

Modification du Plan Local d'Urbanisme

17 novembre 2022

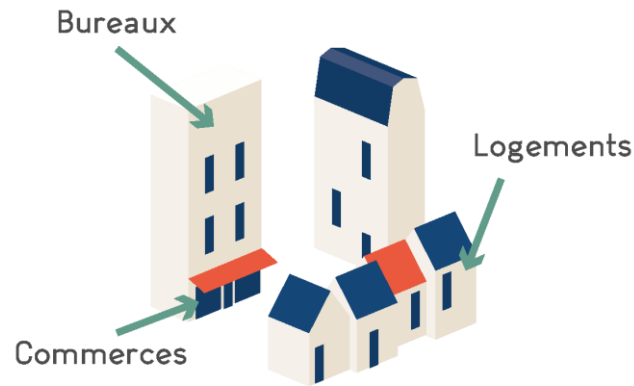
- **Rappel du contexte dans lequel s'inscrit la procédure de modification**
- **Présentation synthétique des évolutions du PLU**
- **Les prochaines étapes**

Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

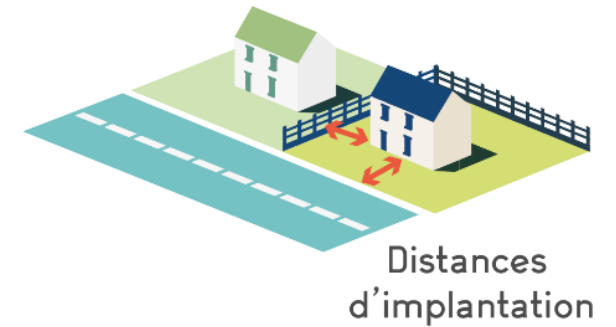
Il s'agit du document **d'urbanisme réglementaire** de référence qui permet d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

Ce document fixe **les règles applicables** lors de **l'instruction des permis de construire** sur l'ensemble de la commune.

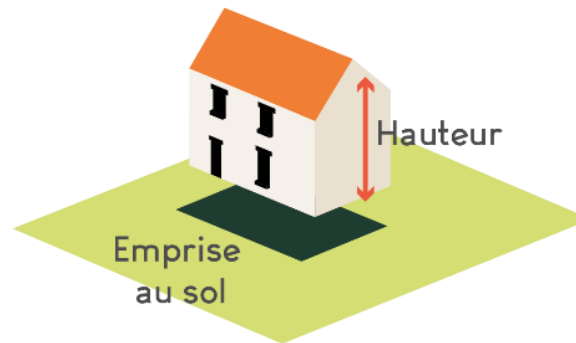
1 Les constructions autorisées ou interdites



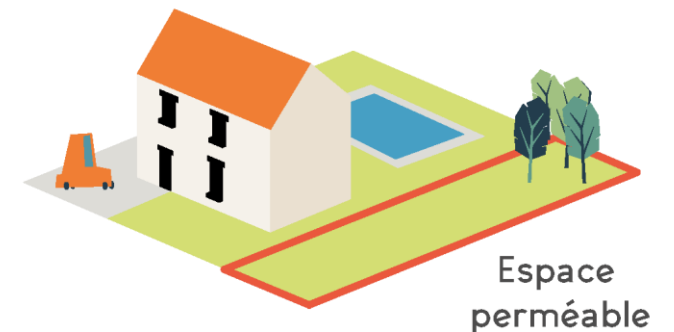
2 L'implantation des constructions



3 La hauteur et l'emprise au sol des constructions



4 La part obligatoire d'espaces perméables



Pourquoi modifier le Plan Local d'urbanisme ?

- La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en 2016.

Désormais, il convient de viser un **urbanisme maîtrisé et plus vertueux**, de **renforcer le paysage et la nature en ville**, de **favoriser le vivre ensemble** et de **répondre à la diversité des besoins**

- **La modification qui est une procédure plus courte** permettrait une application effective courant 2023. L'échéance d'application du futur PLUi est estimée *a minima* en 2025.

Temporalité de la modification du PLU

→ 2023

Temporalité du PLUi

→ 2025

Dans quel cadre s'inscrit la procédure de modification ?



Il s'agit d'une **procédure** d'évolution du PLU rapide, qui permet d'ajuster les règles à la marge.

La procédure de modification du PLU est possible **sous condition de ne pas :**

- Changer les orientations du PADD
- Réduire un espace boisé, agricole ou naturel ou des protections de site, paysage, patrimoine
- Réduire une protection contre les risques ou induire des risques supplémentaires
- Ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone



Elle doit également respecter les obligations fixées par :

- La Loi Solidarité et renouvellement urbain (**SRU**) qui impose aux communes **un minimum de 25% de logements sociaux**
- Le schéma directeur de la Région Ile-de-France (**SDRIF**) qui impose une **densification à l'échelle de la commune des quartiers d'habitat**
- **Le Code de l'urbanisme** (cadre réglementaire, nombre de places de stationnement maximum, etc...)
- Ainsi que d'autres législations et documents supra-communaux (SRC, PDUIF, etc.)

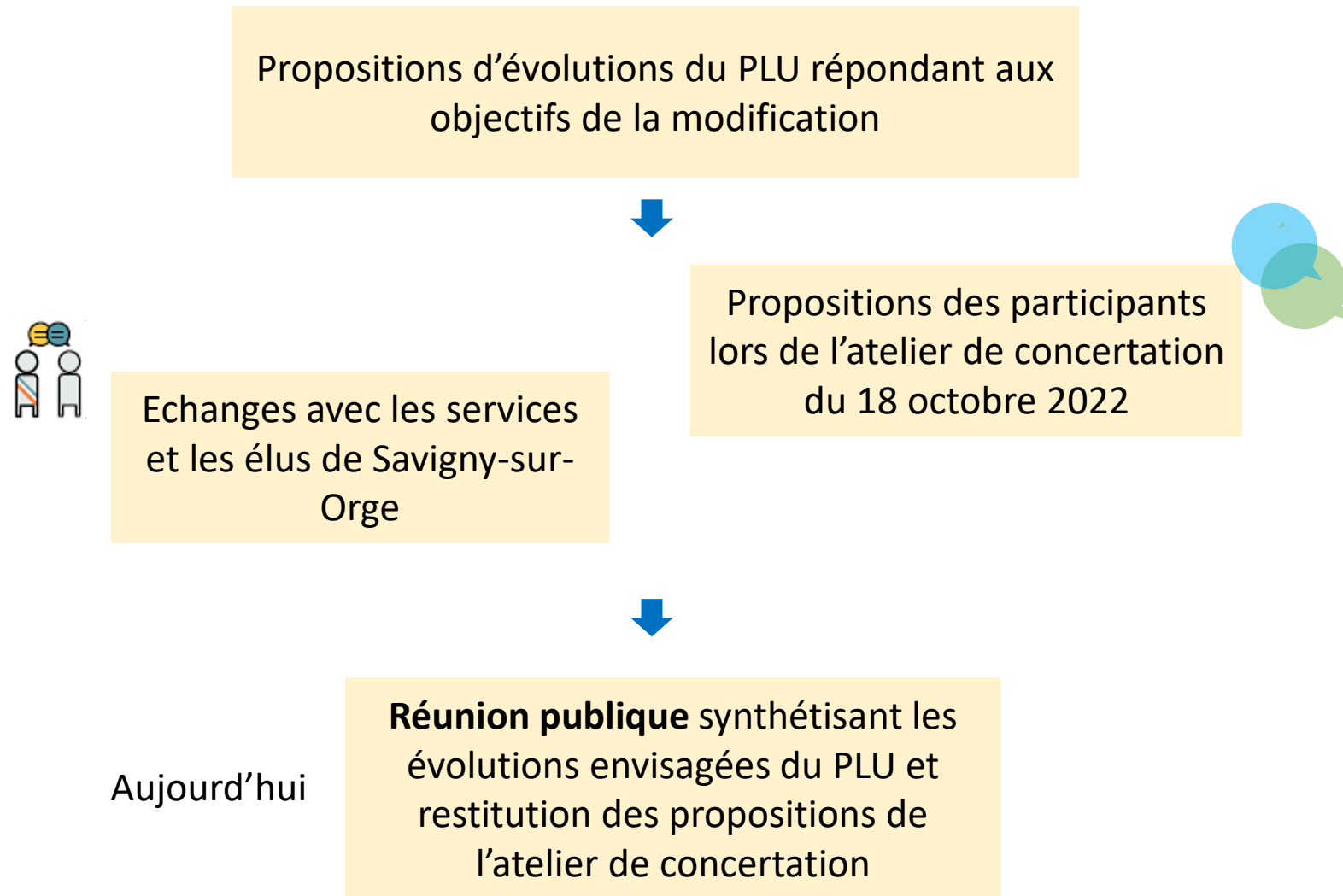
Quels sont les objectifs de la modification ?



Les 3 grands objectifs de la modification :

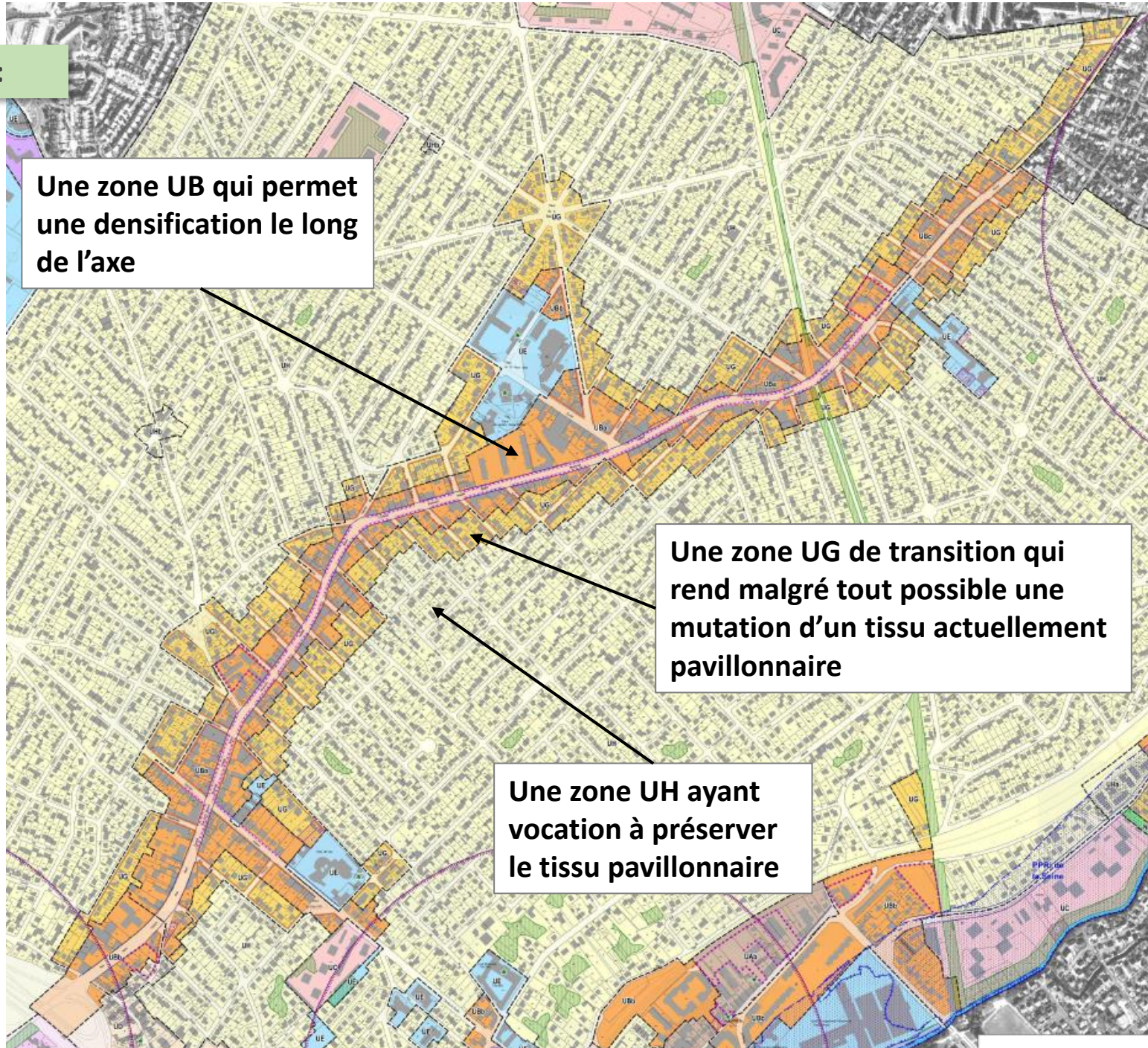
- **Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux** ➔ Maitriser la densité le long de l'axe H. Dunand / A. Briand et mieux intégrer la zone pavillonnaire / Rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux
Ajuster certains secteurs d'OAP / Encadrer le secteur rue Châteaubriand
- **Renforcer le paysage et la nature en Ville** ➔ Lutter contre les divisions parcellaires
Favoriser la désimperméabilisation des sols
Renforcer la protection du patrimoine végétal et du patrimoine bâti
- **Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins** ➔ Ajuster le linéaire commerçant (cf. périmètre de sauvegarde)
Prévoir des ajustements en faveur des équipements
Autres ajustements (mise a jour de la liste des ER / modification de certaines dispositions réglementaires)

Comment est menée cette procédure ?



1. Viser un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux

Aujourd'hui :



Une zone UB qui permet une densification le long de l'axe

Une zone UG de transition qui rend malgré tout possible une mutation d'un tissu actuellement pavillonnaire

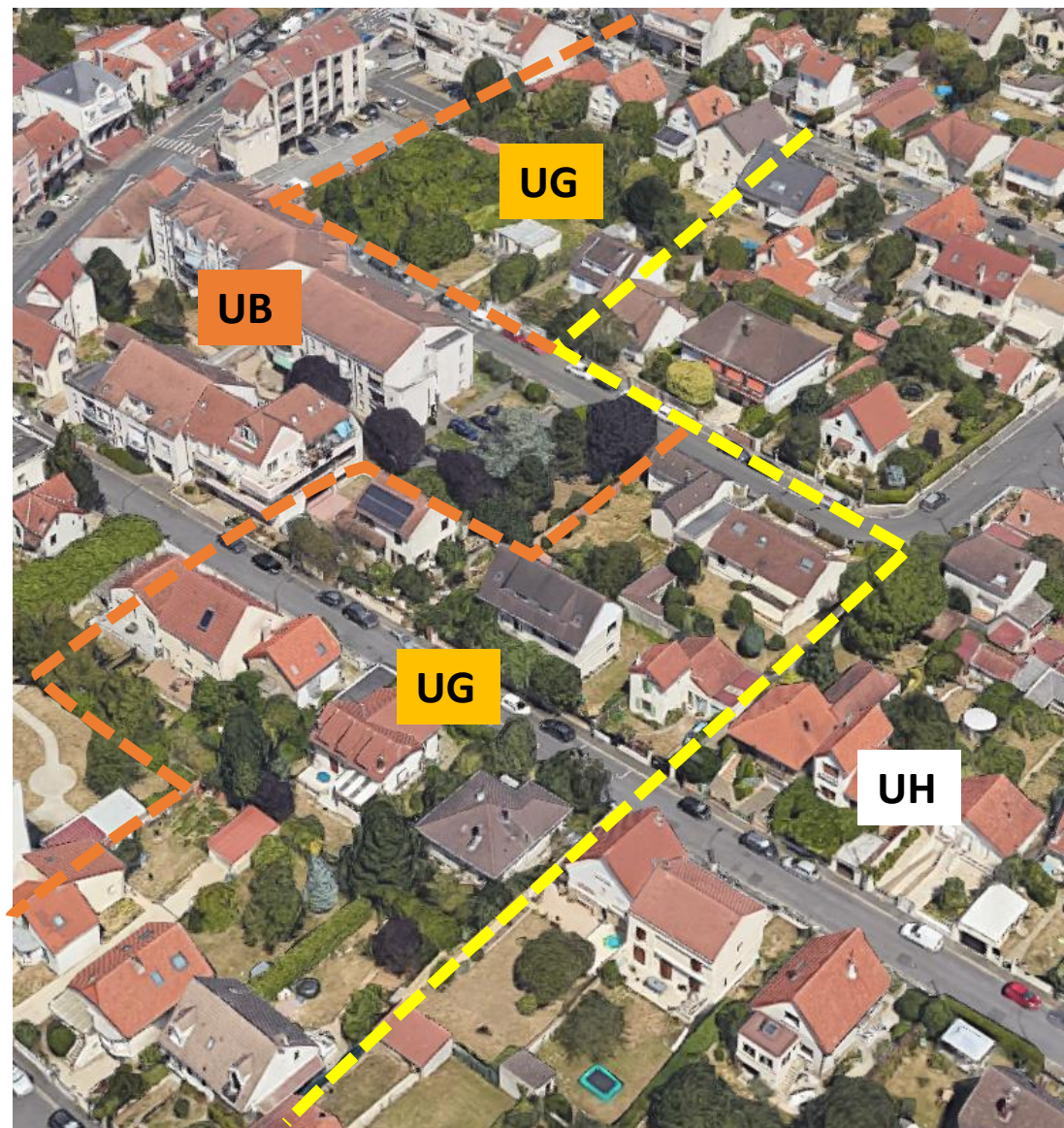
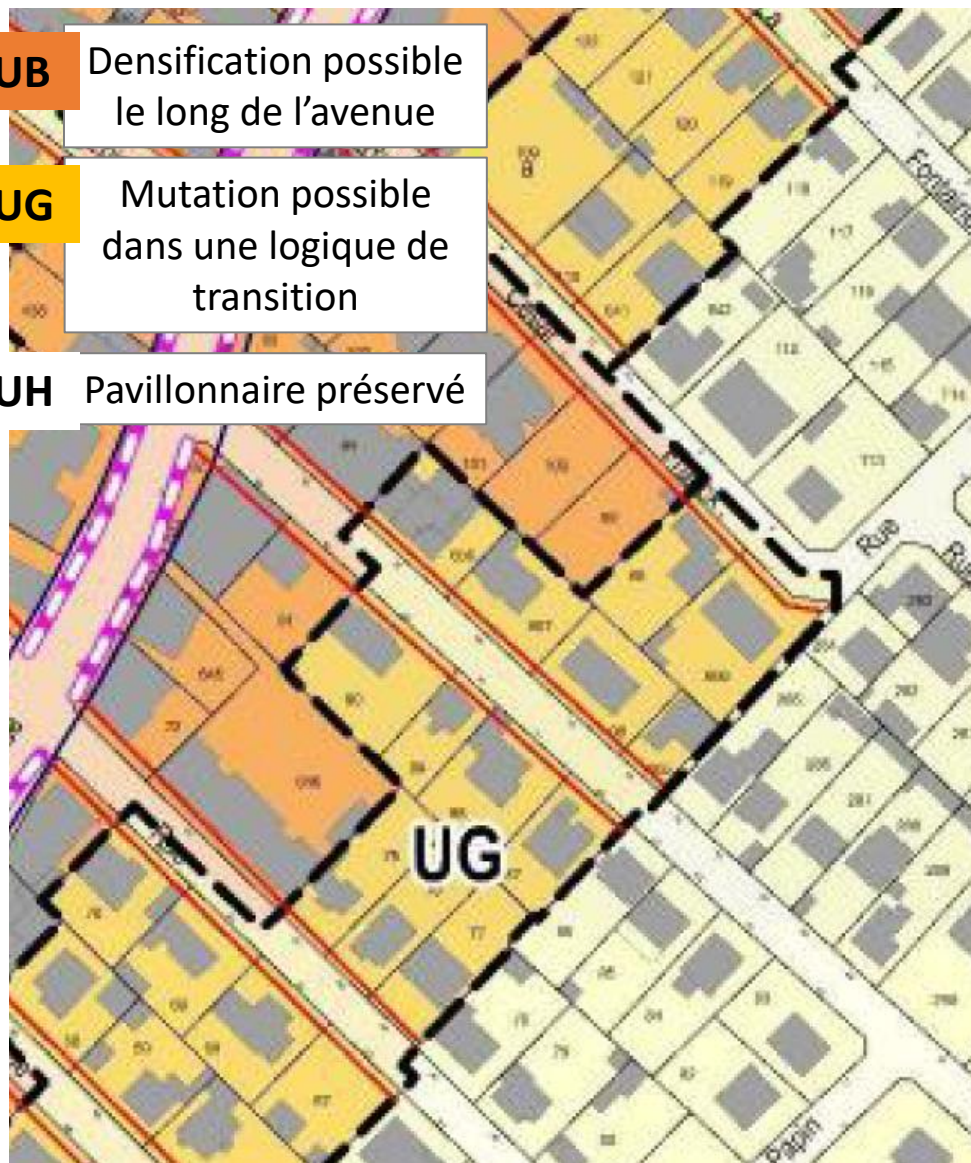
Une zone UH ayant vocation à préserver le tissu pavillonnaire

Aujourd'hui :

UB Densification possible le long de l'avenue

UG Mutation possible dans une logique de transition

UH Pavillonnaire préservé



Evolution proposée :

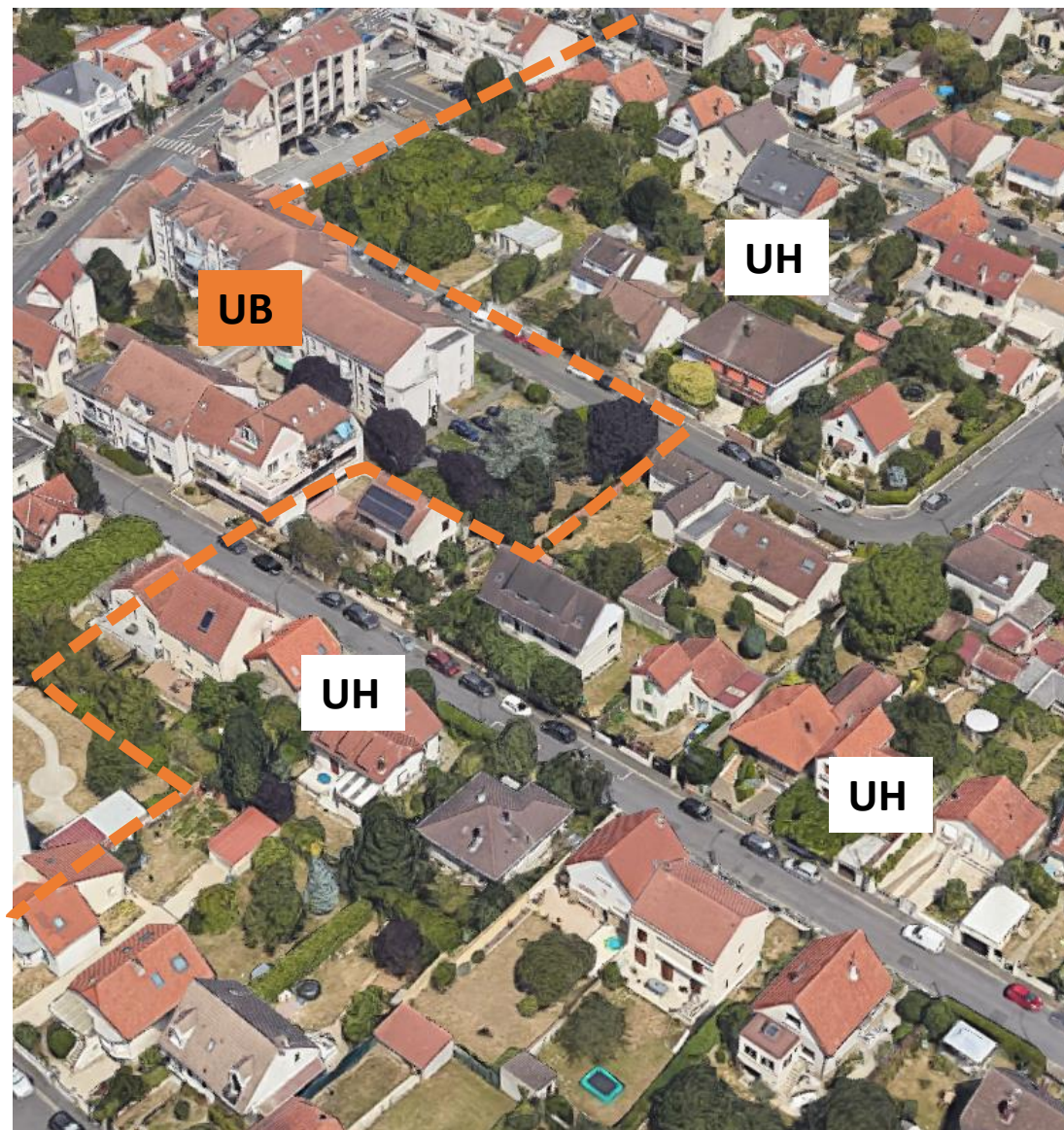
UB Densification possible le long de l'avenue

UG Mutation possible dans une logique de transition

UH Pavillonnaire préservé

Densification possible le long de l'avenue maintenue et principe de transition intégré au sein de la zone UB

Zone pavillonnaire préservée élargie

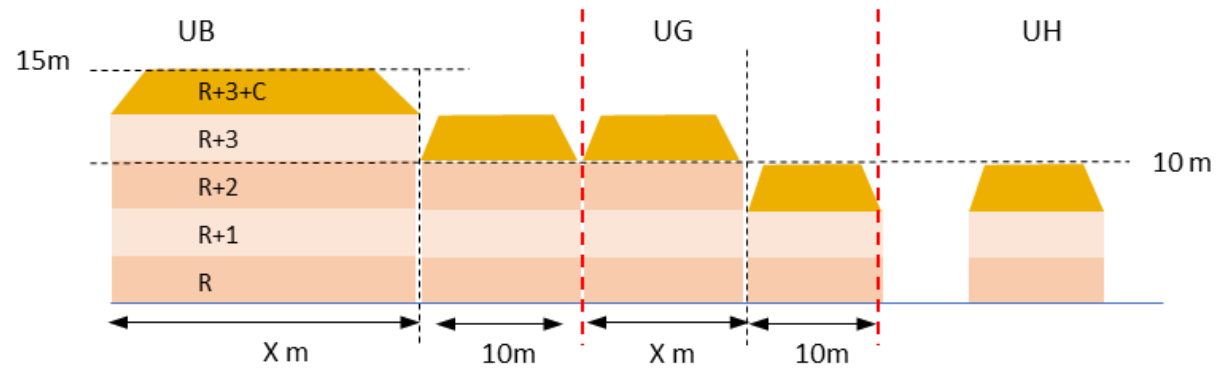


UB Densification possible le long de l'avenue

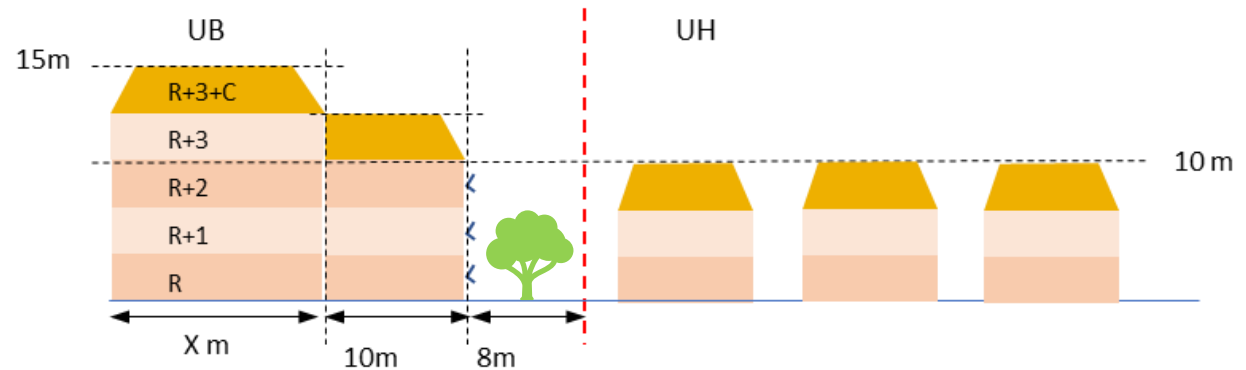
UG Mutation possible dans une logique de transition

Densification possible le long de l'avenue maintenue et principe de transition intégré au sein de la zone UB

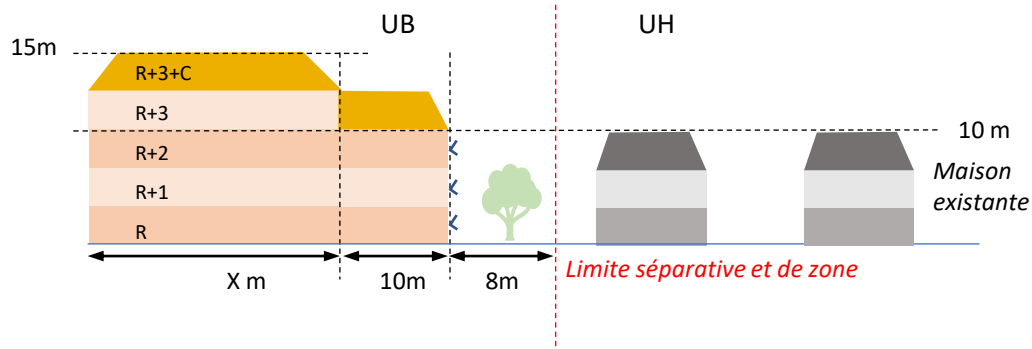
Aujourd'hui :



Evolution envisagée :



Retour de l'atelier concertation :



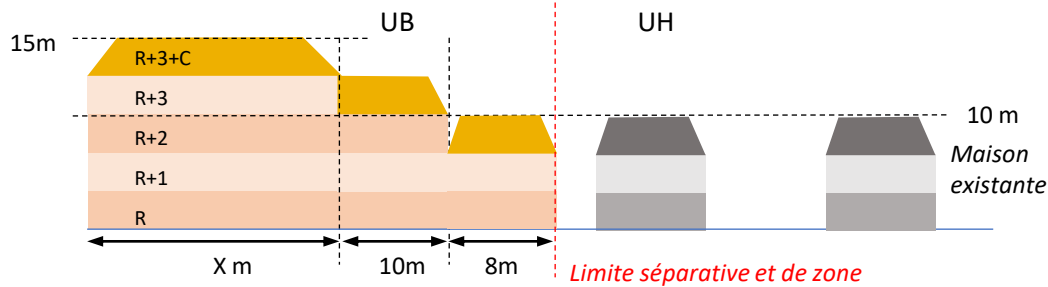
Oui

1/3 des tables



Non

+ option : R+1+c sur les 10 m
(2 tables/5)

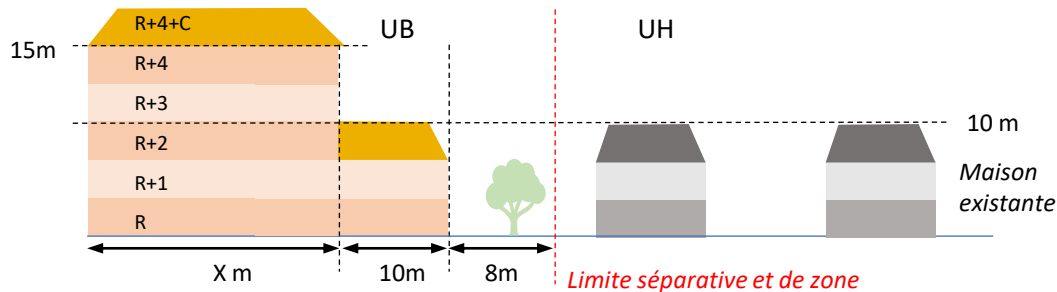


Oui

100 % des tables



Non



Oui

1/2 des tables



Non

+ Imposer un retrait des constructions depuis le Boulevard

Rééquilibrer le pourcentage de logements sociaux le long de cet axe

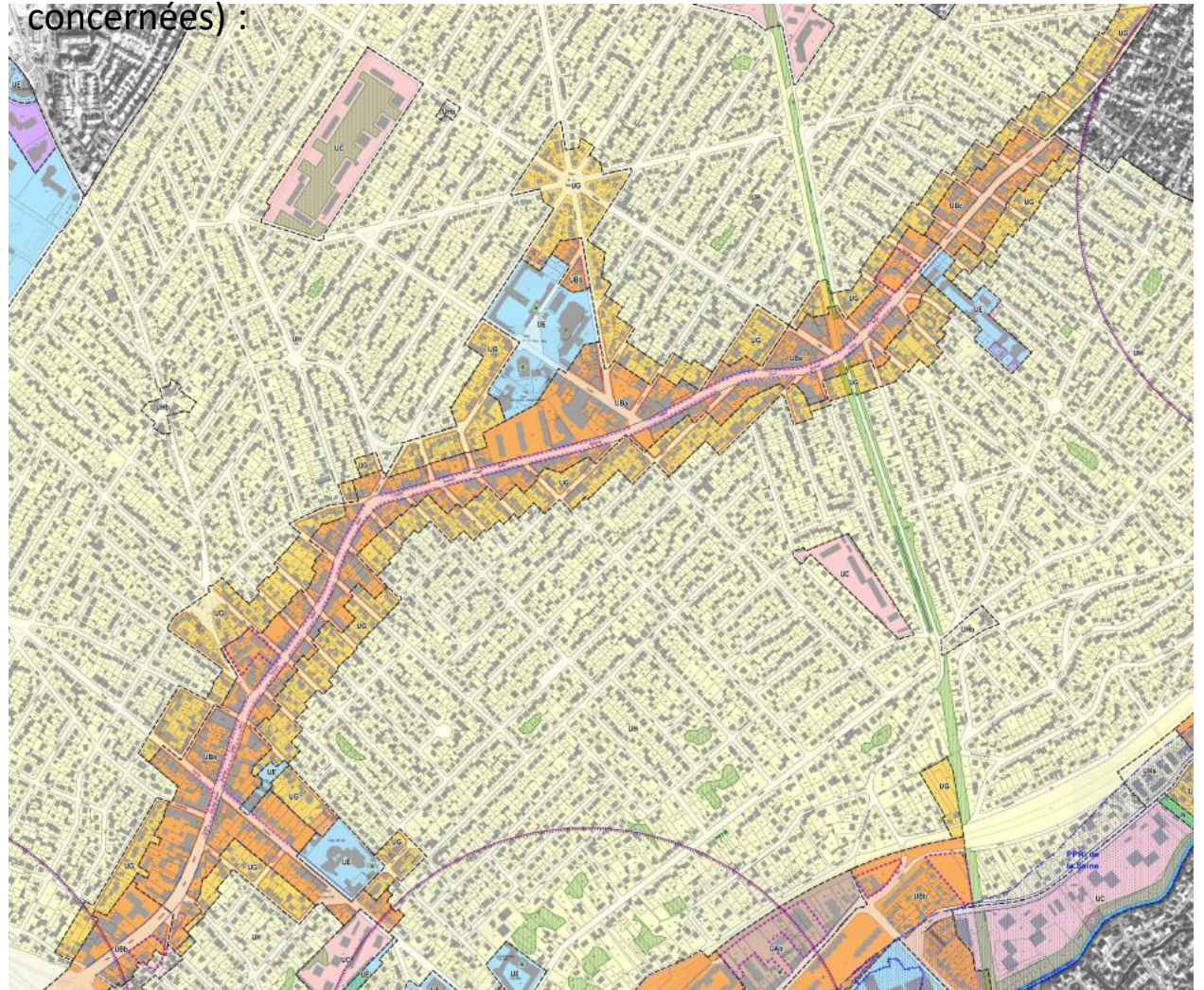
Aujourd'hui :

Evolution envisagée :

UB et UG :

Les constructions à destination d'habitat collectif : en application de l'article .111-24 du Code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins **800 m² de surface de plancher** ou **12 logements**, doivent respecter au moins **40% de logements locatifs sociaux**.

Rééquilibrer la répartition des logements locatifs sociaux le long de l'axe en imposant une part de logements sociaux uniquement sur certaines portions de l'axe (travail en cours pour la définition des portions concernées) :



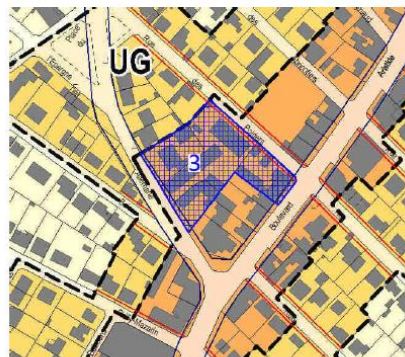
Aujourd'hui :

SECTEUR D'OAP : N°3

Localisation : rue Jean Allemane / Bld Aristide Briand / rue des Poiriers

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à trois opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
- ❖ Assurer la mixité dans la typologie de l'habitat, en prenant en compte les différences aux niveaux des rues (Boulevard/ Jean Allemane / Poirrier)
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure du Boulevard Aristide Briand.



Evolution envisagée :

Ajustement du périmètre :



Aujourd'hui :

SECTEUR D'OAP : N° 7

Localisation : Rue des Prés Saint-Martin

Nature de la Prescription :

- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une opération d'ensemble.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - En respectant la zone non aedificandi lié au passage limitrophe de l'aqueduc de la Vanne (cf. servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.



- Périmètre de l'OAP
- ▨ Zone Non aedificandi de l'aqueduc de la Vanne
- Implantation d'habitat collectif
- Implantation de maisons de ville accolées

Evolution proposée :

- Suppression de l'OAP
- Création d'un périmètre d'attente gelant les droits à construire pendant 5 ans
- Protection du boisement



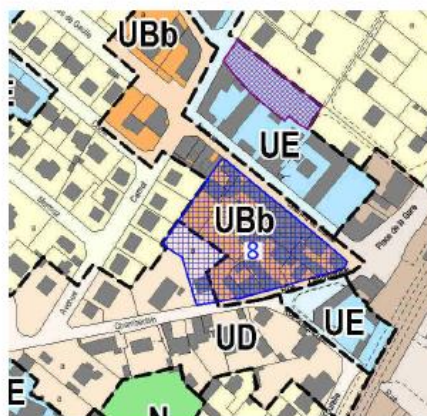
Aujourd'hui :

SECTEUR D'OAP : N°8

Localisation : Avenue Charles de Gaulle /rue Chamberlin

Nature de la Prescription :

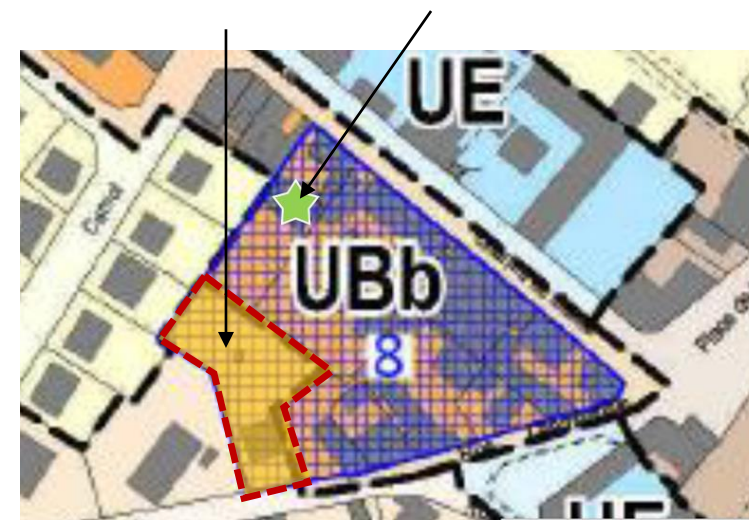
- ❖ Privilégier des aménagements sous forme d'une à 4 opérations d'ensemble maximum.
- ❖ Réaliser un programme à dominante de logements :
 - En respectant les hauteurs minimum et maximum du règlement du PLU.
 - Dont au moins 50% doit être dédié à du logement locatif social.
 - En particulier, avec l'obligation de mixité de la typologie d'habitat sur la rue Chamberlin
- ❖ Aménager des locaux de commerces, d'artisanat ou de services en rez-de-chaussée en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.
- ❖ Possibilité de les développer rue Chamberlin dans la limite de la zone UBb.
- ❖ Favoriser la préservation d'un cœur d'îlot traité en espace vert.
- ❖ Obligation de recul des constructions sur l'avenue Charles de Gaulle : dans l'objectif de permettre de futurs aménagements de l'espace public confortable pour le passage des piétons.



Evolution envisagée :

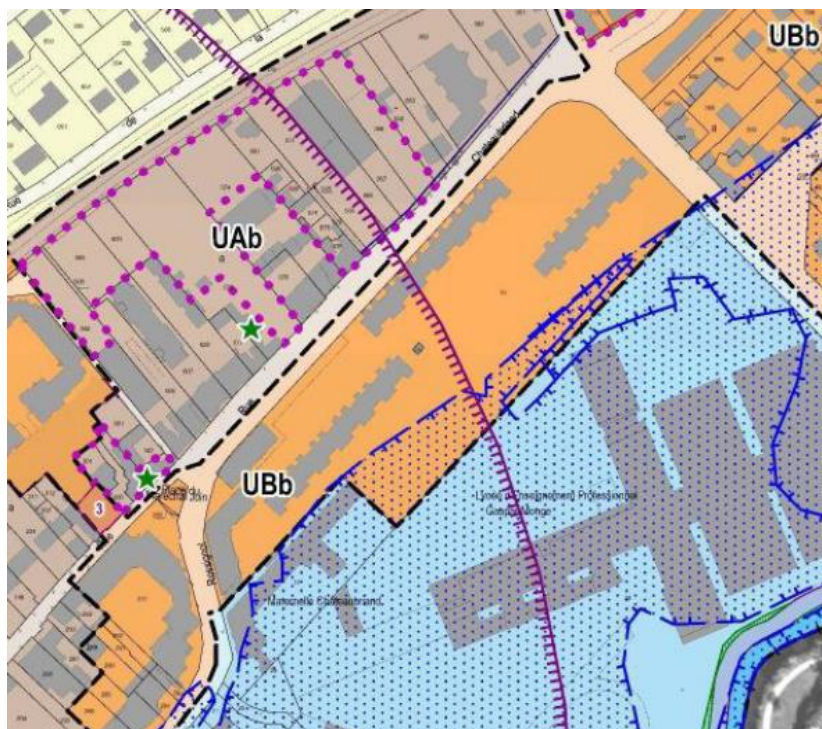
Mise en cohérence du plan de zonage avec le périmètre de l'OAP :

- Classement de l'ensemble des parcelles de l'OAP en zone UBb
- Repérage en bâtiment à protéger du 7 Av. C. de Gaulle



★ Bâtiment à protéger





Aujourd'hui :



Evolution envisagée :

- Permettre l'agrandissement de l'école
- Préserver le cadre paysager du secteur

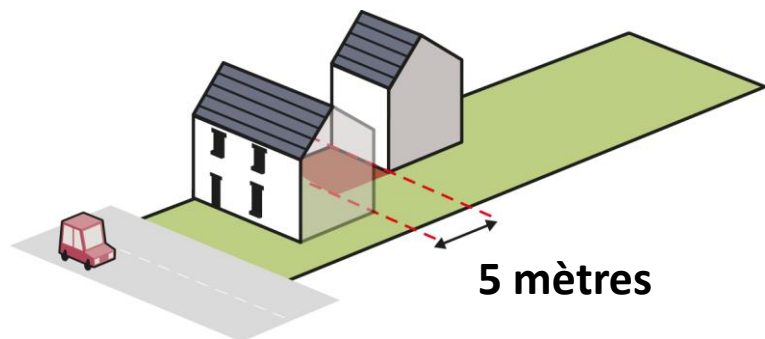
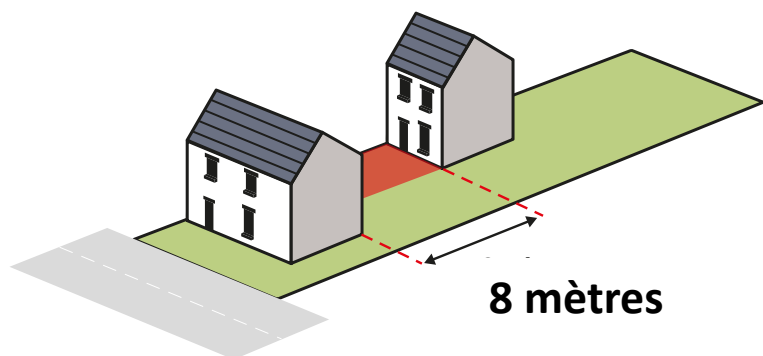


-  Emplacement réservé pour l'extension de l'école
-  Recul des implantations : alignement communal
-  Alignements d'arbres à protéger
-  Espaces paysagers

2. Renforcer le paysage et la nature en Ville

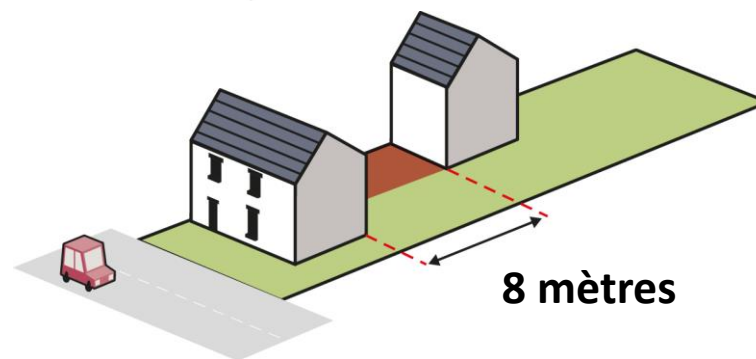
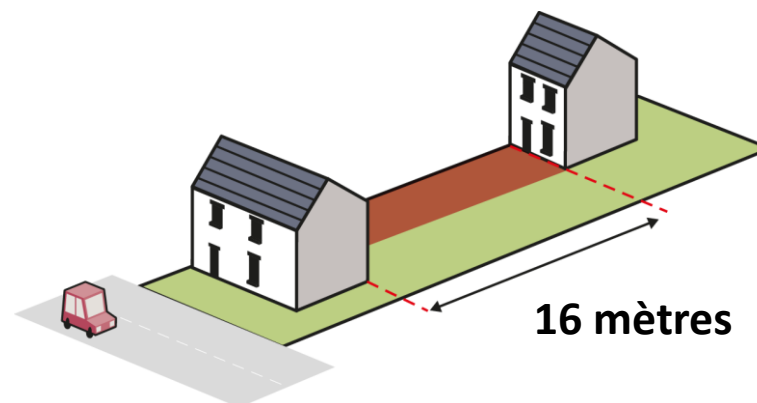
Aujourd'hui :

Retrait entre deux constructions sur un même terrain :



Evolution envisagée :

Renforcer le recul en impliquant le double du retrait par rapport aux limites séparatives à savoir :

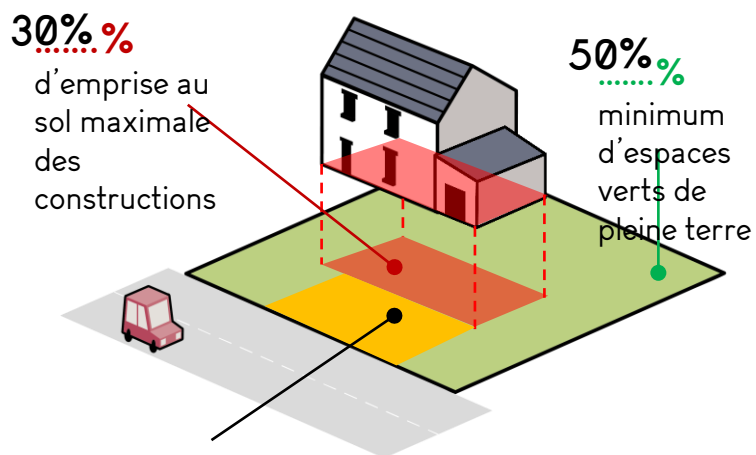


Retour de l'atelier concertation :

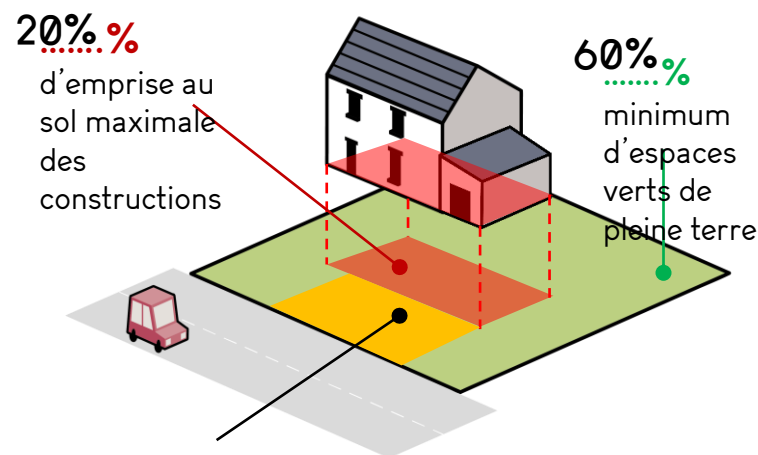


Selon vous, quelles sont les dispositions à retenir pour mieux protéger les jardins des quartiers pavillonnaires (plusieurs réponses possibles) ?

- ✓ Limiter les divisions parcellaires 3/4 des tables
- ✓ Autoriser seulement une annexe par terrain 1/2 des tables
- ✓ N'autoriser que des extensions 1/2 des tables
- ✓ Agir sur les règles d'emprise au sol et de pleine terre (cf. schéma ci-dessous à compléter) 1/2 des tables



..... % Espaces libres de toutes constructions (allées, places de stationnement, terrasses...).



..... % Espaces libres de toutes constructions (allées, places de stationnement, terrasses...).

Aujourd'hui :

Evolution envisagée :

Renforcer la part d'espaces perméables et de pleine terre de manière transversale sur tout le territoire communal

<i>Zone</i>	<i>Actuel PLU</i>		<i>Proposition</i>
UA	Au moins 10% de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts .		Une part de 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 10% minimum en espace vert de pleine terre .
UB	Au moins 20% de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre ; ratio porté à 10% pour les terrains d'angle.		Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20% minimum en espace vert de pleine terre .
UD	Au moins 10% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre .		Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 40% minimum en espace vert de pleine terre .
UG	Au moins 20% de la surface du terrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.		Une part de 30% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre .
UH	Au moins 40% de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre .		Au moins 50% de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre .



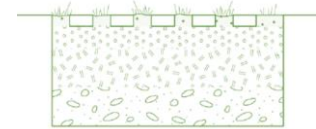


Redéfinir la notion de « espace vert perméable » pour y intégrer la notion de coefficient de biotope

Evolution envisagée :

Espace vert perméable

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de pleine terre, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

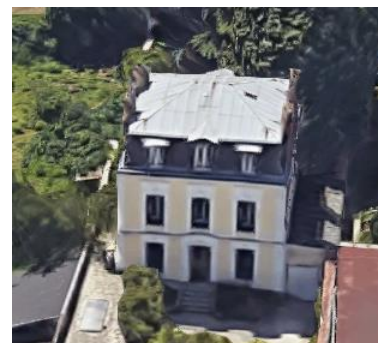
100 m² d'espace en pleine terre
=
125 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm
OU
167 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm
OU
200 m² de surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de plein terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	 80cm
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	 40cm
Surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,5	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	 15cm
Surfaces partiellement perméables au coefficient de ruissellement inférieur à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

Evolution envisagée :

Apporter des compléments à la liste des bâtiments à protéger

- 7 avenue Charles de Gaulle
- 3 rue des Marronniers
- 5 rue des Marronniers
- 5-7 rue du Mail
- 42 rue Jenner



Aujourd'hui :

Evolution envisagée :

Identification et protection d'arbres remarquables

Aucun repérage

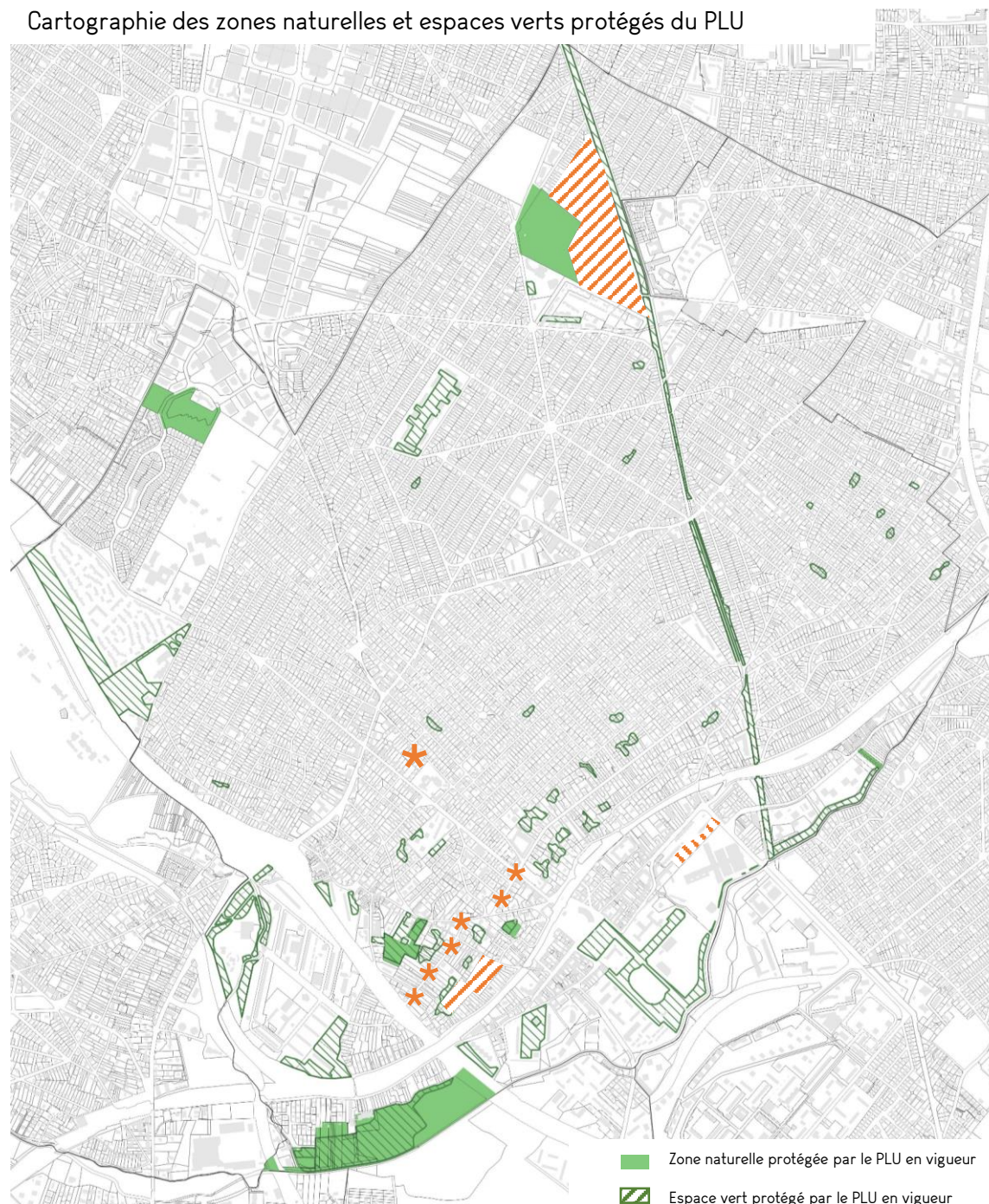


Retour de l'atelier concertation :

Inscrivez sur la carte les éléments qui mériteraient d'être protégés :

- * Arbre remarquable à protéger (en inscrivant le nom de rue)
- ▨ Espace vert à protéger

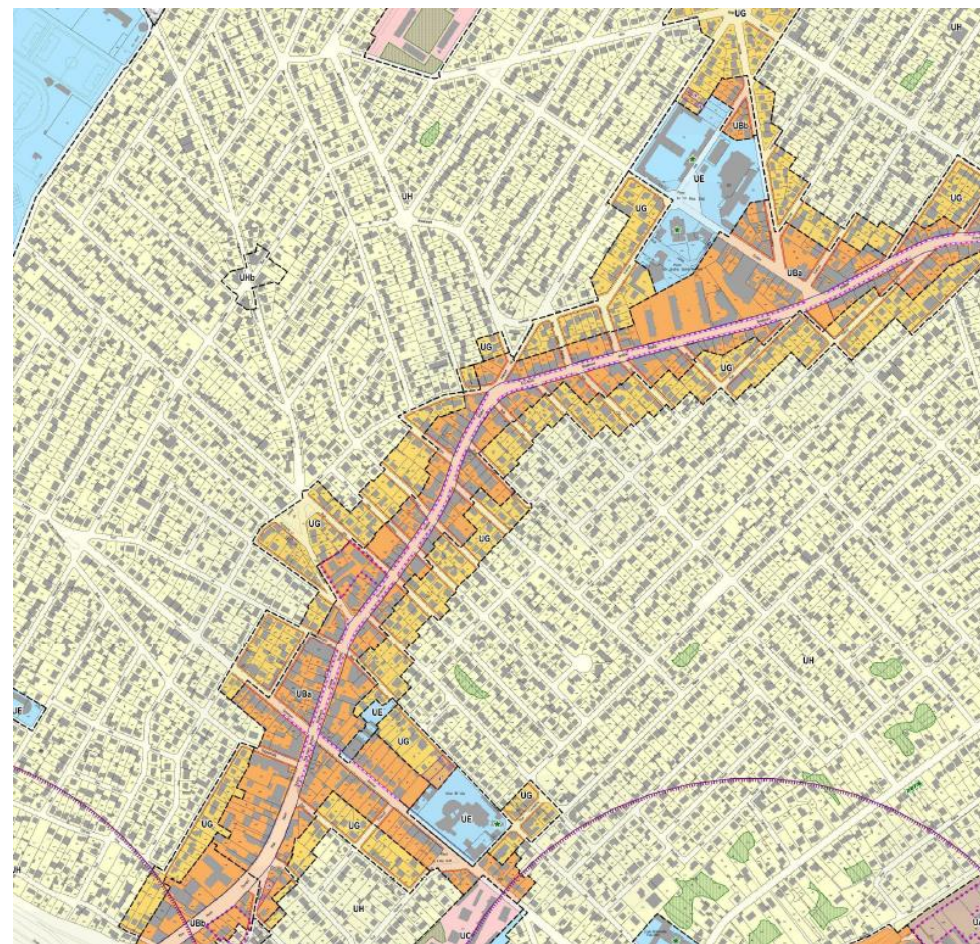
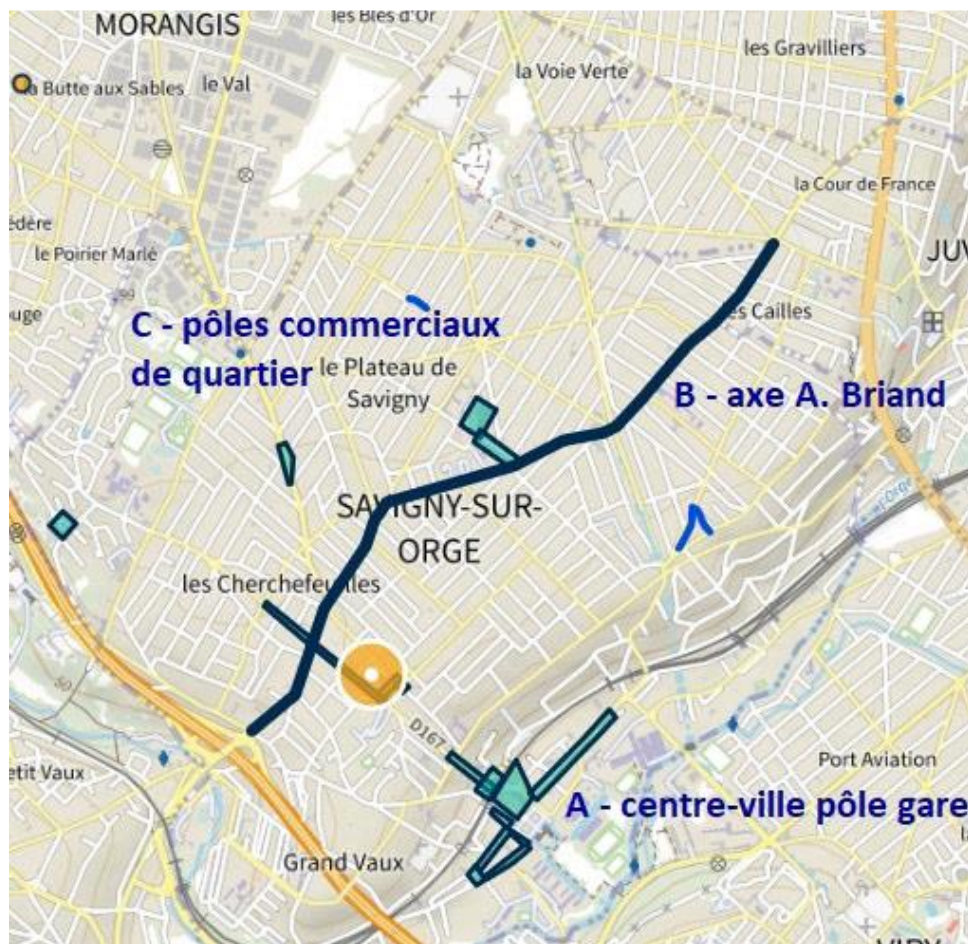
Cartographie des zones naturelles et espaces verts protégés du PLU



3. Favoriser le vivre ensemble et répondre à la diversité des besoins

Evolution envisagée :

Elargissement de la protection des rez-de-chaussée commerciaux (pas de changement de destination autorisé) conformément au droit de préemption urbain



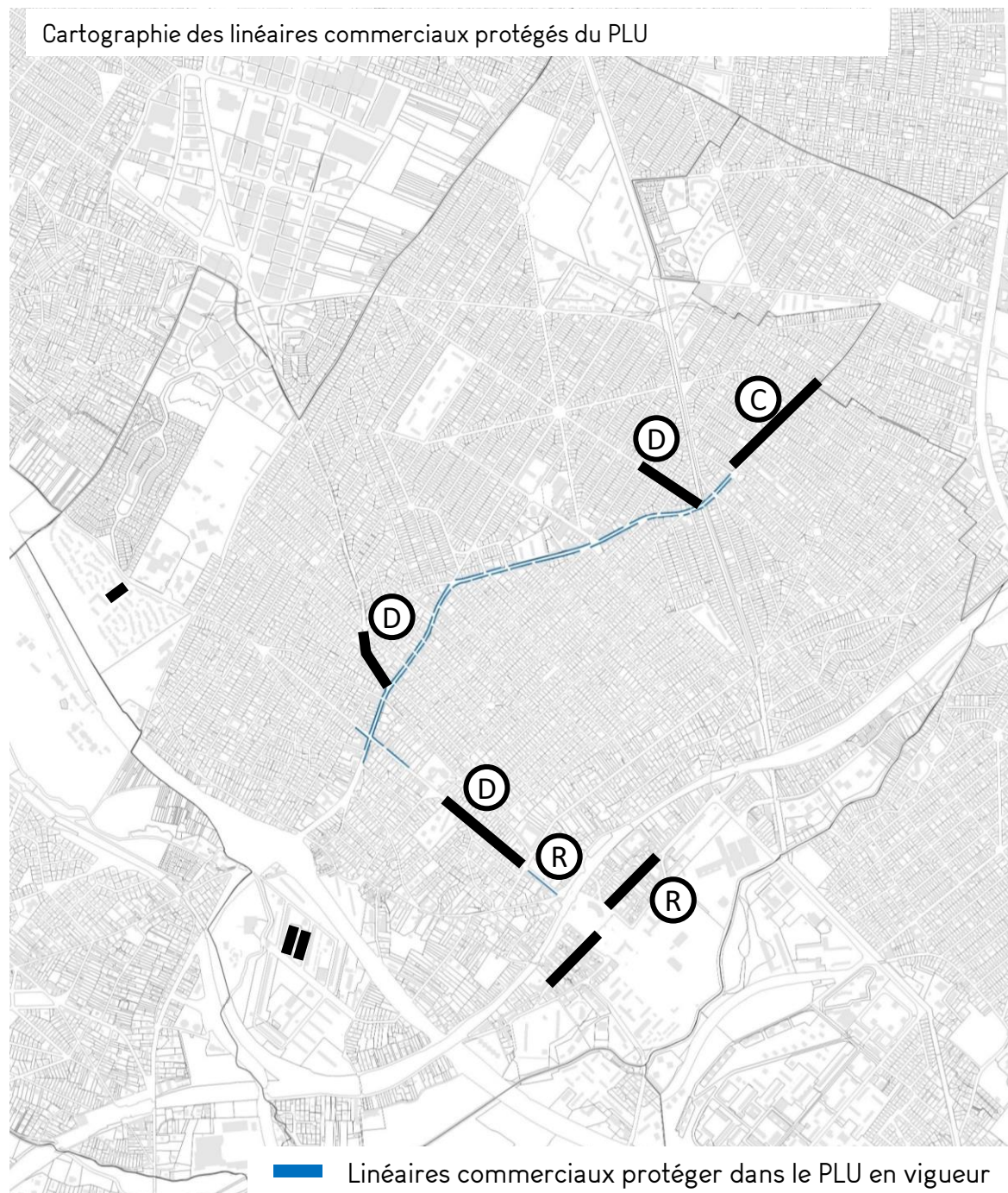
Retour de l'atelier concertation :

Inscrivez sur la carte les éléments suivants :

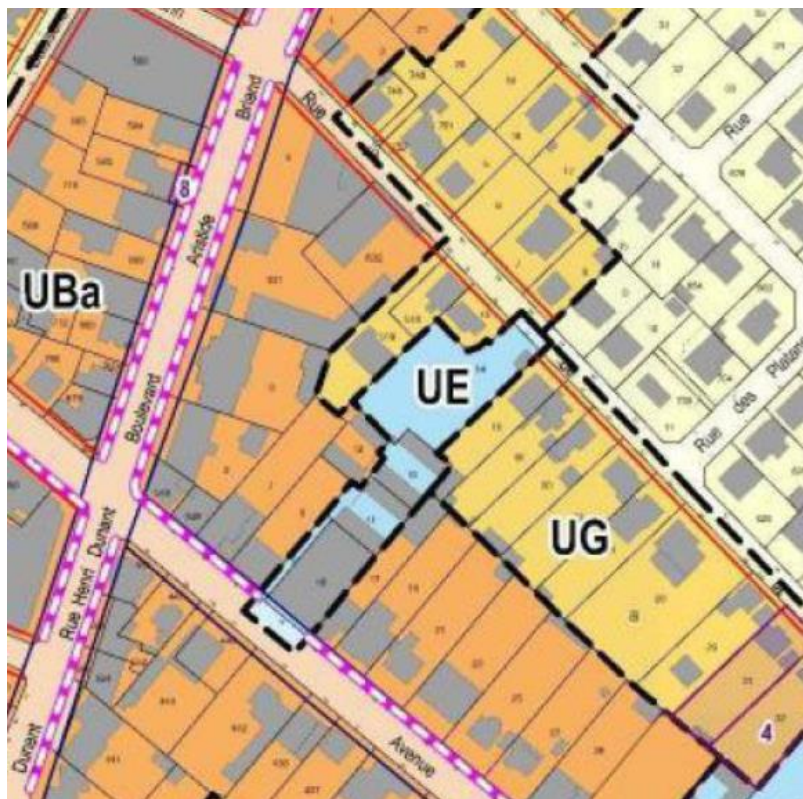
Polarité commerciale :
Ⓡ à revitaliser ⓓ à développer Ⓢ à créer

— Les linéaires commerciaux à ajouter

□ Les lieux problématiques en matière de stationnement pour se rendre dans les commerces

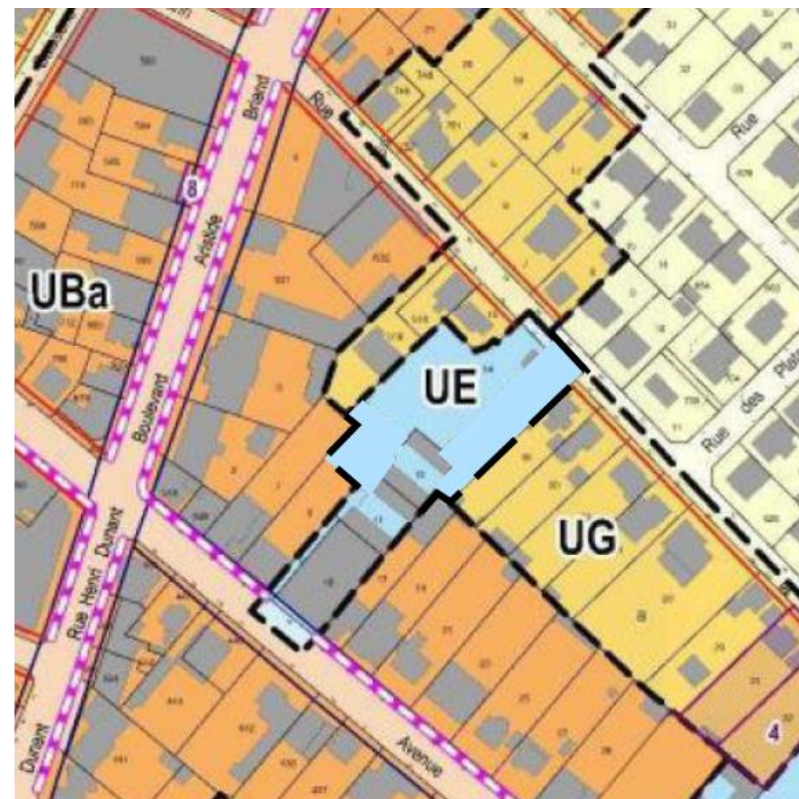


Aujourd'hui :

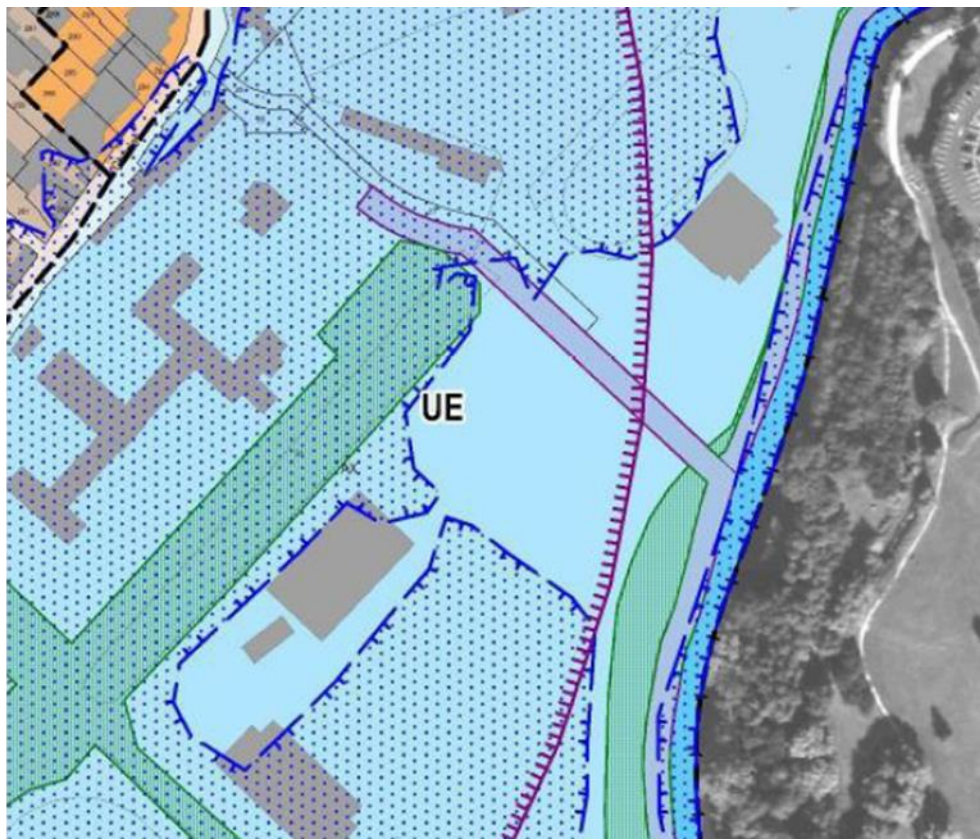


Evolution envisagée :

Uniformiser le zonage pour l'équipement Cinéma Excelsior

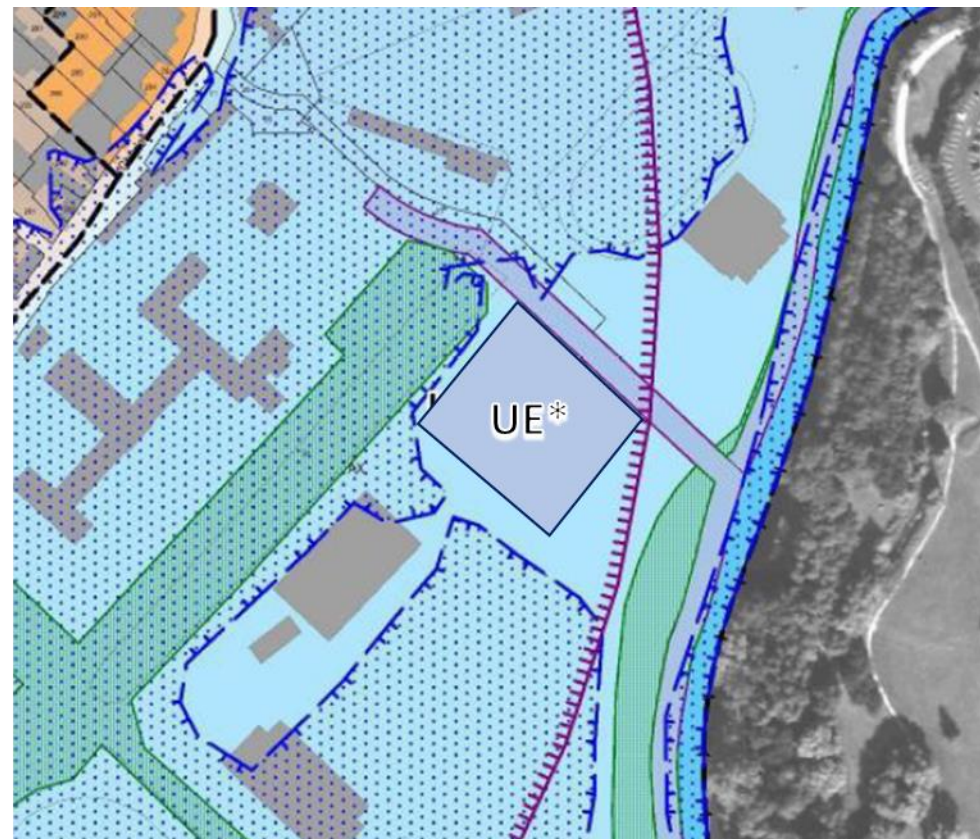


Aujourd'hui :



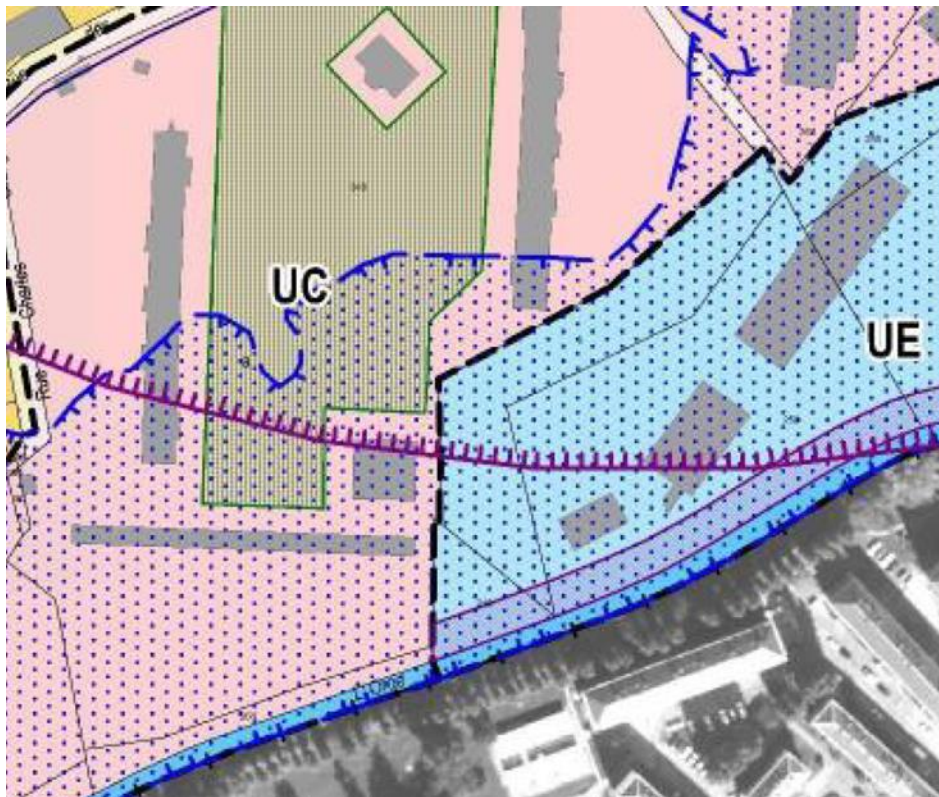
Evolution envisagée :

Création d'un sous-secteur UE pour permettre la création de logements étudiants

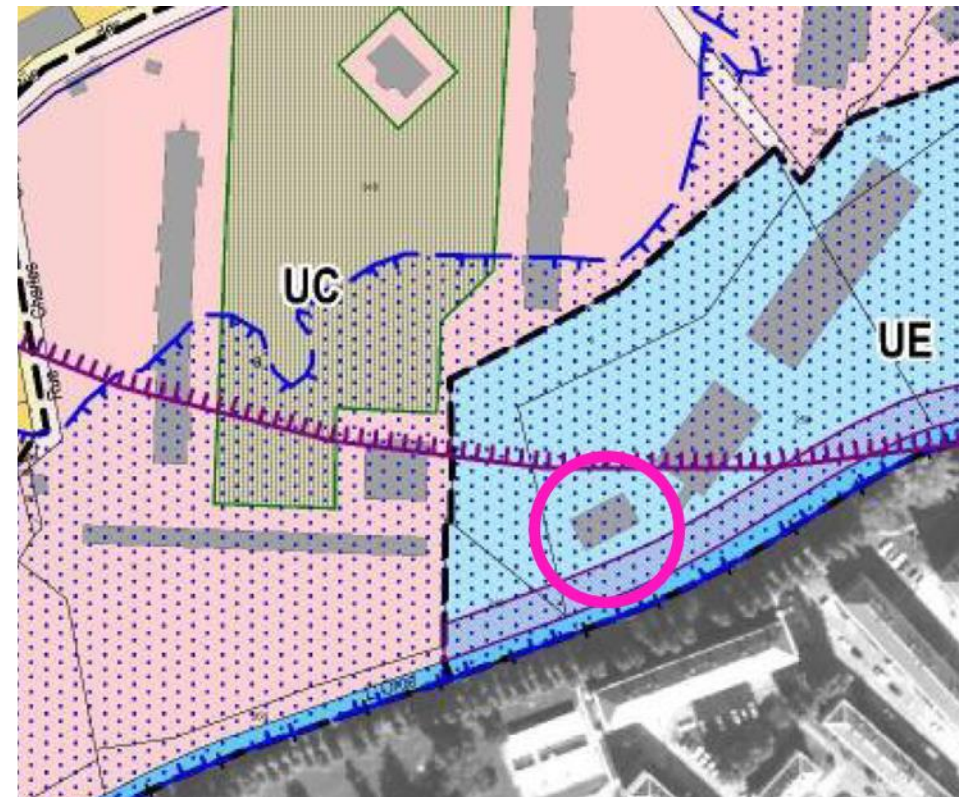


Aujourd'hui :

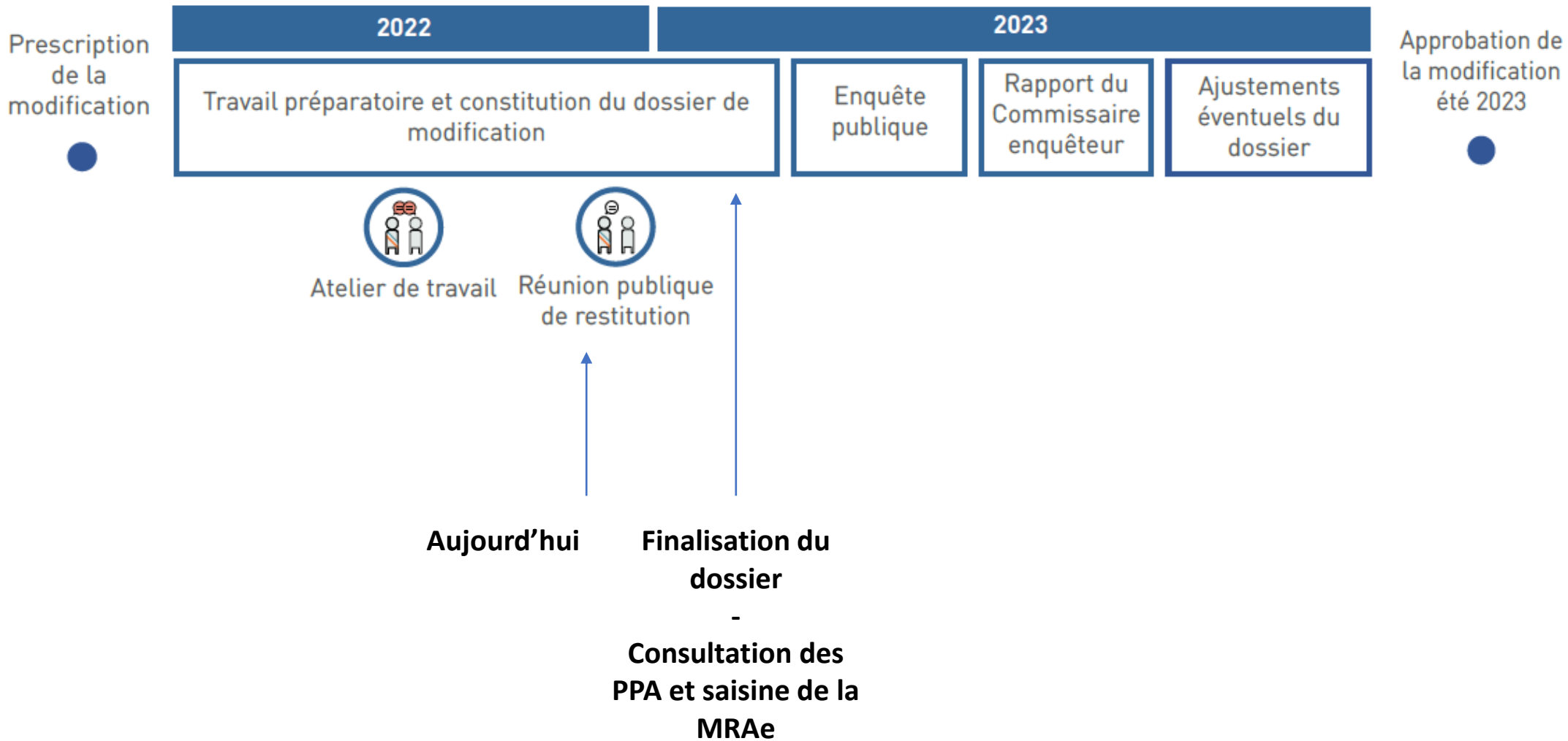
Evolution envisagée :

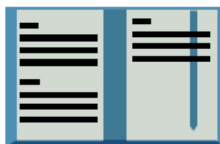


Reconnaissance d'une situation existante (logements) :
classement en zone UC



Prochaines étapes





Un registre libre d'accès à la population

Durant toute la procédure



Une exposition

En mairie



Une enquête publique

L'enquête publique vous permet d'émettre vos observations en rapport avec le contenu de la modification du PLU.

Vous êtes invités à venir durant les permanences du commissaire enquêteur pour lui faire part de vos contributions.

Vous pouvez également déposer vos observations en ligne sur le registre électronique ou sur le registre papier disponible en mairie.

Le dossier est consultable sur le site internet de la commune et en format papier lors de l'enquête publique.

Au sein du dossier, un document nommé « rapport de présentation » expose la totalité des évolutions introduites par la modification sur chacune des pièces du dossier modifié (plan de zonage, règlement...)