

EXPOSE DES MOTIFS

Le P.L.U. de TAVERNY a été approuvé le 4 mars 2005.

Depuis 4 ans, le PLU n'a pas été modifié.

Le dossier de PLU a été seulement maintenu à jour par trois arrêtés du Maire en date du 4 août 2005, 2 novembre 2007 et 8 décembre 2008 en ce qui concerne les annexes. Notamment les plans de servitudes d'utilité publique radioélectriques liées à la Base aérienne 921 ont été actualisés et le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy (2007) a été intégré dans les annexes à la demande de la Direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA).

Le PLU n'est pas un document figé. Il doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population.

Après quatre ans d'application, il est apparu nécessaire d'apporter au P.L.U. quelques retouches, de forme et de fond, dans trois directions :

- adapter le document d'urbanisme au « zonage d'assainissement » approuvé en 2008,
- ajuster le zonage et le règlement dans certains secteurs très ponctuels afin de poursuivre et de prolonger la mise en œuvre du projet de ville « TAVERNY 2015 » défini par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du P.L.U. en mars 2005, notamment dans la zone à urbaniser AUA,
- ajuster le zonage et le règlement, en y apportant quelques retouches, en tirant expérience de quatre années d'application sur les dossiers d'autorisations d'urbanisme, en précisant certaines notions architecturales, en réparant quelques imperfections, inhérentes à tout document complexe, commis lors de la fusion en 2005 des deux P.O.S. partiels et des huit plans des ZAC achevées ou en cours dans le document unique qu'est le P.L.U,

Le PLU est assoupli sur certains points, tandis qu'il est renforcé sur d'autres.

Le but est de mieux traduire juridiquement le projet de ville et de faciliter des projets qui contribuent au développement et au rayonnement de TAVERNY (commerces, restaurants, équipements publics et privés...), dans une démarche de développement durable et de promotion des circulations douces (transports en commun, etc.).

Ces modifications sont faites dans l'objectif de donner à la Ville et à tous les pétitionnaires un règlement d'urbanisme encore plus clair, plus précis, plus compréhensible, plus complet et actualisé.

Ces modifications sont faites dans le strict respect des orientations fondamentales d'aménagement et d'urbanisme définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elles ne modifient pas l'économie générale du PLU, ni celle du PADD. Ainsi, le PADD en lui-même n'est pas modifié.

Il convient donc d'engager une procédure de « modification » du PLU, prévue à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme reproduit partiellement ci-après. La présente modification ne comporte pas de graves risques de nuisances et ne réduit pas de protections telles que définies à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification, la présente notice de présentation constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU de 2005 et expose les motifs des changements apportés. Cette modification est présentée ci-après au regard du contenu du rapport de présentation tel que prévu dans l'article R 123-2 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation du PLU :

a) **Expose le diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le rapport de présentation du (PLU) expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de TAVERNY.

→ Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic établi en 2005 et ne le modifie pas.

b) **Analyse l'état initial de l'environnement**, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine.

→ La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

→ La présente modification ne remet pas en cause le PADD. Les modifications du règlement, du zonage, d'une orientation particulière d'aménagement (n°1) et de la liste des emplacements réservés, ponctuelles, sont présentées et justifiées dans la présente notice.

La page 202 du rapport de présentation est retouchée pour corriger une erreur sur les arbres isolés classés.

d) **Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement** et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

→ D'une manière générale, la modification n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels, ni d'augmenter la densité des constructions actuellement autorisées. Elle vise au contraire en de nombreux endroits au renforcement des prescriptions paysagères, architecturales, environnementales (géotechniques et hydrologiques), favorisant ainsi un urbanisme maîtrisé, raisonné et durable. Des arbres et des maisons remarquables sont nouvellement protégés.

Ces modifications ne concernent généralement pas les ZAC en cours (zones UW, AUI et UL), la zone AUB (futur quartier des Ecoardes), ni le secteur AUD (aire d'accueil des gens du voyage). Ce sont des secteurs de projets spécifiques, achevés ou à venir, qui font ou feront en tant que de besoin l'objet de dispositions précises ou particulières, le moment venu, dans le cadre de procédures et de concertation « ad hoc ». La présente modification ne vise pas à les modifier, sauf exception.

Deux informations quantitatives sont modifiées :

Tableau de surface du zonage

Seule une parcelle change de zonage (cela concerne 423 m²). Le tableau de surface des zones figurant en page 191 du rapport de présentation est donc inchangé.

Surface des emplacements réservés

La surface totale des emplacements réservés sur la ville diminue de 7,87 à 7.67 Hectares (suppression partielle de l'ER 21 et création de l'ER 36).

AJUSTEMENTS LIES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Modification du règlement : intégration du zonage d'assainissement dans les articles 4 et 13

L'approbation du zonage d'assainissement par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2008 rend nécessaire le toilettage des articles 4 pour les mettre en harmonie avec le nouveau document de référence qu'est le zonage d'assainissement. Toutefois, cette modification ne concerne pas la zone UW, qui correspond à la ZAC du Chêne Bocquet en cours d'aménagement (un bassin de rétention spécifique à la ZAC a été aménagé de façon à gérer les eaux pluviales de ce secteur).

L'esprit du PLU est préservé, et même renforcé par le zonage d'assainissement ; les règles sont mieux formulées, plus précises et les exceptions mieux décrites.

L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de limiter les pollutions générées par l'urbanisation.

Les règles relatives à l'assainissement non collectif sont précisées. Il est maintenant spécifié que les filières d'assainissement envisagées qui seraient inadaptées au terrain seront refusées.

Les débits de fuite d'eaux pluviales en sortie d'unité foncière sont réglementés, ce qui constitue une disposition très importante et une avancée notable par rapport au PLU de 2005 :

Pour les extensions, changements d'affectation et reconstructions : il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure.

Pour les constructions neuves sur terrains nus : le débit est limité à 2 litres/seconde/hectare.

Dans les articles 13 de deux zones (UC, UG) relatifs aux espaces verts, la modification vise à généraliser le « bonus » existant actuellement en zone UI : dans ces zones où un coefficient d'espaces verts est fixé, le PLU incite la réalisation d'aménagements d'infiltration des eaux pluviales. Ces aménagements (noues, bassins...) seront comptabilisés comme espaces verts, et donc comptabilisés dans le coefficient d'espaces verts, dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération. Ces dispositifs participent à une démarche de qualité environnementale et peuvent remplacer les égouts enterrés.

Modification du règlement : intégration du zonage d'assainissement dans les articles 5

L'article 5 fixe désormais une taille minimale de parcelle pour accueillir un éventuel assainissement individuel, comme l'autorise le code de l'urbanisme (article L 123-1-12^o) :

« En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m². Sont considérés comme non bâtis au sens de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc. »

Cette surface est justifiée par la nécessité de disposer sur le terrain de la surface nécessaire à l'installation complète d'assainissement autonome et au respect des distances avec la maison, les limites de propriété, un puit, un forage.....

AJUSTEMENTS PERMETTANT DE MIEUX METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DE VILLE

II.1. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITE

Les modifications proposées ont pour but de poursuivre le développement économique de la ville et surtout d'accélérer la dynamisation du commerce et des services de proximité.

Modification du plan de zonage : secteur de la rue Jeanne Planche

La présente modification se propose de développer une nouvelle offre foncière pour les commerces, services et artisanat sur le secteur depuis longtemps en friche sis rue Jeanne Planche, ce qui autorisera les commerces et les activités économiques non nuisantes sans seuil de SHON.

Compte tenu des reculs obligatoires liés à la proximité de l'A 115, il n'est pas pertinent de développer des logements dans ce secteur.

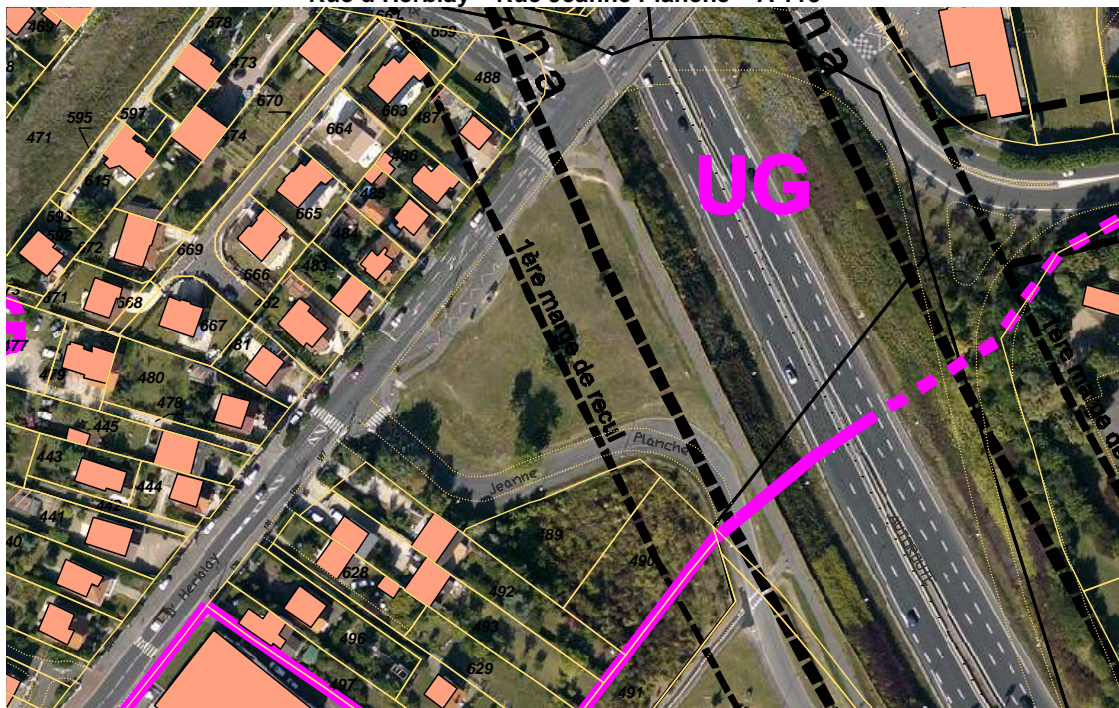
Au contraire, l'axe fréquenté que constitue la rue d'Herblay (RD 106) pourrait convenir à des activités de taille petite ou moyenne, de type commerces, services ou professions libérales. D'autant que la 1^{ère} marge de recul de l'A115 ne s'applique pas aux activités.

Cette disposition existe seulement à un endroit de la Commune, sur le boulevard du Temps des Cerises et a permis l'implantation de deux commerces liés à l'automobile (Midas et Renault).

En conséquence, il est proposé d'instituer une « bande d'implantation des activités nouvelles » sur les terrains situés de part et d'autre de la rue Jeanne Planche (soit 9.500 m² environ).

Cette urbanisation nécessitera probablement la pose de canalisations d'eau potable et de défense-incendie adaptées aux besoins des constructions qui seront édifiées.

Rue d'Herblay – Rue Jeanne Planche – A 115



Modifications du règlement (annexe III) : normes de stationnement pour les restaurants

Les normes de stationnement posent problème pour les restaurants nouveaux, qui sont pénalisés ou souvent rendus impossibles compte tenu du volume de places de stationnement demandé. De plus, les changements de destination de locaux tertiaires sont parfois rendus impossibles du fait des ratios de stationnement : ainsi un commerce ne peut devenir restaurant qu'au prix de la création d'un grand nombre de places de parkings, ce qui se révèle concrètement rédhibitoire.

La ville manquant fortement de restaurants, il est donc proposé de faciliter la réalisation des projets de restaurants situés dans les secteurs de bonne desserte en transports en commun, et de mieux proportionner le ratio en moyenne desserte, dans un objectif de développement durable (le PLU sur ce point intègre mieux les orientations du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en 2000).

Les zones de bonne desserte (centre-ville, Verdun-Plaine...) sont en effet correctement pourvues en parkings publics, parfois dotées d'une réglementation du stationnement qui favorise la rotation.

L'unification de la norme « restaurants » avec celles des commerces par la création d'un seuil de 120 m² de SHON, en deçà duquel est proposée une exonération de places, est de nature à faciliter grandement les changements de destination entre commerces, restaurants, artisans, pour une plus grande vitalité et diversité du centre-ville, de Verdun-Plaine et des pôles commerciaux de quartier :

b) Restaurants :

- *bonne desserte:*

- *Inférieurs à 120 m² de SHON : 0 place.*
- *Supérieurs à 120 m² de SHON : 1 pl/30 m² de SHON.*

- *moyenne desserte : 1 pl/10 m² de SHON.*

- *mauvaise desserte : 3 pl/10 m² de SHON.*

Si le restaurant est regroupé avec un hôtel : 1 pl/10 m² SHON dans tous les cas, à l'usage du restaurant.

Modification du règlement : article UA 2 : locaux tertiaires obligatoires en rez-de-chaussée le long des axes commerciaux à l'occasion de projets importants

Le centre-ville manque de commerces, de services et de restaurants. L'action de la municipalité en faveur du commerce s'exerce sur le plan immobilier par trois moyens :

- le soutien à la re-commercialisation des locaux vacants,
- la mise en place du droit de préemption sur les fonds de commerce (effective depuis fin 2008),
- la construction de locaux commerciaux dans les opérations d'urbanisme ou de construction initiées par la municipalité.

Le développement du commerce en centre-ville nécessite d'agir sur le long terme sur la structure du tissu urbain. Ainsi, pour permettre le développement de l'offre commerciale, il convient de faire émerger de manière continue une offre de locaux en rez-de-chaussée.

La modification vise donc à rendre obligatoire la création de locaux tertiaires en rez-de-chaussée le long des axes commerciaux dès qu'un projet de construction neuve important a lieu (comportant plus de 200 m² de SHON nouveaux). Un ajout est ainsi proposé à l'article UA 2.

Ce dispositif s'appuie pour partie sur l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, dans lequel la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a inséré un alinéa 7 bis qui dispose que le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Il ne vise pas à contrôler ou interdire les changements de destination. Il vise à développer l'offre de cellules tertiaires en rez-de-chaussée au fil des projets d'une certaine importance.

Le seuil de 200 m² permet d'écartier les projets de maisons de ville à usage d'habitation (neufs ou extensions, réhabilitations) comportant 1 à 3 logements.

D'une part il eût été difficile d'imposer à un particulier de construire un local tertiaire au rez-de-chaussée de sa propre maison et d'autre part, compte tenu du parcellaire en lanière, il n'est pas opportun d'aboutir à prescrire la réalisation de cellules tertiaires trop exiguës.

La liste des axes commerciaux est retouchée : la rue de l'Eglise (portion entre la rue de Paris et la rue du Champ Notre-Dame) n'apparaît pas propice au développement du commerce, en raison de son étroitesse. Elle donc est enlevée de cette liste (qui figure aussi à l'article UA 9 ; cf. infra).

II.2. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

L'enjeu est de mieux traduire dans le PLU l'orientation du PADD intitulée « préserver le patrimoine » pour maintenir la qualité paysagère et la qualité du bâti antérieur à 1950.

Modification du plan de zonage et du règlement : patrimoine bâti protégé

La présente modification vise une augmentation du nombre de « bâtiments remarquables protégés » dans le centre-ville, afin de protéger le paysage de Taverny :

- maison bourgeoise sise 8 rue Pasteur (parcelle BW 236),
- maison en meulière sise 134 rue Foch (parcelle BX 316),
- maison bourgeoise sise 9 place de Vaucelles (parcelle BC 12),
- maison bourgeoise sise 19 rue de l'Eglise (parcelle BA 310),
- château de Vaucelles (OSE - maison Elie Wiesel) : rue de la Tuyolle (parcelle BB 153).

Ces nouvelles protections sont reportées sur le plan de zonage et sur l'annexe VII du règlement.

Modification du rapport de présentation, du plan de zonage et du règlement : arbres classés nouveaux

Il est également proposé le classement en « arbre isolé classé » des arbres suivants :

- Cèdre de l'Atlas, à l'angle de la sente des Aumuses et de la rue des Aulnays (parcelle BB 21) ; arbre figurant à l'inventaire départemental des arbres remarquables réalisé par le Conseil Général du Val d'Oise,
- Pin sis place Charles de Gaulle (devant le bâtiment de la Sécurité Sociale),
- Araucaria (arbre nouvellement planté dans la partie basse du parc Leyma),
- Araucaria (292 rue de Paris).

Ces protections sont reportées sur le plan de zonage et sur l'annexe VIII du règlement, nouvellement créée pour faciliter l'identification et le repérage de ces arbres.

Modification du plan de zonage : extension de l'espace boisé classé dans le secteur du Bois des Aulnays en limite de Saint-Leu-la-Forêt

Le Conseil Municipal a délibéré le 29 juin 2007 pour demander à la Région d'Île-de-France et au Conseil Général du Val d'Oise l'extension du périmètre régional d'intervention foncière et du périmètre d'espace naturel sensible du Bois des Aulnays sur la parcelle BD 322 en lisière du bois.

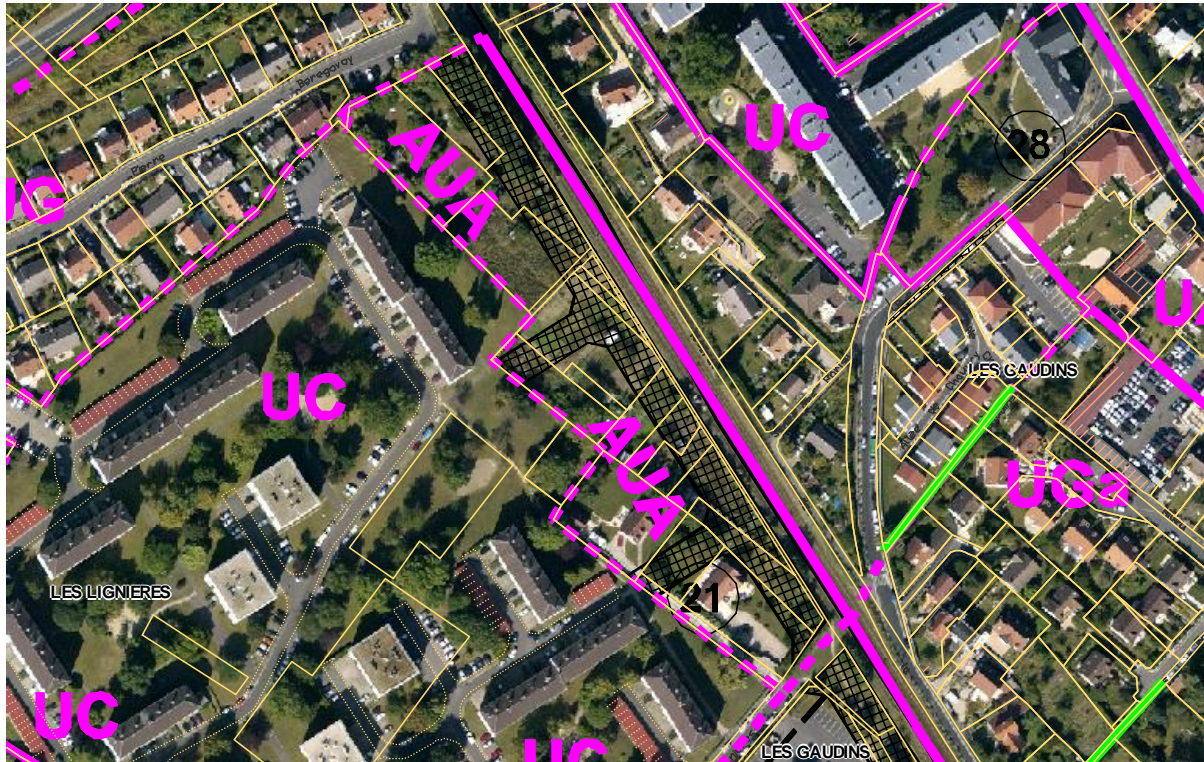
Cette parcelle est actuellement en friche, actuellement classée en zone inconstructible (zone N).

Il est proposé de la classer en « espace boisé classé » sauf sur la partie correspondante à l'emplacement réservé n°29, afin de renforcer la protection par un boisement futur. Cela concerne donc une surface d'environ 2.000 m² en limite de la commune de Saint-Leu-La-Forêt.

II.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AUA

Les études d'aménagement de la zone AUA ont montré que diverses retouches devaient être apportées au PLU pour pouvoir réaliser le projet défini en 2005, à savoir essentiellement une urbanisation le long de la rue Gambetta prolongée, sur une longueur d'environ 250 m.

Vue de la zone AUA (septembre 2008) superposée avec le zonage du PLU de 2005



Modifications du plan de zonage

Selon le PLU de 2005, la zone AUA devrait être aménagée sous la forme d'une opération d'ensemble, mais la mise en place de l'emplacement réservé n°21 a deux inconvénients : le premier est de rigidifier son tracé (notamment la largeur et les deux antennes vers les Lignières), le second étant de désigner la Ville comme seul maître d'ouvrage de cette voie. Or la Ville ne souhaite pas obligatoirement être le maître d'ouvrage de cette nouvelle voie d'une longueur de 250 m. Cette opération doit pouvoir se réaliser dans le cadre d'un projet privé (lotissement par exemple).

Il est proposé d'abandonner les deux antennes vers les Lignières, d'assouplir le tracé, d'imposer des pans coupés aux angles de voies et de rendre possible l'aménagement de cette zone sous la forme d'un permis d'aménager ou un permis de construire valant division.

Ainsi, l'emplacement réservé n°21 entre la sente de s Lignières et la rue Pierre Bérégovoy est réduit et reconfiguré dans l'objectif de créer un carrefour à l'intersection de la rue des Lignières (actuellement en impasse) et de la rue Gambetta prolongée. A cet endroit, il devient l'ER 36, au bénéfice de la Ville, pour créer un rond-point. Ce nouveau rond-point, de taille réduite, facilitera les mouvements de véhicules, y compris camions de livraisons, camions de pompiers et bennes de ramassage des déchets ménagers. Il améliorera la sécurité routière et la visibilité à cet endroit, appelé selon le PLU, à accueillir des logements nouveaux et une circulation de desserte de quartier en conséquence plus nombreuse.

La parcelle BV 127 (surface 423 m²), non bâtie, située à l'arrière de la copropriété des Lignières, classée par erreur en zone UC est reclassée en zone AUA.

Une servitude de mixité sociale de l'habitat est instituée sur le plan de zonage (voir ci-dessous).

Modifications de l'orientation particulière d'aménagement n°1

Le texte est modifié mais il s'agit d'ajustements.

La forme urbaine envisagée en 2005 permet une gradation de la densité et des hauteurs du centre-ville vers la périphérie et respecte donc le tissu urbain existant, comme le préconise le SDRIF.

Il est proposé de préciser que outre des maisons de ville, la zone pourra accueillir de l'habitat intermédiaire (habitat individuel superposé, soit R+2+C maximum) et un secteur réduit d'habitat collectif du même gabarit R+2+C (à l'angle de la rue des Lignièrès et de la voie nouvelle), afin de diversifier la forme architecturale du quartier, tout en respectant l'intention initiale du PLU de 2005 qui est de proposer une offre d'habitat différente des formes classiques que sont le pavillon individuel et l'immeuble collectif.

Il est dorénavant précisé que la voie nouvelle pourra être aménagée en deux phases :

- Dans une première phase : voie, trottoir et accessoires (candélabres, mobilier urbain...),
- A terme : piste cyclable et dispositif anti-bruit.

La possibilité de créer des bureaux et des commerces près de la sente des Lignièrès est jugée peu opportune et donc n'est pas imposée.

Le projet du PLU de 2005 figeait le tracé de deux voies plus étroites, perpendiculaires, vers la Résidence des Lignièrès (antennes). Ce parti d'aménagement est uniquement maintenu au moyen de la sente communale existante qui existe et qui pourra soit être maintenue, soit être un peu déplacée.

L'orientation indique que l'urbanisation devra s'accompagner de la réalisation des équipements de VRD nécessaires aux constructions, et notamment du réseau d'eau potable et de défense-incendie, selon les préconisations du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Modifications du règlement

Pour rendre possible un aménagement concernant uniquement les terrains nus (et donc exclure éventuellement les deux maisons individuelles sises sente des Lignièrès), les autorisations d'urbanisme pourront être délivrées sur la base d'un projet couvrant les terrains non bâtis de la zone (article 2).

La modification vise également à autoriser une urbanisation par phases, dans le respect d'un plan global défini par le PLU. La présente modification permet la réalisation par phases couvrant soit un terrain d'assiette d'une superficie minimale de 5000 m², soit créant une surface hors oeuvre nette minimale (SHON) de 1000 m² (article 2).

Une possibilité de retrait minime est autorisée pour faciliter l'architecture de maisons de ville (article 6).

Les pans coupés sont obligatoires à chaque extrémité de la zone AUA le long de la voie nouvelle.

Les modalités de calcul des hauteurs sont ajustées pour faciliter le projet dans cette zone non bâtie dans laquelle il n'existe à ce jour aucune voie (article 10) : la référence pour le calcul des hauteurs se fera donc par rapport au niveau du sol fini (notamment le niveau du trottoir futur le long de la voie nouvelle).

Une servitude de réalisation de logements sociaux est instituée en vertu de l'article L 123-1 16 ° pour garantir l'application du principe de mixité sociale lors des constructions neuves importantes (40 % de logements sociaux dans les programmes immobiliers). En effet, par délibération du 2 juin 2006, le conseil municipal a demandé et obtenu la délégation du contingent préfectoral pour les attributions de logements sociaux. La Ville a ainsi pris des engagements de constructions de logements sociaux (en termes de taille et de typologie), qu'il convient de traduire réglementairement dans la zone AUA.

3^{ème} partie

RECTIFICATIONS TECHNIQUES (OUBLIS, IMPERFECTIONS, FORME, MISES A JOUR...)

III.1. RECTIFICATIONS TECHNIQUES SUR LE REGLEMENT : ARTICLES 11 (ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS)

Ces dispositions ponctuelles concernent essentiellement les zones UA, UCa, UGa et N, parfois dans le sens d'un assouplissement, ou pour reprendre des dispositions omises du POS de 1992 ou encore dans le sens d'un renforcement pour améliorer la qualité du paysage urbain de Taverny.

En zone UA, pour le bâti récent, il est précisé que les maçonneries enduites doivent être talochées lissées. Il s'agit d'une disposition du POS de 1992 qui a été oubliée dans le PLU.

Les dispositions relatives aux volets sont reformulées pour être plus claires.
Les volets avec barre en Z (écharpe) sont interdits afin de mieux respecter l'architecture du village.

De même, les plaques de béton, enduites ou non, en façade sur voie, seront interdites (cela concerne toutes les zones, sauf A, N, UL, UW, AUI, AUB).

Les tuiles ardoisées (couleur imitant celle de l'ardoise) sont explicitement interdites. Seule l'ardoise véritable est autorisée dans ce cas. Cette précision vise à éviter une confusion souvent faite par les pétitionnaires.

La réglementation des fenêtres de toit est assouplie, notamment la largeur des fenêtres de toit est modifiée car la largeur actuelle (60 cm) est très pénalisante dans de nombreux cas. Des règles strictes, mais acceptables par tous, sont fixées en bordure des voies et des règles nettement plus souples sont établies pour les façades arrière, dans le respect de l'esprit du PLU de 2005 (en zone UA et UGa).

La notion de « bâti ancien », employée par le règlement sans précision, sera maintenant définie comme celles des maisons de ville, maisons rurales et maisons bourgeoises antérieures à 1950.

Les toitures à la Mansart autorisées en zone UA par le POS de 1992 seront maintenant également autorisées par le PLU pour le bâti ancien type « maisons bourgeoises » ou « maisons de ville » ou pour les constructions nouvelles de ces types architecturaux (zone UA et UGa).

III.2. AUTRES AJUSTEMENTS

Outre les ajustements décrits ci-dessus, plusieurs ajustements techniques doivent être entrepris afin de toiletter et moderniser le règlement (voir tableau ci-après).



Modification n°1 du P.L.U.
Autres rectifications techniques

Articles	NATURE DE LA REGLE ACTUELLE	MOTIVATION - JUSTIFICATION	NATURE DE LA MODIFICATION
Articles 3 des zones UA, UC, UG et N	Sentes à protéger (indiquées en liseré vert sur le plan de zonage).	Les documents graphiques du P.L.U. identifient plusieurs sentes piétonnières à protéger, mais le règlement ne définit pas les prescriptions pour ces sentes à protéger repérées au plan de zonage. Il s'agit d'un oubli qu'il convient de corriger.	Ajout d'une prescription dans les articles 3 des zones concernées « <i>Sentes à protéger :</i> <i>Certaines sentes piétonnières sont repérées sur les documents graphiques en tant que « sentes à protéger ».</i> <i>Toute occupation ou utilisation du sol qui aurait pour effet de supprimer tout ou partie de ces sentes est interdit. »</i>
Articles 4 toutes zones d'habitat	Dispositions relatives aux locaux, abris et bornes de déchets ménagers.	Le PLU ne prévoit pas l'obligation pour les constructeurs de réaliser un dispositif lié à la collecte des déchets. La mise en place de la collecte sélective en 2001 nécessite des locaux ou installations correctement dimensionnés.	Les articles 4 de chaque zone rendent obligatoire la mise en place d'un dispositif approprié lié à la collecte sélective (locaux OM, bornes enterrées ou abri...). Cette obligation englobe aussi les encombrants.
UA 7	Prospects. Au-delà de la bande des 25 m à compter de la limite de voie, les bâtiments ne peuvent s'implanter en limite séparative : le respect du prospect est imposé.	Une exception existait dans le P.O.S. sur ce point précis en zone UA, mais a été omise dans le P.L.U. Elle permettait une implantation en limite séparative, partout sur le terrain, à condition soit que la construction ne dépasse pas 3.5 m de hauteur, soit qu'elle s'adosse à un bâtiment existant en limite sur le terrain voisin. Cette règle était d'un grand intérêt pratique et permettait en préservant les intérêts des voisins d'offrir la possibilité de dégager des cours intérieures et de faciliter la création de locaux annexes (appentis..).	Rétablissement de cette exception en zone UA.
UA 9	Emprise au sol. Limitation des bureaux et services en rez-de-chaussée le long des axes commerciaux pour privilégier le commerce.	<u>Rez-de-chaussée d'activités le long des axes commerciaux</u> La présente modification vise également à apporter une précision sur le champ d'application de la règle d'emprise au sol de 25 % pour les bureaux et services de long des axes commerciaux. L'application de cette règle aux services (sans limite : publics et privés...) est de nature à freiner le développement du centre-ville qui mixe par nature commerce et services, y compris services publics ou d'intérêt collectif. Le champ d'application de cette règle doit être restreint aux locaux de bureaux, dont l'implantation en rez-de-chaussée sur rue crée des locaux sans attrait pour le chaland.	Il convient de préciser que cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni aux services. Elle ne s'appliquera donc plus qu'aux bureaux.

UA 12	La présente modification vise également à toiletter le mode de réalisation des places de stationnement en zone UA (article UA 12). Le stationnement souterrain obligatoire au-delà de 5 places est très pénalisant car très onéreux et donc réhivitoire pour des projets de taille moyenne. Le stationnement souterrain n'est en outre pas pertinent pour les commerces et restaurants.	Il est donc proposé d'autoriser les places couvertes comme présenté ci-contre, qui permet à la fois de faciliter la réalisation des projets comportant entre 6 et 20 places et de maintenir l'impératif de préservation du paysage urbain.	« <u>Mode de réalisation des places de stationnement</u> : - de la 1 ^{ère} à la 5 ^{ème} place : libre, - de la 6 ^{ème} à la 19 ^{ème} place : 75 % de ces places doivent être réalisées de manière couverte ou en souterrain (cette prescription ne s'applique pas aux commerces ni aux restaurants), - à partir de la 20 ^{ème} place : 75 % de ces places doivent être réalisées en souterrain ».
UC 7	Prescriptions spéciales de recul en limite de deux zones.	Cette règle est issue du P.O.S. de 1992, avec quelques modifications. Elle n'existe qu'en zone UC et complexifie l'article UC 7. Cette règle est inutile.	Suppression de cette règle spéciale.
UC 13	Espaces verts : pas d'obligation de faire des aires de jeux pour les ensembles de plus de 20 logements.	Il s'agit d'un oubli, car cette règle existe dans des zones d'habitat collectif (UA et UB).	Cet oubli est réparé et ainsi UC 13 s'harmonise avec UA 13 et UB 13
UG 5	Superficie minimale des terrains constructibles : la règle des 400 m ² minimum est générale et absolue. Il n'existe pas d'exception pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.	Il n'existe pas d'exception pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Pourtant cette exception existait dans le POS de 1992. Elle est susceptible de poser problème par exemple pour implanter un transformateur EDF sur une parcelle ou un local technique lié à la voirie ou aux réseaux divers.	Rétablissement de cette exception.
UI 1	Interdiction des dépôts de toute nature.	Cette règle trop sévère est inapplicable. Il convient de prendre pour référence la règle sur les dépôts des articles UW 1 et AUI 1. Dans une zone d'activités, les dépôts extérieurs sont inévitables. L'objectif du PLU ne doit pas être de les interdire (ce serait utopique), mais de les réglementer. En ce sens, les dépôts doivent être autorisés sous conditions de respect du paysage et de l'environnement.	Harmonisation de l'article UI 1 sur les dépôts avec les articles UW 1 et AUI 1.
UI 6	Il n'y a pas d'exception de recul par rapport à la voie pour les ouvrages liés aux VRD et aux réseaux publics d'infrastructure.	L'exception existait dans le P.O.S., mais a été oubliée dans le P.L.U., alors qu'elle existe dans toutes les zones.	Rétablissement de cette exception.
Articles 11 toutes zones U	Dispositions relatives aux antennes de télévision.	Le PLU ne prévoit pas l'obligation de regroupement d'antennes de télévision. Or il convient de préserver le paysage urbain.	Les articles 4 des zones U rendent obligatoire la mise en place d'une antenne de télévision collective pour les immeubles collectifs de plus de 10 logements.

ANNEXE I - Définitions	Les exceptions relatives aux modifications, extensions et surélévations sont encadrées par la page 178 du règlement. Cette disposition pénalise les surélévations de pavillons ne respectant pas le retrait par rapport à la voie, ou les réhabilitations et les extensions de petits bâtiments. Ces contraintes qui n'existaient pas dans le POS créent des blocages.	L'annexe 1 est modifiée pour faciliter les extensions et surélévations, en modifiant le critère lié à 50 % de la SHOB, qui devient 50 % de la SHON. Le but est de faciliter l'adaptation des logements et notamment l'aménagement des combles des pavillons existants, sans extension au sol. De même, les réhabilitations et les extensions de bâtiments de moins de 60 m ² de SHON sont rendues plus aisées.	Modification de l'actuelle page 178 du règlement en conséquence.
N 11	Le SEDIF demande la possibilité de porter les clôtures en zone N à 2.5 mètres.	Cette hauteur majorée à 2.5 mètres est selon le SEDIF nécessaire à la sécurité des réservoirs d'eau potable du chemin des Princes (plan Vigipirate ; courrier du 18/01/2010)	Majoration de la hauteur de la clôture à 2.5 mètres pour les besoins du service public d'eau potable en zone N.

Modifications de forme

Articles	NATURE	MOTIVATION - JUSTIFICATION	NATURE DE LA MODIFICATION
Annexe I : définitions.	La liste des définitions fait référence aux anciennes ZAD (c'est-à-dire celles créées avant 1991).	Supprimer les références aux ZAD créées après le 1 ^{er} juin 1987 et après la loi du 2 août 1989. Il n'en existe plus aujourd'hui.	Suppression des deux définitions.
Annexe I : définitions	Les croquis des règles de hauteur sont trop succincts et comportent des oublis par rapport au POS de 1992.	Ajout de plusieurs croquis dans la définition « HAUTEUR » (pour les toitures-terrasses, à la Mansart...), ainsi rendre le PLU plus clair et plus aisément compréhensible.	Ajout de ces croquis.
Annexe II	Articles du RNU s'appliquant cumulativement au PLU	Modification du RNU suite au décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 (réforme du permis de construire).	Modification de l'annexe II en conséquence.
Rapport de présentation (page 202), règlement (annexe VIII) et plan de zonage	La localisation des arbres isolés classés comporte certaines erreurs dans le rapport de présentation (page 202) et le plan de zonage : « - un cèdre à l'angle de la rue des Aulnays et de la sente des Aumuses ; - un cèdre au 14 de la rue Jean XXIII (dans le parc du Prieuré). »	Rectifier les erreurs. Sur le terrain de la rue de Montmorency, il existe en fait deux arbres importants : un grand noyer et un grand cèdre : il convient d'apporter une clarification sur ce qui est protégé.	Diverses erreurs concernant ces deux arbres sont rectifiées : - le cèdre à l'angle de la rue des Aulnays et de la sente des Aumuses n'était pas mentionné sur les documents graphiques, il l'est désormais, - pour le terrain de la rue de Montmorency, seul le cèdre le plus haut doit être protégé ; il est désormais mentionné dans l'annexe VIII du règlement. Sur le plan de zonage, il est mieux positionné.
Annexe I : définitions	Définition des espaces boisés classés et arbres isolés classés	Mieux expliquer ce qu'est un arbre isolé classé et les conditions d'abattage en cas de maladie du sujet ou de menace à la sécurité.	Explication plus détaillée de ces deux notions, avec rappels du code de l'urbanisme.