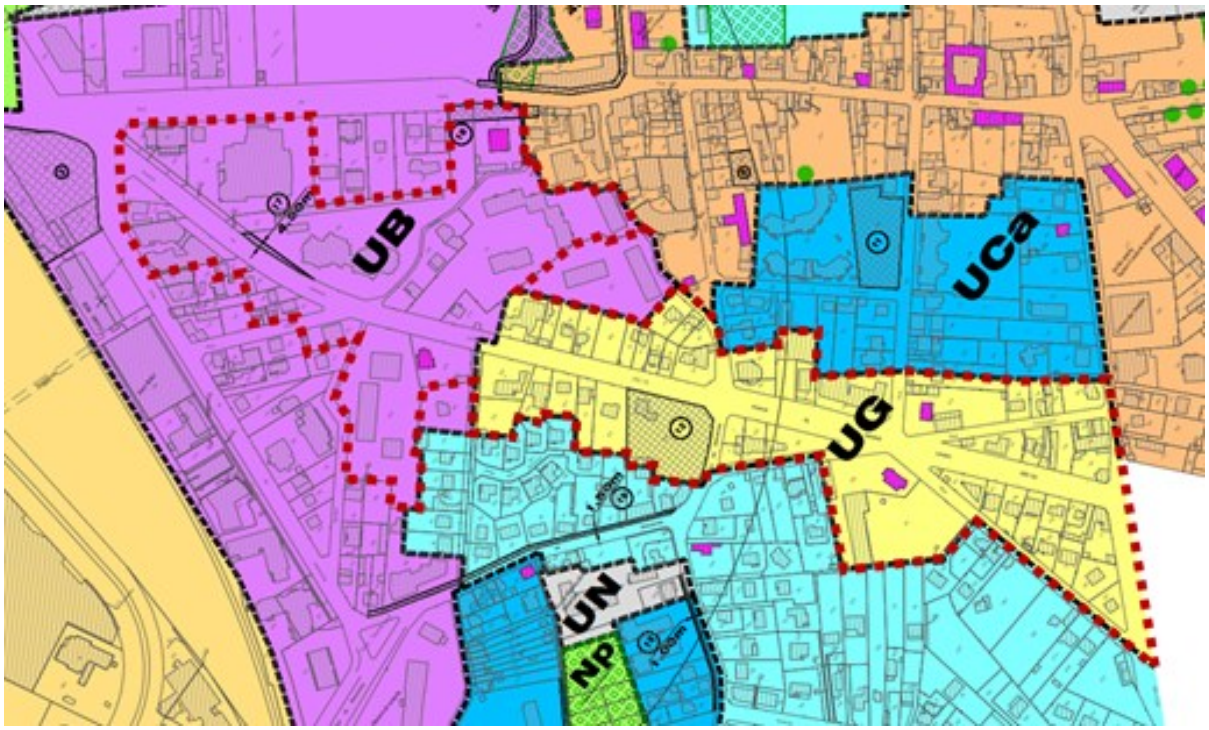
- Une intégration urbaine et paysagère n'ayant pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble contextualisée ;
- Une pression renforcée sur les infrastructures et équipements communaux pouvant potentiellement déséquilibrer leur bon fonctionnement ;
- Une moindre optimisation des nouvelles opérations et de leur densité, notamment au détriment de la qualité des logements et des espaces extérieurs.

Dès lors, la délimitation du Périmètre d'attente de projet d'aménagement global permet à l'EPT et à la commune de porter une réflexion d'ensemble sur ce secteur, notamment grâce à l'élaboration en cours du PLUi, parallèlement à la présente procédure.

Le site concerné :

Le secteur se situe dans les zones UG et UB, en entrée de ville sud, le long de l'avenue du Général Leclerc. Actuellement, le règlement écrit permet une mixité de fonction, avec des droits à construire relativement important (12 m max à l'égout du toit, 50% d'emprise au sol…) comparés à l'occupation du sol actuelle.

Extrait du plan de zonage actuel :



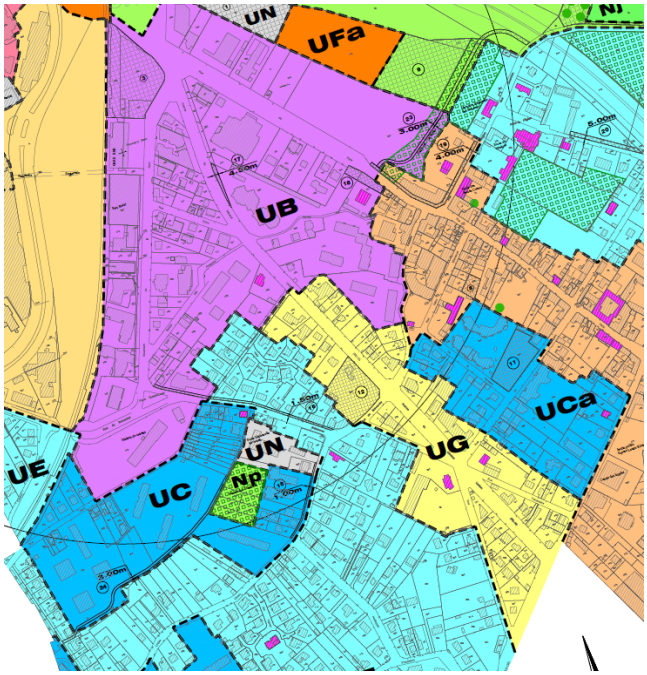
Délimitation du PAPAG

Présentation et justification des modifications

Permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne N19

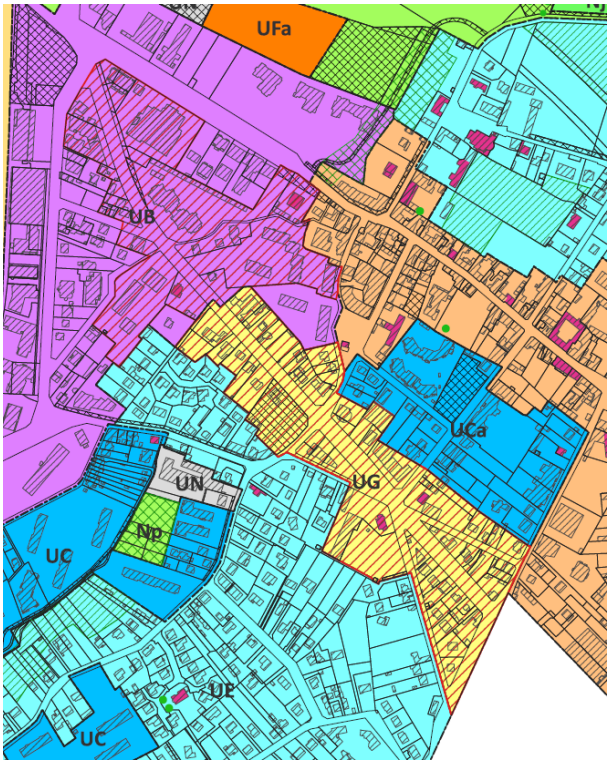
AVANT

Règlement graphique



APRES

Règlement graphique



Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41 du C.U.)
(d'une durée de 3 ans maximum à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La délimitation de ce PAPAG sur une durée de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU entend permettre la mise en œuvre d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée de ville de part et d'autre d'un axe majeur que constitue l'ancienne RN19. L'objectif est de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plans paysager que urbain.

Permettre de porter une réflexion sur le secteur de l'ancienne N19

AVANT

Règlement écrit

Zone UG et UB

1.2 – Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

[…]

4. - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La délimitation de ce PAPAG sur une durée de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU entend permettre la mise en œuvre d'une réflexion d'ensemble sur ce secteur d'entrée de ville de part et d'autre d'un axe majeur que constitue l'ancienne RN19. L'objectif est de favoriser une évolution adaptée du tissu urbain, dont le parcellaire est aujourd'hui très morcelé et hétérogène. Le PAPAG permet ainsi de limiter une évolution non structurée du tissu urbain actuel, pour permettre à moyen terme un développement cohérent par l'instauration de règles d'urbanisme qui traduisent un projet d'évolution étudié à l'échelle globale du secteur et à même de qualifier cette entrée de ville tant sur le plans paysager que urbain.

APRES

Règlement écrit

Zone UG et UB

1.2 – Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

[…]

4. - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

5. En application de l'article L. 151-41, 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité sur le document graphique, pour une durée maximale de 3 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (xx/xx/xxxx), seules sont admis :

   - les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU (xx/xx/xxxx) ;
   - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU(xx/xx/xxxx) dans la limite de **60 m² de surface de plancher cumulés par unité foncière** existante à la date d'approbation du présent règlement (xx/xx/xxxx).