



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Dossier de mise en compatibilité**

**Notice explicative**

**Additif au rapport de présentation**

La procédure de déclaration de projet porte sur l'intérêt général de diversifier l'offre résidentielle à Taverny pour faciliter la réalisation d'une opération visant à requalifier un site urbain, localisé dans le quartier de Vaucelles, à proximité immédiate de la gare de Vaucelles (environ 300m), desservie par le Transilien (ligne H).

Sans conséquence au plan de l'équilibre général du PLU, la Ville souhaite répondre à cette demande, de façon à conforter le parcours résidentiel sur le territoire communal avec la réalisation d'environ 132 logements dont environ 40 à caractère social, et à dynamiser le quartier avec la réalisation de quelques commerces organisés autour d'une nouvelle placette.

La procédure de déclaration de projet régie par l'article L300-6 du Code de l'Urbanisme, peut être utilisée dans le cadre d'un « programme de construction » ou d'une action ou opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'Urbanisme, article L300-1.

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ».*

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territorial ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du schéma qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du schéma ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-8.

Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette la réalisation du projet.

## **1. Le contenu du dossier de mise en compatibilité**

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Taverny. Il comprend :

- une notice explicative de présentation formulée de trois parties :
  - la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques du projet sur la Commune),
  - la justification du projet au titre de l'intérêt général,
  - l'évolution des différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme.
- un extrait du plan de zonage actuel,
- un extrait du plan de zonage modifié,
- un règlement de la zone UA modifié,
- L'avis de la MRAE indiquant que le projet de mise en compatibilité est dispensé d'évaluation environnementale.

## **2. L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité**

Il résulte des articles L.104-1 à 8 du Code de l'Urbanisme la réalisation d'une demande au cas par cas dans le cadre d'une mise en compatibilité comme cela est déjà le cas dans le cadre des élaborations, révisions et modifications des plans et programmes d'urbanisme.

L'autorité environnementale (MRAE) doit être saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale prévue par la réglementation. Dans le cas présent, il est nécessaire de formuler une demande de « cas par cas ».

L'avis de la MRAE n°95-002-2019 en date du 15 février 2019 a indiqué que le présent projet de mise en compatibilité était dispensé d'évaluation environnementale.

## **3. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité**

La procédure de mise en compatibilité d'un PLU est élaborée, notamment conformément aux articles L.153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

### **Article L.153-54**

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des Communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

#### **Article L153-55**

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines Communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces Communes.*

#### **Article L153-56**

*Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.*

#### **Article L153-57**

*A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune :*

*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat.*

*Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

#### **Article L153-58**

*La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la Commune ;*

*3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la Commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

**Article L153-59**

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*

**NOTICE EXPLICATIVE**





*Vue 1- Angle rue de Paris /rue de la Tuyolle*



*Vue 2- Angle rue de la Tuyolle / rue de la Marée*



*Vue 3- Angle ruelle des Houches / rue de la Marée*



*Vue 4- Angle rue de la Marée / rue des Bruyères depuis la ruelle des Houches*

Le projet concerne la réalisation d'environ 132 logements répartis dans 4 immeubles de logements collectifs d'une hauteur moyenne comprise entre R+2 et R+2+C ou attique. Ce programme résidentiel

s'accompagne également de la création d'environ 200m<sup>2</sup> de surface de plancher de nouveaux commerces et services prévus le long d'une nouvelle placette située à l'angle de la rue de Paris et de la rue de Tuyolle.



- Sur l'îlot rue de Tuyolle/rue de Paris, inséré dans un contexte très urbain, il est prévu la réalisation de 3 bâtiments, principalement implantés à l'alignement et proposant une architecture classique (toitures, modénature verticales, lucarnes, pierre et enduit, ...); l'enjeu est de créer une séquence qui puisse s'inscrire de manière très harmonieuse dans l'environnement de la rue de Paris qui constitue l'un des axes historiques de la commune.



*Angle rue de Paris / rue de la Tuyolle  
Existant / Projeté*

Ce secteur de requalification urbaine, identifié au PLU en vigueur comme un secteur de mixité urbaine, comprend environ 3429 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, dont 68% de logements sociaux (environ 2337m<sup>2</sup>). De manière à créer un repère urbain, il est ménagé à l'angle de la rue de Paris et de la rue de la Tuyolle, une placette le long de laquelle se développe un linéaire de commerces de l'ordre de 200m<sup>2</sup>de surface de plancher.

L'accessibilité automobile de ce secteur se réalise par une rampe d'accès au stationnement organisé en sous-sol, localisée rue de la Tuyolle, légèrement élargie au niveau du projet.



*Perspective rue de Tuyolle*

- Sur l'îlot rue de la Marée, inséré dans un contexte moins dense et plus paysager, il est prévu la réalisation d'un ensemble résidentiel, implanté en recul jardiné depuis la voie. Le fond de parcelle est occupé quant à lui de larges espaces verts sur dalles au-dessus des stationnements et de pleine terre sur la partie située en limite de fond, là où sont conservés deux arbres d'intérêt (un séquoia et un cèdre).

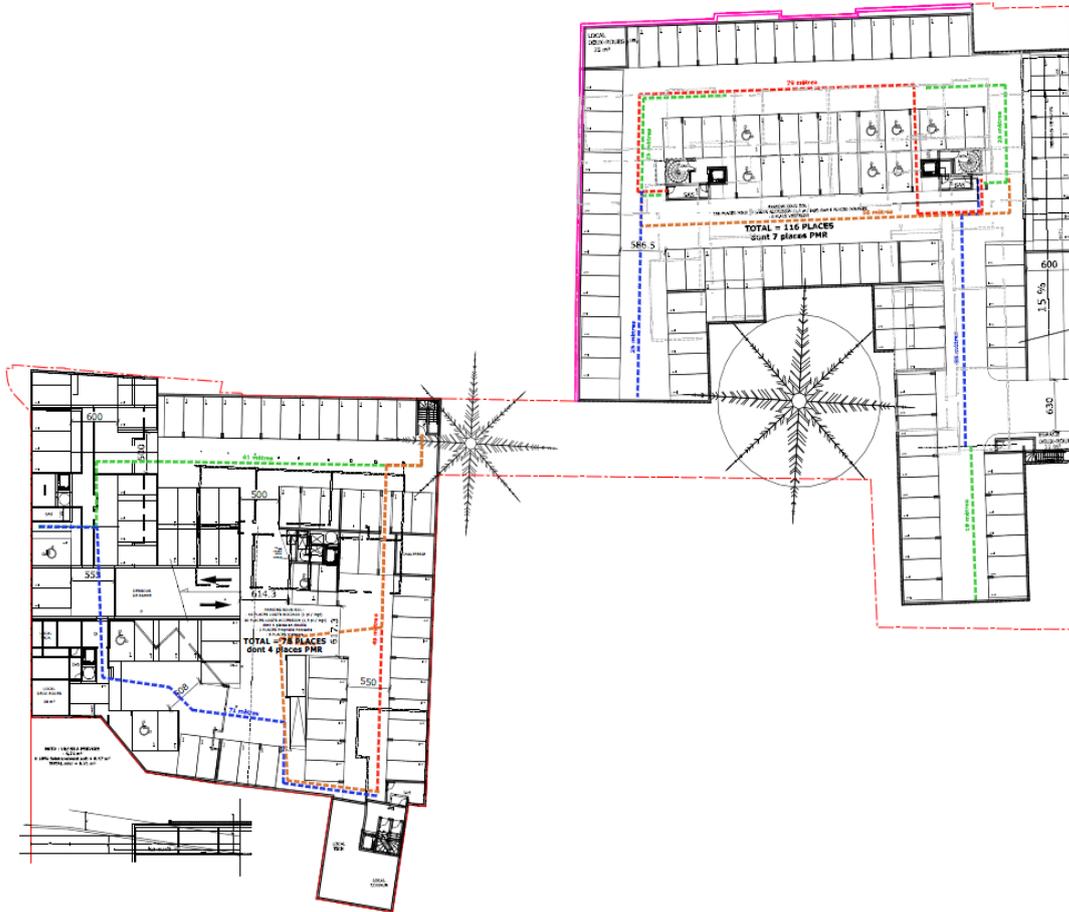
Une architecture plus contemporaine sur ce secteur est privilégiée (façades lisses, terrasses, balcons, attique, bois et métal, ...).



*Perspective rue de la Marée*

Ce secteur de reconversion du parc en secteur d'habitat, comprend environ 72 logements, en accession privée.

L'accessibilité automobile de ce secteur se réalise par une rampe d'accès au stationnement organisé en sous-sol, localisée à l'angle Nord-Est de l'opération pour conserver le caractère piéton de la sente en amont.



### III. JUSTIFICATION DU PROJET AU TITRE DE L'INTERET GENERAL

Ce projet résidentiel ne peut se réaliser sans le déclassement de l'Espace Boisé Classé qui couvre le secteur Nord-Est du périmètre de projet. Ce déclassement est rendu nécessaire, de façon à conforter et à diversifier le parcours résidentiel aux abords d'une gare, produire les logements diversifiés et créer des espaces publics de qualité.

D'autre part, il a été vérifié que l'espace boisé, fortement anthropisé (types d'essences végétales pour beaucoup exotiques, nécessitant un entretien fréquent ne permettant pas le développement d'un milieu écologique riche, ne présentait pas d'enjeu environnemental particulier. La conservation de deux arbres d'intérêt (cèdre et séquoia) a été validée dans le plan de masse retenu.

Ce projet résidentiel a été prescrit avec les objectifs suivants, qui sont tous d'intérêt général pour la commune et ses habitants :

- créer une offre nouvelle de logements, bien intégrée dans le tissu urbain et dans le paysage verdoyant du quartier de Vaucelles,
- contribuer à répondre aux besoins de logement, au regard du PLHI et des objectifs de construction de logements en région d'Île-de-France,
- éradiquer l'habitat indigne,
- créer une offre de logements dont une part de logements sociaux répondant aux objectifs du PLU et de la loi SRU (rue de la Tuyolle),
- offrir de nouveaux locaux commerciaux et de services pour animer ce secteur communal,
- créer une placette pour mettre en avant un repère de centralité au quartier, animé par les commerces existants et projetés,
- élargir la rue de la Tuyolle pour faciliter les circulations et le stationnement.

La réalisation du projet sera également l'occasion de dépolluer des terrains potentiellement pollués, recensés dans la base de données BASIAS en raison d'anciens dépôts de liquides inflammables et de l'ancienne activité de chaudronnerie, tonnellerie, traitement et revêtement des matériaux, garages, ateliers, mécanique et soudure.

Ce projet permet également de répondre aux objectifs des plans et programmes de rang supérieur, notamment le schéma directeur de la région Ile de France approuvé par décret en date du 27 décembre 2013 et aux évolutions du contexte législatif, et en particulier la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle II », promulguée le 12 juillet 2010 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » promulguée le 26 mars 2014.

#### - **Objectifs de densification et de production de logement**

Le projet de cette opération résidentielle s'inscrit dans un objectif d'intérêt général de satisfaction des besoins en logement de la population, notamment par la diversification des programmes et des typologies de logement (logements en accession et logements social) et l'accès à la population à des logements plus petits (T1, T2 et T3) et accessibles (logements sociaux) afin de favoriser la mobilité résidentielle au sein de la commune.

La typologie des logements est présentée, ci-après, à titre indicatif ; celle-ci pourrait évoluer à la marge dans les phases d'études ultérieures ainsi qu'au stade du permis de construire.

Type de logements	Nombre	Dont logements Locatifs Sociaux	Dont Logements en accession	% du nombre
T1	12	5	7	9 %
T2	67	22	45	51 %
T3	41	11	30	31 %
T4	9	2	7	7 %
T5	3	0	3	2 %
Total	132	40	92	100 %

Le projet répond également aux objectifs du SDRIF de densification et plus particulièrement aux abords des gares, de lutte contre l'étalement urbain, et de construction de logements pour tous, à proximité des infrastructures de transport et des équipements. Le SDRIF repère d'ailleurs le secteur de projet comme « quartier à densifier à proximité des gares ».

#### - **Objectif de mixité et de cohésion sociale**

Pour l'ensemble du projet résidentiel, le taux de logements sociaux est de 30% dont 30% minimum de PLAI et 30% maximum de PLS conformément aux objectifs triennaux 2017-2019 fixés par l'Etat. Ce taux répond aux besoins et aux objectifs du Contrat triennal passé avec l'Etat, concernant le rattrapage du taux de logements sociaux dans la commune pour se conformer à la loi SRU.

Par ailleurs, pour l'îlot Sud-Ouest situé à la croisée de la rue de la Tuyolle et de la rue de Paris, le taux de logements sociaux de 68% satisfait largement l'objectif de mixité sociale de 40% inscrit au PLU sur ce secteur.

#### - **Objectif de qualité urbaine et de mixité fonctionnelle**

Le projet de cette opération résidentielle s'inscrit dans cet objectif :

- Par l'action de requalification établie avec des enjeux de renouvellement urbain, de développement urbain maîtrisé et de revitalisation de petits pôles de proximité ;
- Par l'aménagement de nouveaux espaces publics (placette et élargissement de voirie et de trottoir) ;
- Par la qualité urbaine, architecturale et paysagère et le respect de la forme urbaine environnante (alignement sur voie le long de la rue de Paris et de la rue de la Tuyolle) ;
- Par la diversité des fonctions avec des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat et d'équipement commercial.

#### - **Objectif de santé/sécurité**

Par la requalification d'un site comprenant de l'habitat insalubre et d'anciens locaux d'activités potentiellement pollués, le projet améliore :

- La sécurité et la salubrité publiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

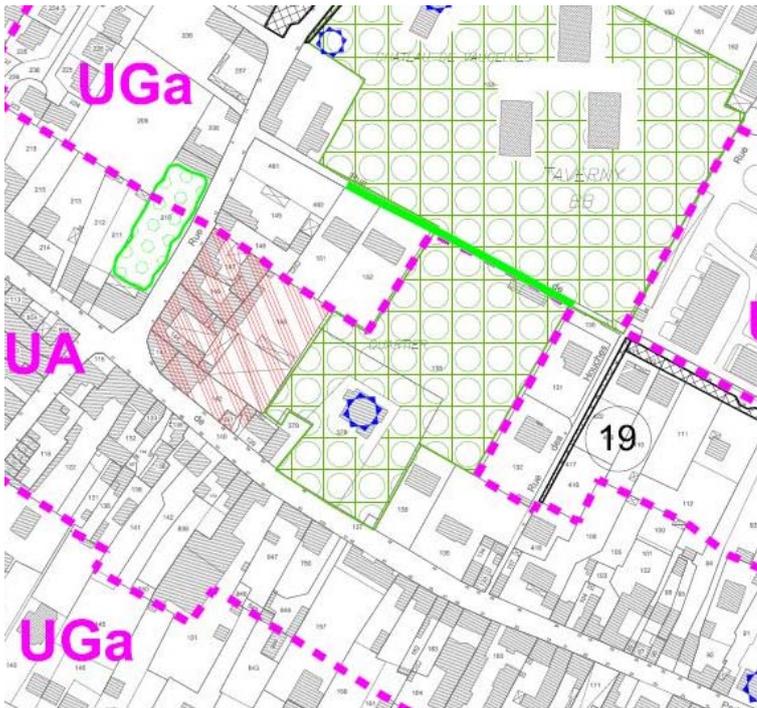
#### **IV. EVOLUTIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

##### **1. Modifications à apporter au plan de zonage**

Afin que le plan de zonage du PLU puisse être compatible avec le projet, il convient :

- De lever l'Espace Boisé Classé sur la partie Nord-Est du site (environ 4 355 m<sup>2</sup>) ;
- De créer un secteur spécifique à la zone UA (UAb) pour faciliter la réalisation de l'opération de construction ;
- De réduire légèrement la protection de la sente, sur environ 15 mètres de longueur, pour permettre la réalisation de la desserte automobile de l'îlot Nord-Est de l'opération. Le linéaire actuel de la protection de la sente est aujourd'hui d'environ 100 mètres. Cette suppression d'environ 15% ne remet pas en cause le maintien des circulations douces sur ce secteur ; les cheminements piétons étant maintenus. L'étude de circulation et l'agencement du projet démontrent qu'il n'est pas nécessaire d'ouvrir la totalité de la rue de la Marée à la circulation automobile pour satisfaire la desserte du projet et conserver une fluidité de trafic dans l'environnement proche. Il apparaît alors plus opportun de conserver le caractère protégé et vert de la sente en ne terminant pas son percement, mais en ouvrant à la circulation automobile uniquement la partie nécessaire pour l'accès au projet.
- De protéger 2 arbres remarquables (1 séquoia et 1 cèdre localisés sur la parcelle cadastrée BB 138 au 14 rue de la Marée).

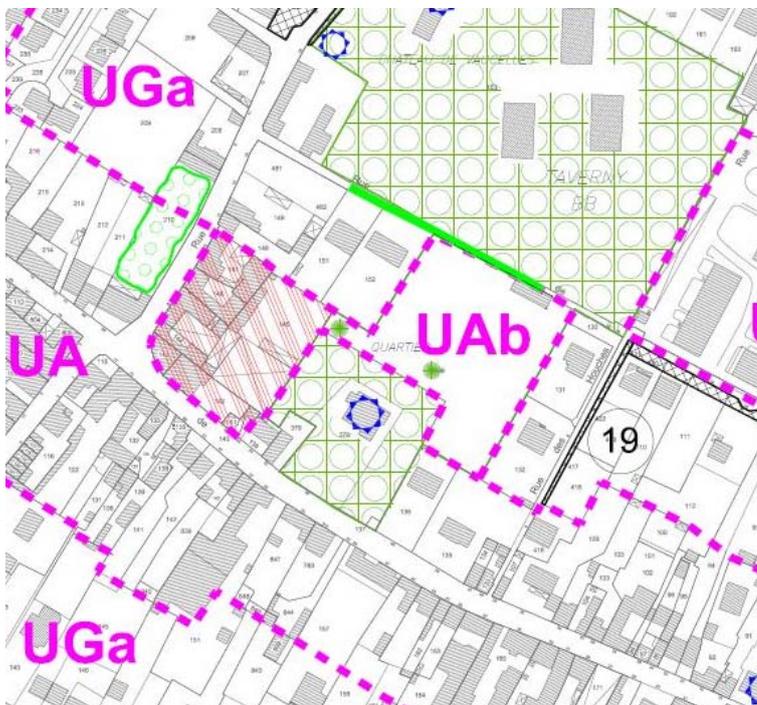
PLU en vigueur



**LEGENDE**

- Limite de commune
  - Limite de zone ou de secteur
- ZONES URBAINES**
- UA** Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités.
  - UC** Zone composée principalement d'ensembles et d'habitations collectives.
  - UD** Zone d'équipements publics.
  - UG** Zone d'habitat pavillonnaire.
  - Périmètres des plans de zonage de zoom
  - Emplacements réservés pour équipements publics

Proposition de la mise en compatibilité du PLU



**PROTECTION DU PAYSAGE**

- Espaces boisés classés.
- Espaces Verts Protégés
- Sentes à protéger
- Arbres isolés classés
- Bâtiments et voies (clôtures) remarquables protégés.

**SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT**

- Construction minimum obligatoire de logements sociaux (L.123-1-5 16° du CU)
- Servitudes d'accès et d'inconstructibilité liées aux canalisations de transport d'eau du SEDIF (position approximative)

## 2. Modifications apportées au règlement

Quelques articles du règlement de la zone UA sont modifiés avec l'introduction d'un secteur UAb de manière à faciliter la réalisation du projet urbain. Par ailleurs, sont intégrées les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU (lois Grenelle 2 et ALUR). A l'intégration des récentes évolutions législatives, il a également été supprimé les dispositions réglementaires devenues obsolètes.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le point 4 relatif à la mixité sociale de l'habitat est modifié afin d'intégrer les objectifs de réalisation des logements sociaux manquants sur la commune comme précisés dans un courrier du Préfet de février 2017.

Les modifications apportées portent également sur la mise à jour des articles législatifs du nouveau Code de l'Urbanisme.

---

#### REGLEMENT MODIFIE :

#### **4) SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT (art. L. 151-15 ~~123-1-5-16°~~ du code de l'urbanisme)**

Dans le secteur délimité au document graphique, les nouvelles constructions destinées à l'habitat supérieures à 10 logements ou à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont admises, sous réserve qu'elles comportent au minimum 40 % de logements sociaux, à l'intérieur desquels la répartition doit s'effectuer comme suit :

- ~~15~~ **30** % minimum de logements financés en PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente),
- **30 % maximum de logements financés en PLS.**

~~— Tout logement financé en PLS doit être accompagné de la réalisation d'au moins un logement financé en PLUS ou PLAI (ou nouvelle dénomination équivalente).~~

Ce pourcentage s'applique aux mètres carrés de surface de plancher.

Cette servitude s'applique pour les constructions neuves supérieures à 10 logements ou à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à chaque permis de construire, ou globalement à l'ensemble des permis de construire dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée au logement.

#### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES (prescriptions réglementaires)**

##### **« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII :**

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable faisant l'objet d'une protection au titre de l'article **L.151-19** ~~L.123-1-7~~ du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

##### **Espaces Vert Protégés (EVP) et clôtures protégées :**

Les espaces verts et les clôtures protégés sont inscrits aux plans de zonage au titre des articles **L.151-19 et 23** ~~123-1-7 et R.123-11~~ du code de l'urbanisme.

Sur les terrains et les clôtures mentionnés aux plans de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et les clôtures protégés.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert ou de la clôture et maintient leur unité et leur caractère.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

---

## ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi ALUR a abrogé l'application de cet article.

### REGLEMENT MODIFIE :

**Sans objet.**

~~Aucune prescription sauf en cas d'assainissement non collectif.~~

~~En cas d'assainissement non collectif, les terrains non bâtis doivent, pour être constructibles, avoir une superficie d'au moins 600 m<sup>2</sup>. Sont considérés comme non bâtis pour l'application de la présente règle, les terrains comportant des constructions de type garage, annexes, abri de jardins, cabanons, auvents, etc..~~

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Le long de la rue de la Marée, l'opération s'inscrit dans une ambiance urbaine moins centrale et plus paysagère, les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 8 mètres pour permettre de végétaliser la façade sur rue. Cette disposition ne s'applique pas aux loggias et balcons afin d'apporter une diversité architecturale aux façades. Dans les autres cas (rue de la Marée non protégée au plan de zonage et les autres rues) les constructions, pour des raisons d'organisation de l'opération, pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 8 mètres maximum.

### REGLEMENT MODIFIE :

#### DEFINITION DE LA LIMITE DE VOIE

Pour l'application du présent chapitre, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 mètres, par une ligne de recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

De plus, pour les parties des propriétés situées à l'angle de deux voies publiques ou privées existantes, la limite de voie sera traduite par un recul nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7 mètres en cas d'intersection avec une voie départementale.

La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles ne peut constituer une limite de voie.

**Dans le sous-secteur UAb, la totalité de la rue de la Marée, y compris la partie piétonne, est considérée comme une voie à laquelle s'appliquent les dispositions de l'article UAb6.**

#### REGLE D'IMPLANTATION

Les constructions de premier rang, c'est-à-dire ayant une façade sur une voie, doivent être édifiées en limite de cette voie.

**Dans le secteur UAb, le long de la rue de la Marée, les constructions de premier rang, doivent être édifiées avec un recul de minimum 8 mètres, à l'exception des balcons et loggias qui ne sont pas soumis à cette règle. Le long de la partie de la rue de la Marée non inscrite au plan de zonage comme sente protégée, ainsi que le long des autres rues, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en recul de 8 mètres maximum.**

Les constructions de second rang, c'est-à-dire les constructions édifiées en plus de la construction de premier rang et dans l'arrière de l'unité foncière, peuvent être édifiées en retrait.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

La rédaction de l'article est adaptée en fonction des possibilités d'implantation mentionnées l'article 6. Pour des raisons architecturales et de protection des voisins, une disposition sur la possibilité de réaliser des attiques est ajoutée à condition qu'un pare-vues occultant soit installé.

### **REGLEMENT MODIFIE :**

Dans une bande de 10 m de profondeur à compter de la limite de voie **ou du retrait mentionné à l'article 6**, les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. Les marges d'isolement doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir d'un recul de 10 m de la limite de voie **ou du retrait mentionné à l'article 6**, les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales. Dans ce cas, les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail. A défaut d'implantation sur ces limites, les marges d'isolement par rapport à celles-ci s'appliquent. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives

Au-delà de la bande de 15 m définie ci-dessus, les marges d'isolement s'imposent. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

[...]

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,5 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

**Toutefois, en secteur UAb, un retrait de minimum 3 m peut être autorisé pour les attiques si un pare vues d'une hauteur de 1,80 mètre minimum occulte les vues sur les limites séparatives latérales.**

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Des règles particulières sont ajoutées pour le secteur UAb permettant une hauteur de 14 mètres. Cette hauteur est légèrement adaptée pour tenir compte des spécificités techniques de l'opération.

La seconde disposition est reprise de la règle applicable en zone UA.

### **REGLEMENT MODIFIE :**

#### **Dans le secteur UAb**

**La hauteur totale des constructions (HT), par rapport au niveau du terrain naturel, ne doit pas excéder 14 m au faitage ou à l'acrotère.**

**Un dépassement de la hauteur réglementaire pourront être imposés dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions contiguës ou les bâtiments existants sur le même terrain, soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin, soit encore pour tenir compte de la pente du terrain.**

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article concernant les toitures en secteur UAb autorise la réalisation de toitures terrasses pour permettre de développer une architecture plus contemporaine, sur le secteur Nord-Est moins central de l'opération, mais également pour tenir compte des spécificités techniques du projet dans le reste de l'opération.

---

### REGLEMENT MODIFIE :

#### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant.

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 35° et 45°. Cette règle n'est pas applicable :

- aux locaux d'activités et aux annexes qui pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente
- aux toitures « à la Mansart » pour le bâti ancien (maisons de ville et maisons bourgeoises),
- **en secteur UAb, où les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures à deux pentes comprises entre 35° et 45°, soit des toitures à pentes ayant des toitures terrasses techniques.**

---

L'article concernant le traitement des façades en secteur UAb autorise la réalisation de pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers le long de la rue de la Marée pour permettre de développer, sur le secteur Nord-Est moins central de l'opération, une architecture plus contemporaine et de créer une diversité morphologique des façades.

---

### REGLEMENT MODIFIE :

#### Traitement des façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les pignons, loggias, balcons, bow-windows, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. **Cependant, cette disposition ne s'applique pas en secteur UAb, le long de la rue de la Marée.** Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

---

Le projet envisage de développer ponctuellement des ensembles menuisés à plusieurs vantaux sur les séjours des logements. Ainsi pour faciliter leur réalisation, l'article concernant la proportion verticale des fenêtres ne s'appliquera pas sur le secteur UAb de manière à apporter une diversité architecturale aux façades.

---

### REGLEMENT MODIFIE :

**Les baies** doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies anciennes, c'est-à-dire en particulier avoir des proportions plus hautes que larges, que les ouvertures soient superposées et que les trumeaux soient plus épais que les baies qu'ils séparent.

Les fenêtres seront de proportion verticale, **sauf dans le secteur UAb.**

---

L'article régissant les éléments remarquables à protéger dans la partie relative aux clôtures protégées est modifié pour tenir compte de la nouvelle législation.

---

**REGLEMENT MODIFIE :**

**Clôtures protégées :**

Les clôtures protégées sont inscrites au plan au titre de l'article ~~L. 151-19~~ ~~123-1-7~~ et ~~R 123-11~~ du code de l'urbanisme.

---

<b>ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT</b>
--------------------------------------

Les modifications apportées concernent la mise à jour des articles législatifs du nouveau Code de l'Urbanisme.

---

**REGLEMENT MODIFIE :**

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- **acquisition ou** réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

~~participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~

---

<b>ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES</b>
--

L'article relatif aux espaces boisés classés est mis à jour en fonction des évolutions législatives.

L'article sur l'aménagement d'aires de jeux ne s'applique pas dans le secteur UAb, cette disposition ne correspond plus aux attentes d'aménagement.

---

**REGLEMENT MODIFIE :**

**Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles ~~L. 113-1 et 2~~ ~~130-1~~ du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Aménagement d'aires de jeux :**

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 20 logements, **sauf dans le secteur UAb.**

---

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

La loi ALUR a abrogé l'application de cet article.

---

REGLEMENT MODIFIE :

Sans objet.

~~Le C.O.S. maximal autorisé est de 1.~~

~~Pour le calcul du COS, la surface de plancher à usage de commerces est comptée pour moitié.~~

### EXCEPTION

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques et constructions liés à la voirie et aux réseaux d'infrastructures publics ou d'intérêt collectif
  - aux constructions ou aménagements d'équipements publics ;
  - aux constructions ou aménagements d'intérêt collectif à vocation hospitalière, sanitaire et sociale.
-