

D E P A R T E M E N T D U V A L D ' O I S E

VILLE DE MONTIGNY LES CORMEILLES



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°4

NOTICE EXPLICATIVE

AVANT-PROPOS

Le PLU de Montigny-lès-Cormeilles a été approuvé le 2 juin 2006, et a depuis bénéficié de plusieurs procédures de modification pour évoluer, dont la dernière en date du 3 novembre 2017 et une révision le 24 juin 2021.

Les évolutions du PLU portées par la présente modification s'inscrivent dans la continuité du PLU applicable et renforcent pleinement les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette modification a été conçue de la façon la plus claire possible sur les changements apportés au document d'urbanisme. Ainsi, pour chaque pièce concernée par la modification du PLU, les éléments ajoutés ou modifiés apparaissent en rouge, tandis que les éléments supprimés apparaissent barrés. Les pièces le composant sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées. Après l'approbation de la modification n°4 du PLU, les dispositions modifiées seront réintégrées dans le dossier de PLU afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification est soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans la présente note, peuvent faire l'objet d'observations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis, le cas échéant, par les personnes publiques associées et des observations du public, est approuvé par le Conseil municipal.

Introduction

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le choix de la procédure découle des dispositions fixées par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.153-41 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. »

La présente modification du P.L.U. est adaptée car :

- elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme ;
- elle n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) ;
- elle ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- elle ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le choix d'une procédure de modification est adapté aux sujets d'évolution souhaités, dans la mesure où il s'agit :

- de la modification d'emplacements réservés : la suppression d'un emplacement réservé dont le projet est abandonné, ou bien encore de l'ajustement de deux emplacements réservés afin de faire

correspondre l'assiette foncière au projet d'école dans le quartier de centre-ville, ou bien de corriger une erreur matérielle

- d'œuvrer pour une amélioration de la qualité des logements en complétant l'article 1.2.2.1 afin d'intégrer la taille minimum des logements indiquée dans la charte de l'habitat
- D'ajustements ponctuels du dispositif réglementaire visant à mieux préserver l'identité urbaine ou liés à la préservation des quartiers pavillonnaires ;
- D'autres ajustements plus ponctuels de rectification du zonage, du règlement écrit ou du lexique, qui ne portent aucunement atteinte aux orientations du PADD.
- De précisions sur le stationnement, le stockage des OM
- De poursuivre le travail de précision sur la zone UC, afin de faire évoluer le règlement en fonction des échanges avec la population, organisés lors des ateliers de concertation
- De préserver des espaces verts et naturels : évolution du coefficient de biotope, renforcement de la protection des arbres en zone N et mise à jour du guide de recommandations des espèces végétales à privilégier et rappel des espèces exotiques envahissantes à proscrire.

La modification d'un P.L.U. ne nécessite ni la réalisation d'une évaluation environnementale ni l'organisation d'une concertation préalable.

Le présent dossier expose et justifie point par point l'ensemble des modifications apportées au dossier de P.L.U.

2. Déroulement de la procédure de modification du PLU

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, l'initiative de l'engagement de la procédure est dévolue au Maire. Une délibération de l'organe délibérant n'est pas requise sauf, depuis la loi A.L.U.R, si la modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, ce qui n'est pas le cas avec la présente modification.

Le Maire établit le projet de modification et le notifie avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet et à l'ensemble des personnes publiques associées (P.P.A) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (ainsi qu'aux communes couvertes ou concernées par le projet de modification).

Le Maire saisit le Président du tribunal administratif, lequel désigne dans les 15 jours un commissaire enquêteur et un suppléant. Le projet de modification est soumis à enquête publique par arrêté du Maire et après association du commissaire enquêteur à la détermination des modalités d'enquête. Les avis émis par les P.P.A doivent être joints au dossier d'enquête.

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le rôle de l'enquête publique est de porter l'opération envisagée à la connaissance du public afin qu'il fasse part de ses observations. En effet, pendant toute la durée de l'enquête publique, le public peut consigner ses observations sur le registre d'enquête, qui est tenu à sa disposition.

Le public peut également adresser ses observations par correspondance au commissaire enquêteur et, le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêt d'ouverture de l'enquête.

Le public peut également faire part de ses observations orales au commissaire-enquêteur lors des permanences prévues à cet effet.

A l'expiration de l'enquête publique, le registre d'enquête (et les documents annexés) seront mis à disposition puis clos par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur rencontrera ensuite le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le responsable du projet disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira enfin un rapport et consignera ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

L'ensemble de ces étapes est encadré par les articles R. 123-13 à R. 123-27 du Code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le projet éventuellement modifié doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil municipal.

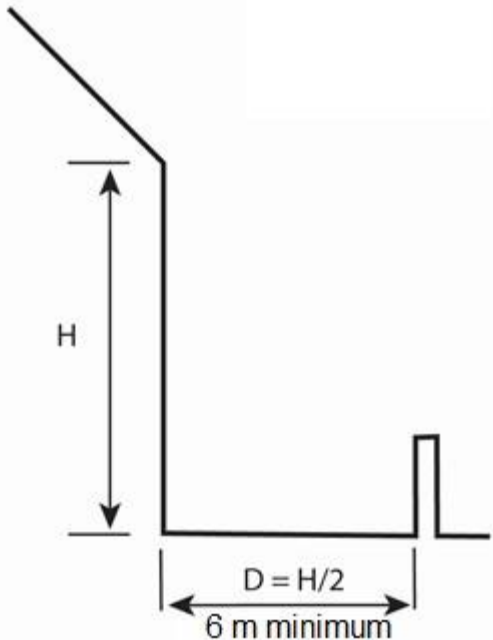
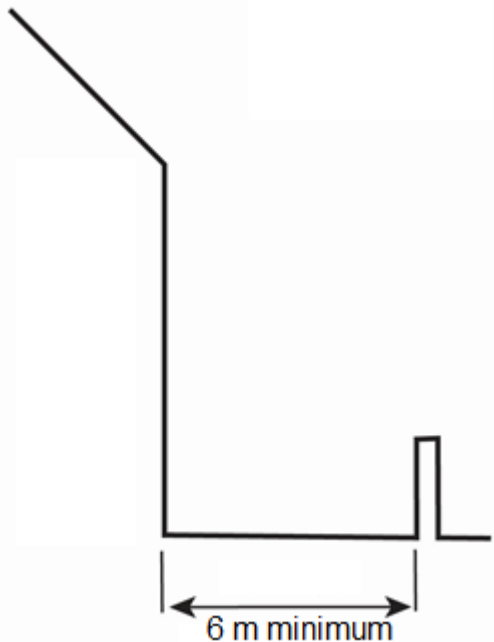
3. Présentation des évolutions du PLU

La zone UC

Extraits du règlement UC actuel	Extraits du règlement UC modifié
Destination des constructions et usages des sols	Destination des constructions et usages des sols
1.1. Destinations et sous-destinations	1.1. Destinations et sous-destinations
Article 1.1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : Les constructions et installations à destination : D'exploitation agricole, D'exploitation forestière ; De commerce uniquement ; D'entrepôt ; D'industrie	Article 1.1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : Les constructions et installations à destination : D'exploitation agricole, D'exploitation forestière ; De commerce uniquement de plain-pied ; D'entrepôt ; D'industrie
<u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u>	<u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u>
Toute réalisation de commerce doit se situer dans le cadre d'opérations mixtes comprenant d'autres destinations de locaux.	Toute réalisation de commerce doit se situer dans le cadre d'opérations mixtes comprenant d'autres usages de locaux.
<u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u>	<u>1.1.2 Occupations et utilisations du sol admises sous condition</u>
Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition : qu'elles soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions ;	Les constructions à destination de commerces et artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition : qu'elles soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée et/ou au premier étage des constructions ;
<u>Justification</u> : Accentuer la notion de « mixité des usages » : les commerces peuvent s'implanter au rez-de-chaussée ou premier étage des constructions afin de faire varier les activités.	
<u>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</u>	<u>2.1 Volumétrie et implantation des constructions</u>
<u>2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u>	<u>2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées</u>
<u>2.1.1.1 Dispositions générales :</u> Le nu des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	<u>2.1.1.1 Dispositions générales :</u> Le nu des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons.

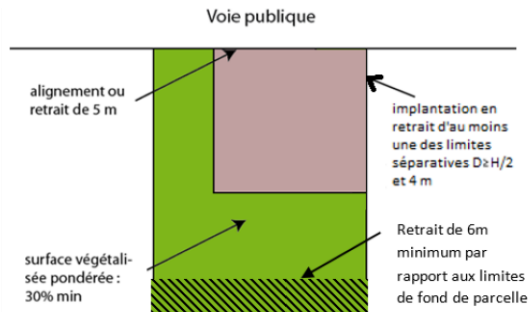
Justification : Ce cheminement est nécessaire afin de limiter la densification des opérations, et de marquer l'aspect « centre-ville ». De par sa fonction, il ne peut être considéré comme une voie nécessitant de réglementer l'implantation des constructions au cœur de l'ilot.	
2.1.1.2 Disposition particulière : Le long de la RD 14 (Boulevard Bordier), les règles suivantes doivent être respectées : le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de- chaussée) être implanté sur la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage. Pour les 3 niveaux suivants de construction, l'implantation des constructions peut être réalisée sur ou en retrait de celle-ci, librement. Au R+5, il est imposé une implantation en retrait pour 50% au minimum de l'étage.	2.1.1.2 Disposition particulière : Le long de la RD 14 (Boulevard Bordier), les règles suivantes doivent être respectées : le nu des façades des constructions doit, sur les 2 premiers niveaux (1 niveau sur rez-de- chaussée) être implanté sur la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage. Pour les niveaux suivants de construction, l'implantation des constructions doit être réalisée sur ou en retrait de celle-ci. Au R+5, il est imposé une implantation en retrait pour 50% au minimum de l'étage inférieur.
Justification : Conforter un épannelage de qualité afin de donner du rythme à la skyline et aux façades des constructions.	
2.1.1.2 Disposition particulière : La bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD 14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage est inconstructible. Toute installation technique, aménagement de sous-sol ou dispositifs permettant l'accès des piétons, des cycles, des personnes à mobilité réduite et des véhicules à des niveaux supérieurs ou inférieurs tels que rampes et escaliers, y sont totalement proscrits. Le nu des façades des constructions doit respecter les reculs minimaux tels qu'ils figurent suivant la légende au plan de zonage le long des rues Verniol, de Beauchamp, Colin, De Gaulle, et l'avenue des Francs.	2.1.1.2 Disposition particulière : La bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD 14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage est inconstructible. Toute installation technique, aménagement de sous-sol ou dispositifs permettant l'accès des piétons, des cycles, des personnes à mobilité réduite et des véhicules à des niveaux supérieurs ou inférieurs tels que rampes et escaliers, y sont totalement proscrits seules, ponctuellement des rampes d'accès aux parkings souterrains sont autorisées. Le nu des façades des constructions doit respecter les reculs minimaux tels qu'ils figurent suivant la légende au plan de zonage le long des rues Verniol, de Beauchamp, Colin, De Gaulle et l'avenue des Francs.
Justification : Il avait été omis de permettre l'accès aux parking depuis la contre-allée. Les travaux d'élargissement de voirie de la rue du Général De Gaulle ayant été réalisés, le recul minium est de fait devenu une ligne d'implantation du bâti.	
2.1.1.3 Exceptions et adaptations : L'implantation des aires ou des places de stationnement en façade sur les axes mentionnés au présent article (cf. ci - avant) est interdit. Les aires de stationnement doivent s'implanter :	2.1.1.3 Exceptions et adaptations : L'implantation des aires ou des places de stationnement en façade sur les axes mentionnés au présent article (cf. ci - avant) est interdit. Les aires de stationnement doivent s'implanter : soit à l'arrière de la ou des constructions ; soit en sous -sol

soit à l'arrière de la ou des constructions ; soit le long de la limite séparative latérale de propriété. Dans ce seul cas de figure, l'aire de stationnement pourra être également en façade sur la rue, en respectant l'alignement ou le recul fixé	soit en parking Silo soit le long de la limite séparative latérale de propriété. Dans ce seul cas de figure, l'aire de stationnement pourra être également en façade sur la rue, en respectant l'alignement ou le recul fixé Dans la bande définie entre la limite actuelle de l'alignement de la RD14 et la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure au plan de zonage sont permises - o Les places de stationnement - o Ponctuellement des aires de livraison
Justification : D'une part la contre-allée doit permettre d'accueillir du stationnement en surface nécessaire au projet. D'autre part, le projet prévoit la mutualisation des parkings et privilégie le stationnement en sous-sol. Aussi il convient de les autoriser dans les aires de stationnement. Il en est de même pour les parkings silos, dont l'implantation sera favorisée en périphérie du projet, afin d'inviter les promeneurs à se rendre à pieds au centre-ville.	
<u>2.1.1.3 Exceptions et adaptations :</u> Les règles du présent article ne sont pas applicables : o à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc...	<u>2.1.1.3 Exceptions et adaptations :</u> Les règles du présent article ne sont pas applicables : - o à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure tels poste de transformation, station de relevage des eaux, ouvrages de distribution d'eau potable (station de pompage...), abris-bus, pylônes, etc... - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Justification : Il avait été omis de réglementer les exceptions pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dans cet article.	
<u>2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	<u>2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>
<u>2.1.2.1 Dispositions générales :</u> Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins une limite avec une distance (D) horizontale entre tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon, terrasse, coursive... incluse)	<u>2.1.2.1 Dispositions générales :</u> Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins une limite séparative. En cas de retrait la distance (D) horizontale entre tout point d'une construction (saillie de plus de 0,80 mètre par rapport au plan de la façade tel balcon,

et le point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, au moins égale à $D = H/2$ (où H est égal à la hauteur du corps du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.	terrasse, coursive... incluse) et le point le plus proche, au niveau du sol de la limite séparative, devra être au moins égale à $D = H/2$ (où H est égal à la hauteur du corps du bâtiment pris en considération), avec un minimum de 4 mètres.
Justification : Reformulation de la règle pour en faciliter la compréhension	
2.1.2.1 Dispositions générales : Parrapportauxlimitesséparativesdefondde parcelle, ilestimposéunretraitde6mètres minimum Schéma 2 : retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : 	2.1.2.1 Dispositions générales : Parrapportauxlimitesséparativesdefondde parcelle, ilestimposéunretraitde6mètres minimum Schéma 2 : retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : 
Justification : La modification de cet article consiste en une mise en cohérence du schéma avec la règle écrite.	
2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété	2.1.3 Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété
2.1.3.1 Dispositions générales La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ($D = H$ avec 6 mètres minimum).	2.1.3.1 Dispositions générales La distance entre tout point de la ou des construction(s) implantée(s) sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à la hauteur à l'égout du toit le plus proche du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres ($D = H$ avec 6 mètres minimum). Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments implantés de part et d'autres du cheminement nouvellement créé.

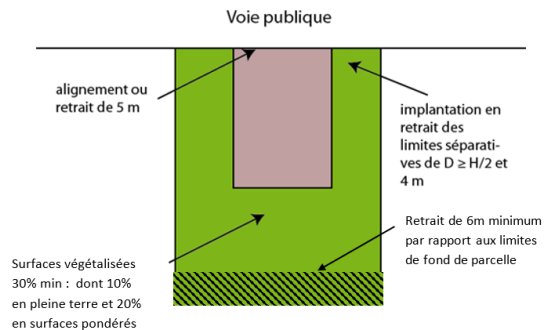
Justification : Les constructions créées en cœur d'îlot ne nécessitent pas de règles d'implantations les unes par rapport aux autres. Le cheminement nouvellement créé en cœur d'îlot marquera la rupture entre ces bâtis.

2.1.4 Emprise au sol des constructions



constructions

2.1.4 Emprise au sol des constructions



Justification : La modification de cet article consiste en une mise en cohérence du schéma avec la règle écrite.

2.1.5 Hauteur des constructions

2.1.5 Hauteur des constructions

2.1.5.1 Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après :
Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou de bureau :
dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et à R+5, avec une recherche d'épannelage, le R+5 étant limité à 50% du linéaire de façade concernée.

2.1.5.1 Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur la plus restrictive énoncée ci-après :
Pour les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier, de bureau :
dans une bande de 20m comptés depuis la ligne d'implantation du bâti telle qu'elle figure suivant la légende au plan de zonage : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+4 et à R+5, avec une recherche d'épannelage, **le R+5 étant limité à 50% du linéaire de façade concernée de l'emprise de l'étage inférieur.**
Au-delà, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+3. Toutefois la hauteur maximale pour les logements en duplex est fixée à R+4, la réalisation de duplexes **est limitée à 50% limitée à 65 % de l'emprise de l'étage inférieur.**

Justification : La modification de cet article permet de conforter un épannelage de qualité afin de donner du rythme à la skyline et aux façades des constructions.

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2 Aspects extérieurs

La longueur de la façade sur rue des bâtiments implantés sur le boulevard Victor Bordier est limitée à 20 mètres. La distance entre les portions de façade est de 6 mètres minimum. Les portions

2.2.2 Aspects extérieurs

La longueur de la façade sur rue des bâtiments implantés sur le boulevard Victor Bordier est limitée à **20 25 mètres**. La distance entre les portions de façade est de 6 mètres minimum, **ces portions pourront être reliées entre elles par**

de façades ainsi délimitées pourront être reliées entre elles par des corps de bâtiments de deux niveaux maximum en portique et d'une hauteur limitée à 12m. Ces corps de bâtiments ne pourront pas correspondre au niveau rez-de-chaussée. Ils sont limités à 1 par unité foncière.	un corps de bâtiment si un retrait est marqué. Ils sont limités à 2 par unité foncière. Les portions de façades pourront être reliées entre elles par des corps de bâtiments de deux niveaux maximum en portique et d'une hauteur limitée à 12m. Ces corps de bâtiments ne pourront pas correspondre au niveau rez-de-chaussée. Ils sont limités à 1 par unité foncière.
Justification : Les longueurs de façades sur rue sont augmentées afin de s'adapter aux différentes typologies d'activités produites dans le rez-de-ville. Les modifications de cet article sont réalisées en vue de conforter une recherche architecturale de qualité des constructions.	
2.2.3 Toitures : Les toitures végétalisées doivent être accessibles et être conçues pour permettre un usage par les résidents ou d'autres usagers. Cet usage pourra être agriculture urbaine, terrasse ou autre.	2.2.3 Toitures : Les toitures végétalisées doivent être accessibles et être conçues pour permettre un usage par les résidents ou d'autres usagers. Cet usage pourra être agriculture urbaine, terrasse ou autre. Au R+5, les toitures végétalisées pourront être accessibles uniquement pour de l'entretien.
<u>2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>	<u>2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>
<u>2.3.2 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</u>	<u>2.3.2 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions</u>
<u>2.3.2.1 Dispositions générales :</u> Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum : Habitat et hébergement hôtelier : 30% de la surface de l'unité foncière, dont minimum 50% de pleine terre, Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière, dont minimum 50% de pleine terre, Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.	<u>2.3.2.1 Dispositions générales :</u> Il est mis en place, une disposition destinée à favoriser les espaces libres plantés ainsi que tous les autres supports extérieurs naturels de biodiversité, par la prise en compte d'une « Surface Végétalisée Pondérée » (cf. calcul au §.2 ci-après). Celle-ci, modulée en fonction de la destination des constructions, devra donc représenter au minimum : Habitat et hébergement hôtelier : 30% de la surface de l'unité foncière, dont minimum 50% 10% de pleine terre, Bureaux, industrie, artisanat et commerce : 30% de la surface l'unité foncière, dont minimum 50% 10% de pleine terre, Les dispositifs de revêtement permettant l'infiltration des eaux de pluies (evergreen) constituent une surface végétalisée.
Justification : La réglementation nationale confortée par la loi de finance de décembre 2021 en matière de stationnement préconise la production de stationnement en sous-sol, cela est incompatible avec la production de pleine terre prescrite par le PLU. Aussi afin de privilégier la	

pleine terre de qualité son pourcentage a été réajusté avec les recommandations prescrites en matière de stationnement permettant de limiter l'artificialisation des sols en surface.	
2.4 Stationnement	2.4 Stationnement
2.4.3 Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés	2.4.3 Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés
2.4.3.5 Caractéristiques des places de stationnement Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits.	2.4.3.5 Caractéristiques des places de stationnement Quelle que soit la destination des constructions, sauf mention spécifique pour l'habitat (cf. ci-après), le stationnement se fera soit en sous-sol, soit à rez-de-chaussée (ou au niveau du sol). Les silos de stationnement sont donc interdits. Cependant la construction de parking silos de stationnement pourra être réalisée en périphérie de la zone UC et uniquement à destination des commerces et activités.
Justification : D'une part la contre-allée doit permettre d'accueillir du stationnement en surface nécessaire au projet. D'autre part, le projet prévoit la mutualisation des parkings et privilégie le stationnement en sous-sol. Aussi il convient de les autoriser dans les aires de stationnement. Il en est de même pour les parkings silos, dont l'implantation sera favorisée en périphérie du projet, afin d'inviter les promeneurs à se rendre à pieds au centre-ville.	

La zone Uld

La zone Uld est modifiée afin d'en réduire le périmètre au profit du projet d'aménagement de la requalification urbaine de la RD14 en un boulevard urbain. Au plan de zonage le secteur nord de la Zone Uld sera intégré à la Zone UC. Cela s'inscrit dans une volonté municipale de requalifier l'entrée de ville en vue d'affirmer l'identité de centre-ville en cours de réalisation. Le règlement n'est pas modifié.

La zone UA

Extrait du règlement UA actuel	Extrait du règlement UA modifié
2.4 Stationnement	2.4 Stationnement
2.4.3 Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés	2.4.3 Obligations minimales de création d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés
2.4.3.8 nombre d'emplacements requis	2.4.3.8 nombre d'emplacements requis
2.4.3.8.4 Autres activités des secteur secondaire ou tertiaire	2.4.3.8.4 Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
2.4.3.8.4.1 Bureaux Il sera exigé une place de stationnement automobile pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare	2.4.3.8.4.1 Bureaux Il sera exigé une place de stationnement automobile maximum pour 45 m ² de surface de plancher pour les constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare
Justification	Mise en conformité avec la réglementation du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France

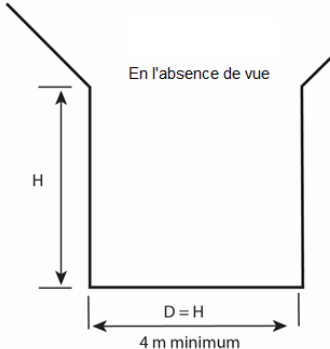
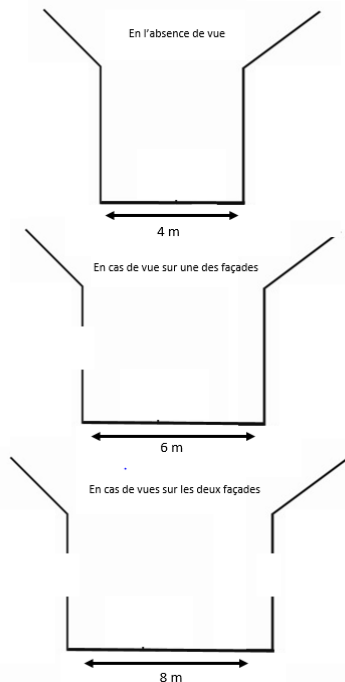
La zone UR

La zone UR est modifiée afin d'œuvrer pour une amélioration de la qualité des logements, préserver l'identité urbaine et la qualité des quartiers pavillonnaires par des ajustements ponctuels du dispositif réglementaire, et protéger les espaces verts et naturels.

Voici les points modifiés dans la zone UR :

Extraits du règlement UR actuel	Extraits du règlement UR modifié
1.1. Destinations et sous-destinations	1.1. Destinations et sous-destinations
Article 1.1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Implantation par rapport à l'A15 : - Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.	Article 1.1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites Implantation par rapport à l'A15 : - Zone non aedificandi : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers. Cependant sont autorisées les aménagements et extensions limitées à 30 % de la surface de plancher des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre. Sont également autorisées les aménagements et extensions limitées des constructions existantes, leur reconstruction en cas de sinistre.
Justification	Préciser la notion « d'extension limitée » dans la zone de non aedificandi de l'A15.
Article 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureau, à condition : - [...] - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage des constructions	Article 1.1.2. Occupations et utilisations du sol admises sous condition Les constructions et installations à destination de commerce ou activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou de bureau, à condition : - [...] - qu'ils soient implantées en sous-sol, rez-de-chaussée ou au premier étage de construction à usage d'habitation des constructions ;
Justification	Préciser la notion de « mixité des usages » : les commerces peuvent s'implanter uniquement en sous-sol, rez-de-chaussée ou premier étage des constructions a usage d'habitation.
1.2. Mixité fonctionnelle et sociale	1.2. Mixité fonctionnelle et sociale
1.2.2.1. Taille minimale des logements Il n'est pas fixé de règle.	1.2.2.1. Taille minimale des logements Pour les différentes typologies, les superficies minimum suivantes sont attendues : T1 : 25 à 30 m² T2 : 40 à 45 m² T3 : 60 à 65 m² T4 : 80 à 85 m² T5 : 95 à 105 m²
Justification	Conformément à la charte de l'habitat, œuvrer pour des logements de taille décente, permettant d'avoir des rangements, des logements plus pratiques

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	2.1. Volumétrie et implantation des constructions
2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 2.1.1.1. Constructions nouvelles et extensions	2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 2.1.1.1. Constructions nouvelles et extensions
2.1.1.1.1. Dispositions générales	2.1.1.1.1. Dispositions générales Ajout : Les piscines doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques soient situés à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement.
Justification	En l'absence de cadre, il convient de réglementer l'implantation des piscines par rapport à l'alignement.
2.1.1.1.5. Exceptions et adaptations	2.1.1.1.5. Exceptions et adaptations Ajout : Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques et privées, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à conditions qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes et que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30 % la surface de plancher existante
Justification	Cette règle était existante mais fait l'objet d'une adaptation afin de permettre une évolution limitée des constructions existantes mal implantées par rapport à l'alignement.
2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.1.2.1. Constructions nouvelles et extensions	2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.1.2.1. Constructions nouvelles et extensions
2.1.2.1.1. Dispositions générales	2.1.2.1.1. Dispositions générales Ajout : Les piscines doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques soient situés à une distance au moins égale à 2.5 m des limites séparatives.
Justification	En l'absence de cadre, il convient de réglementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives.
2.1.2.1.3. Exceptions et adaptations	2.1.2.1.3. Exceptions et adaptations Ajout : Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension de ces constructions sont autorisées à conditions qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant, qu'elles n'aient pas

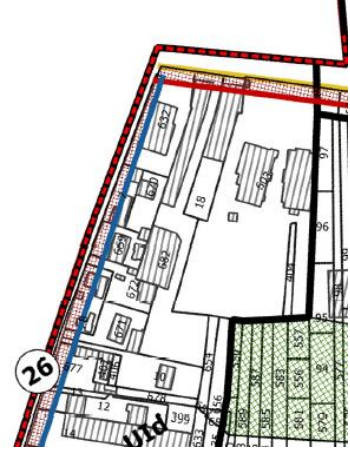
	pour effet de réduire les marges de retrait existantes et que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter de plus de 30 % la surface de plancher existante
Justification	Cette règle était existante mais fait l'objet d'une adaptation afin de permettre une évolution limitée des constructions existantes mal implantées par rapport aux limites séparatives.
2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété 2.1.3.1. Constructions nouvelles et extensions	2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux constructions situées sur la même propriété 2.1.3.1. Constructions nouvelles et extensions
2.1.3.1.1. Dispositions générales 	2.1.3.1.1. Dispositions générales 
Justification	
2.1.3.1.2. Exceptions et adaptations	2.1.3.1.2. Exceptions et adaptations Ajout : - aux piscines
Justification	En l'absence de cadre, il convient de réglementer l'implantation des piscines par rapport aux constructions.
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions	2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 2.3.2. Traitement environnemental et paysager des abords des constructions
2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » : ▪ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :	2.3.2.2. Calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée » : ▪ Pour le calcul de la « Surface Végétalisée Pondérée », les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées et seront affectées d'un coefficient en fonction de leur nature :

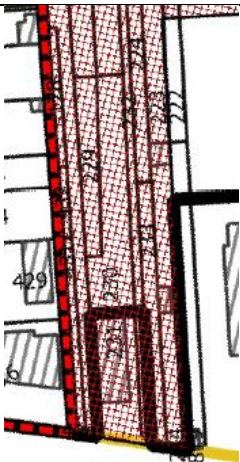
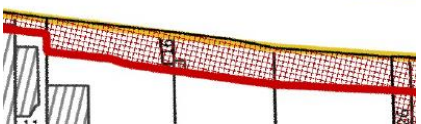
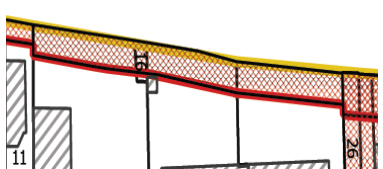
- pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m² et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m²; - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres).	- pour les espaces en pleine terre : 1.5 lorsque la superficie de la parcelle est inférieure ou égale à 500m² et 1 lorsque la superficie de la parcelle est supérieure à 500m²; - 0,5 pour les espaces verts sur terrasse, les espaces verts sur dalle et les façades et toitures végétalisées (avec, respectivement, une épaisseur minimale de terre végétale de 50 centimètres et de 20 centimètres). - 0.5 pour les dispositifs de revêtement de type evergreen
Justification	Les evergreen étaient comptabilisés dans les espaces de pleine terre or ceux-ci doivent être comptabilisés avec une pondération de 0.5. Cette modification s'inscrit dans la préservation des espaces naturels de pleine terre et limitent l'artificialisation de ces espaces.

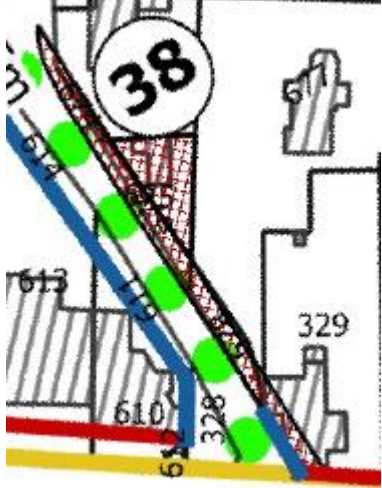
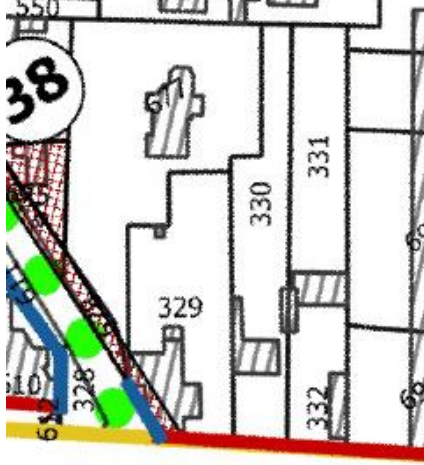
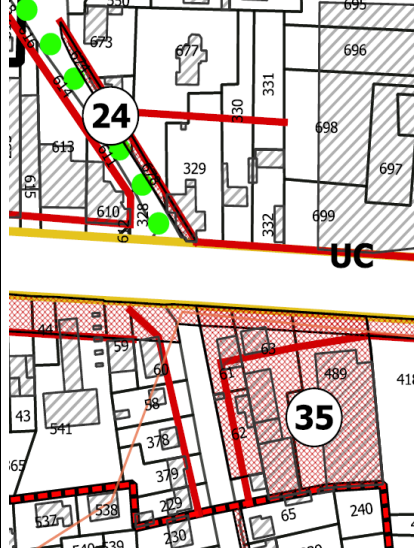
La zone N

<u>2.Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>	<u>2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</u>
2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
<u>2.3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</u>	<u>2.3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</u>
<u>2.3.1.1 Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23):</u> Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage des arbres est autorisé uniquement pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.	<u>2.3.1.1 Dispositions spécifiques pour la protection des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage (article L 151-23):</u> Les alignements d'arbres identifiés devront être préservés. L'abattage d'arbre est admis sous les conditions suivantes : Dans le cadre de la réalisation d'une opération autorisée En cas de péril imminent (motifs phytosanitaires ou de sécurité...) Dans tous les cas tout arbre abattu doit être remplacé.
Justification : La modification de cet article permet de réaffirmer la nécessité de préserver et de gérer les espaces verts naturels.	

Le plan de zonage

Extrait du plan de zonage actuel	Extrait du plan de zonage modifié
 Extrait du plan de zonage actuel. Le secteur Nord de la rue Marceau Colin est réintégré à la zone UC du PLU. Le plan montre une zone hachurée (UC) et une zone verte (N2) avec des numéros de parcelles et des limites de zones.	 Extrait du plan de zonage modifié. Le secteur Nord de la rue Marceau Colin est réintégré à la zone UC du PLU. Le plan montre une zone hachurée (UC) et une zone verte (N2) avec des numéros de parcelles et des limites de zones.
Justification	Afin de garantir une cohérence de développement entre la requalification de l'entrée de ville secteur Ouest et le projet d'aménagement de la RD14 en un centre-ville. Le secteur Nord de la rue Marceau Colin est réintégré à la zone UC du PLU.
 Extrait du plan de zonage actuel. Le plan montre une zone hachurée (UC) et une zone verte (N2) avec des numéros de parcelles et des limites de zones.	 Extrait du plan de zonage modifié. Le plan montre une zone hachurée (UC) et une zone verte (N2) avec des numéros de parcelles et des limites de zones.
Justification	Agrandissement pour une mise en cohérence de l'emplacement réservé dédié à la construction du groupe scolaire.

	
Justification	Cette modification correspond à la correction d'une erreur matérielle car la parcelle 429 avait été enclavée par le positionnement de l'emplacement réservé
	
Justification	L'emprise de la contre allée a été réduite car jugée disproportionnée au regard du projet d'aménagement
	
Justification	La parcelle 617 a été extraite du périmètre de projet celle-ci n'était pas concerné par le projet de réaménagement de la RD14

	
Justification	L'emplacement réservé 38 a été supprimé.
	
Justification	Les reculs minimums ont été requalifiés en ligne d'implantation du bâti les travaux d'élargissement de voirie ayant été réalisés.

LEXIQUE

Extrait du Lexique actuel	Extrait du Lexique modifié
1. Modalités d'application des dispositions réglementaires	1. Modalités d'application des dispositions réglementaires
1.7. Lexique	1.7. Lexique
<u>Accès</u> (pour l'application de l'article 3 du règlement de zone)	<u>Accès</u> (pour l'application de l'article 3 relatif à la desserte par les voies publiques ou privées du règlement de zone)
Justification	Mise en conformité avec la nouvelle réglementation du PLU
	Cheminements piétons : itinéraires que peuvent emprunter les piétons
Justification	Afin de limiter la densification des opérations nouvelles, la création de la définition de cheminement est nécessaire faute de cadrage à ce jour.

Destination : Les différentes destinations de constructions sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces, l'artisanat, à l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Destination : Les différentes destinations de constructions sont : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
Justification	Mise en conformité avec la nouvelle définition de la destination des bâtiments (décret du 31 janvier 2020)
Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale : en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123- 17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité	Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale : en application de l'article L. 151-41 123-1-5 du Code de l'urbanisme Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123—17 et L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité
Justification	Articles abrogés
Emprise au sol des constructions : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Définition mise à jour le 12 mars 2020). On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.	Emprise au sol des constructions : Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Définition mise à jour le 12 mars 2020). On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.
justification	Précisions pas nécessaires
Emprise publique : Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement	Emprise publique : Constitue une emprise publique (ouvrant à l'application de l'article 6 du règlement de zone) pour l'application du présent règlement
justification	Mise en conformité avec la nouvelle réglementation du PLU
Espace Boisé Classé : en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme	Espace Boisé Classé : en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme,
justification	Article abrogé, remplacement par le nouvel article applicable
la hauteur d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture... se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 10)	la hauteur d'une construction, d'un élément de construction, d'une clôture se mesure verticalement à partir du sol naturel (sauf exceptions mentionnées à l'article 10 l'article 2.1.5) la hauteur maximale « H » d'une construction

la hauteur maximale « H » d'une construction correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10.	correspond à la hauteur mesurée depuis le sol naturel à sa cote moyenne jusqu'au sommet de la construction (au faîtage en cas de toiture en pente ou d'attique ou à la base de l'acrotère en cas de toitures terrasses), non comptés cheminées et conduits de ventilation et exceptions mentionnées à l'article 10 . 2.1.5.
justification	Mise en conformité avec la nouvelle réglementation du PLU