

## 0. EXPOSE DES MOTIFS

### Introduction

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

Depuis 6 ans, le PLU a été modifié deux fois :

- Par la modification n°1 approuvée par le conseil municipal le 12 mars 2010,
- Par la mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de la ZAC du parc d'activités des Ecouardes (arrêté préfectoral du 5 octobre 2011).

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.

Début 2012, il est apparu nécessaire d'apporter au P.L.U. quelques retouches, de forme et de fond, dans deux directions :

1. intégrer dans le document d'urbanisme quelques mesures prévues dans le «programme local de l'habitat» (PLH) récemment approuvé,
2. ajuster le règlement en y apportant quelques retouches et en réparant quelques imperfections 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, en faveur du développement commercial et industriel de la ville, source de richesses, d'emplois et de rayonnement.

Le but est de mieux traduire juridiquement le projet de ville et de faciliter des projets qui contribuent à la production de logements et au développement de TAVERNY (commerces, activités...).

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.

### Cadre juridique de la présente procédure

Il s'agit d'une procédure de « modification simplifiée » 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.*
- (...)*

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une **procédure simplifiée**. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.»

**Article R\*123-20-1 du code de l'urbanisme :**

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle ;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise ;
- g) Supprimer des règles qui auraient pour seul objet ou pour seul effet d'interdire l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol (...).

Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

Il est précisé que cette modification simplifiée est effectuée selon les dispositions actuelles du code de l'urbanisme, puisque l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme n'est pas encore entrée en vigueur.

Impact de cette procédure sur le rapport de présentation du PLU

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification simplifiée, la présente notice 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. Le chapitre I ci-dessous resitue la présente modification au regard du PLH récemment approuvé.

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 ni en particulier ses orientations générales d'aménagement urbain. Les modifications du règlement sont présentées et justifiées dans la présente notice.

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 qu'une incidence limitée sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU du 4 mars 2005 et qu'elle n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels. La présente modification ne remet pas en cause les orientations générales en matière d'environnement du PADD du PLU. Elle vise à favoriser, au moyen d'une légère densification, un urbanisme maîtrisé, raisonné et durable, dans le tissu urbanisé depuis longtemps. Le tissu urbain existant de Taverny sera modifié de manière ponctuelle et très limitée. Des incidences positives sur l'environnement sont attendues (limitation de l'étalement urbain...).

#### Contenu de la présente modification simplifiée :

La modification, et donc également la présente notice, comprend deux chapitres :

1. Mesures en faveur de la production de logements,
2. Diverses mesures en faveur du commerce, des activités économiques et des services.

## **I. MISE EN OEUVRE DE CERTAINES MESURES LIEES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

### Mise en place de certaines mesures prévues dans le PLH

Le programme local de l'habitat ayant été approuvé le 16/12/2011, après avis favorable sans réserve du Comité régional de l'habitat en date du 25/10/2011, il est désormais juridiquement nécessaire de mettre en compatibilité le PLU avec ses dispositions.

Il est rappelé que le PLU doit avoir un rapport de compatibilité avec le PLH et non pas de conformité. Cela signifie que les orientations générales d'aménagement urbain fixées dans le PADD du PLU doivent être cohérentes avec le document d'orientation du PLH. Cette cohérence implique que les orientations des deux documents convergent dans leurs finalités et ne soient pas contradictoires.

Ainsi, le programme d'actions du PLH (tome 5, fiche 7) a prévu que le PLU devrait être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai compris entre 1 an et 3 ans.

Il convient de rappeler à ce stade les objectifs de construction choisis par la municipalité dans le cadre du PLH.

La politique communale de l'habitat a pour objectif la production moyenne de 107 logements par an, soit la production de 98 logements neufs par an et de 9 logements dans l'ancien.

## Traduction de 3 mesures du PLH dans le PLU

Le PLH a examiné les opportunités foncières existantes mutables pour valider cet objectif de 107 logements par an.

En conséquence, diverses dispositions du PLU relatives aux densités, aux prospects, etc., devraient être revues afin de favoriser la construction de logements.

Sont entre autres concernés les règlements des zones UC (habitat collectif) et UG (habitat pavillonnaire) qui devraient accueillir une part des projets de logements dans les six années à venir.

La modification prévue ci-dessous en zone UC (quartiers d'habitat collectif) n'a pour effet direct ni d'augmenter la production de logements à venir, ni d'augmenter la densité de ces zones, mais vise à donner une souplesse d'implantation (prospect) sur les parcelles pour les immeubles collectifs.

En zone UG, la modification vise à favoriser la construction de quelques pavillons neufs par an, et l'extension de pavillons anciens. Le PLH table sur une production de 8 à 10 pavillons par an, à condition que le gisement foncier soit disponible. Cette condition sera remplie grâce aux deux mesures ci-dessous (articles UG 5 et UG 14).

Le PLH constate une raréfaction des terrains. Ces mesures ne visent pas à aller au-delà de ce rythme de 10 pavillons par an, mais visent à garantir une production annuelle à ce niveau.

Ce gisement de 10 pavillons par an en moyenne contribue à son échelle au rythme annoncé dans le PLU de 75 logements par an (environ 13 %).

**Au total, cette modification, qui n'introduit que trois mesures prévues par le PLH, n'apporte pas de changements à l'objectif quantitatif du nombre d'habitants à l'horizon 2015 (27 000 habitants en 2015 selon le PLU).**

Du point de vue du paysage urbain, la construction d'un nouveau petit logement situé sur une parcelle issue d'une division foncière d'un terrain nu (de 350 m<sup>2</sup> minimum) n'entamera ni la tranquillité, ni le caractère résidentiel d'un quartier pavillonnaire, ni la qualité des éventuelles impasses et aspect des clôtures (paragraphe IV.1.3. p.8 du PADD). En effet, les autres règles de la zone UG sont inchangées (prospect, espaces verts...).

Cette modification n'apporte donc que des retouches limitées, et **ne remet donc pas en cause les orientations générales d'aménagement urbain du PADD du 4 mars 2005.**

### **1°) Augmentation du COS à 0,35 en zone UG**

Ainsi, la volonté de garder à Taverny sa physionomie de ville « verte » (45 % du territoire communal est inconstructible) et pour une grande partie de ville pavillonnaire a conduit le conseil municipal à adopter un PLH dans lequel le tissu pavillonnaire est raisonnablement mis à contribution pour produire le nombre de logements attendu.

Le COS est actuellement fixé en zone pavillonnaire à 0,30. Ce COS est assez faible au regard des plans locaux d'urbanisme des communes voisines (le COS y varie entre 0,30 et 0,45 ; parfois aucun COS n'est fixé).

Afin de favoriser d'une part la construction en zone pavillonnaire, et d'autre part de permettre aux propriétaires de pavillons de pouvoir plus facilement agrandir leur maison, il est proposé de porter le COS à 0,35.

Cette modification qui aura un impact très limité sur le paysage urbain permettra à de nombreux habitants d'agrandir leur maison, de construire une chambre supplémentaire, ou bien une véranda, ou encore

d'aménager les combles, les sous-sols, de surélever un garage, etc. La location de chambres ou de grandes maisons est également souhaitée pour développer le parc locatif privé qui est insuffisant à TAVERNY (cf. porter à connaissance du PLH).

Ce relèvement du COS est aussi lié et nécessaire dans le cadre de la diminution de la superficie minimale des terrains constructibles, objet du point suivant.

## **2°) Diminution de la superficie minimale des terrains constructibles à 350 m<sup>2</sup> en zone UG**

Là encore, il convient de rappeler que la volonté de garder à Taverny sa physionomie de ville « verte » et pour une grande partie pavillonnaire a conduit le conseil municipal à adopter un PLH dans lequel le tissu pavillonnaire est mis à contribution pour produire le nombre de logements attendu. Il s'agit d'un gisement foncier assez faible (10 maisons par an en moyenne, selon les estimations du PLH).

En matière de surface minimum de terrains, rappelons les dispositions prévues dans le POS de 1992 :

- Terrain non bâti existant : minimum 250 m<sup>2</sup>,
- Terrain non bâti issu d'une division : 400 m<sup>2</sup>.

Or, par souci de simplification et par souci de préservation du paysage urbain traditionnel de TAVERNY, marqué par la présence de nombreuses parcelles loties entre 300 et 500 m<sup>2</sup>, le PLU de 2005 avait uniformisé à 400 m<sup>2</sup> la superficie minimale des terrains constructibles dans la zone UG, que les terrains soient existant à la date d'approbation du 4 mars 2005 ou qu'ils résultent d'une division foncière postérieure.

La Ville de TAVERNY souhaitait lutter contre une densification à outrance du tissu pavillonnaire. Cette volonté est confirmée aujourd'hui, mais il convient de s'adapter au contexte actuel (raréfaction de la ressource en foncier, crise du logement, hausse des prix des terrains à bâtir, territorialisation de l'offre de logements issue de la loi du 16 juin 2010 sur le Grand Paris).

Pour mémoire, depuis la loi « solidarités et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, dite loi « SRU », le PLU ne peut plus fixer de largeur minimale de terrains.

Compte tenu de la raréfaction et du coût du foncier, il est indispensable d'abaisser de manière modérée la taille minimale des terrains, à 350 m<sup>2</sup>.

Il est espéré une relance de la production de pavillons, soit en lotissement, soit par division, ou encore par emploi des terrains nus diffus compris entre 350 et 400 m<sup>2</sup> et qui depuis 2005 ne pouvaient plus être bâtis. Et partant la garantie d'une production à hauteur de 10 pavillons par an environ.

En effet, au cours du PLH, il a été remarqué que les tissus urbanisés avant les années 1960 comprenaient des parcelles de 1000 m<sup>2</sup> ou plus actuellement sous-occupées.

## **3°) Assouplissement des règles de prospect en zone UC**

Comme le prévoit le PLH, la zone UC est appelée à accueillir des programmes immobiliers de logements (Carré Sainte-Honorine, les Grandes Plantes, la partie qui sera désaffectée de la base aérienne 921...). Elle concerne aussi des secteurs d'équipements publics (stade Jean Bouin...).

Or, les règles de prospect sont trop restrictives et obèrent le potentiel de constructibilité pourtant significatif (« H » Hauteur à la gouttière de 15 m et COS de 0.7).

Il est donc proposé que le règlement de la zone UC se rapproche du règlement des autres zones d'habitat. L'article UC 7 est donc modifié sur le point suivant : lorsqu'une façade ne comporte pas de baies (exemple d'un pignon aveugle), le prospect à respecter actuellement est le même qu'en présence de baies, soit  $H=L$  ; il convient donc de créer, à l'instar des zones UA, UB et UG, un prospect réduit à  $L=H/2$  ; il s'agit là de réparer une différence de traitement peu justifiée.

Cette facilitation ponctuelle favorisera la réalisation de projets, en optimisant le foncier, et débouchera sur une architecture plus urbaine, notamment dans les centres de quartier, sans densifier puisque les règles de hauteur et le COS sont inchangés.

Ainsi, ces assouplissements mineurs constituent bien des adaptations à la marge qui étaient déjà prévus dans les orientations générales d'aménagement urbain relatives à ces quartiers d'habitats collectifs discontinu du PADD (paragraphe IV.1.4., p.8 du PADD).

## **II. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU COMMERCE, DES SERVICES ET DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **1°) Modification de la règle de hauteur en zones UA et UB pour les activités et commerces**

La règle de hauteur actuelle en zone d'habitat collectif mixte ne permet pas de créer des locaux avec une hauteur sous plafond importante en cas de local commercial ou tertiaire en rez-de-chaussée, ce qui est pourtant utile et nécessaire pour faciliter les aménagements de commerces et activités de proximité, notamment pour intégrer un faux-plafond ou pour dégager un volume et une luminosité adéquates et attractifs.

Il est proposé d'autoriser un dépassement des hauteurs à l'égout (H) et au faîtage (HT) de un mètre en cas de réalisation en rez-de-chaussée d'un local commercial, artisanal, tertiaire, y compris cafés et restaurants, comprenant une hauteur sous plafond importante.

Cette modification, qui vise à favoriser les commerces et les activités en centre-ville et dans les centres de quartiers, ne s'appliquera que dans les zones d'habitat collectif mixtes UA et UB, afin de favoriser l'intégration d'activités tertiaires dans les pieds d'immeubles à édifier. Elle ne modifiera pas la forme urbaine exigée par le PLU. Elle est compatible avec le PADD.

La modification est opérée aux articles 10 (hauteurs) de ces zones UA et UB.

### **2°) Modification de la règle d'alignement pour les immeubles tertiaires ou mixtes en zone UC**

Actuellement, en zone UC, les constructions doivent s'édifier en recul par rapport aux voies : le recul est obligatoire et de 5 m minimum (article UC 6).

Pour faciliter la construction ou l'extension des commerces, des activités tertiaires et des équipements publics ou d'intérêt collectif dans cette zone, dans une architecture plus urbaine, avec des vitrines ou des façades à l'alignement, l'implantation à l'alignement est rendue possible, si le bâtiment comporte des locaux tertiaires en rez-de-chaussée.

Cette disposition ne sera applicable que le long des voies communales ou des places publiques ou des parcs publics de stationnement, et en l'absence de marge de recul indiquée au plan. Elle ne s'appliquera pas le long des routes départementales.

Cette disposition permettra notamment l'extension des constructions du centre de quartier Sainte-Honorine, mais vise aussi à plus long terme à faciliter les évolutions ou l'implantation des locaux tertiaires dans les secteurs d'ensembles collectifs.

### **3°) Modification localisée de l'article UI 6 dans la partie ancienne de la ZAE**

La règle d'implantation par rapport aux voies dans la partie ancienne de la ZAE pose problème dans le secteur de l'ancienne ZAC intercommunale du Parc (Taverny-Bessancourt), créée en 1989 et achevée en 1994, et dont le règlement a été fondu dans la zone UI du PLU en 2005.

En effet, cette ZAC comprend une seule impasse, privée, le long de laquelle les constructions ont été implantées en bordure de voie, conformément au règlement de la ZAC de l'époque.

En fondant cette zone dans la zone UI du PLU, une contrariété est née entre le règlement du PLU et le règlement de l'ancienne ZAC.

Il convient donc de rectifier cette imperfection du PLU de 2005 et de créer une règle spécifique à cette impasse, cadastrée BR 76, le long de laquelle les constructions pourront s'implanter sur la limite de la voie, comme cela était possible du temps de la ZAC.