



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°1



## RAPPORT DE PRESENTATION



# SOMMAIRE

## **PARTIE 1 : Le cadre réglementaire**

- I. L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**
- II. Le cadre législatif de la procédure de modification de droit commun**
- III. Les objectifs assignés à cette modification du PLU**

## **PARTIE 2 : Exposé des motifs et du contenu de la modification**

- I. Mise à jour du Rapport de présentation – Partie 1**
- II. Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension**
- III. Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU**
- IV. Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement**
- V. Adapter certaines règles de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain ;**
- VI. Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale**
- VII. Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines**
- VIII. Modifier les plans de zonage**
- IX. Mise à jour de la palette des couleurs de la Ville annexée au règlement du PLU**



## **PARTIE 1 : LE CADRE REGLEMENTAIRE**

### **I. L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Germain-en-Laye a été approuvé le 21 février 2019 par délibération du Conseil Municipal. Par arrêté du Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye en date du 12 juillet 2019, la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite. Cette modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 11 juin 2020. Le PLU a été mis à jour (intégration de la servitude de forêt de protection et prise en compte de l'approbation du Règlement Local de Publicité révisé) par arrêté du 22 janvier 2020. Une déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU a été prescrite dans le cadre du projet de restructuration du site de l'Hôpital par arrêté du 28 janvier 2021. La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté en date du 18 décembre 2020.

### **II. Le cadre législatif de la procédure de modification**

#### **• Justification du choix de la procédure de modification**

Le champ d'application de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, cette procédure peut être mise en œuvre pour :

- ✓ Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ Diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par ailleurs, les modifications apportées ne doivent pas être de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ainsi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

#### **• Déroulement de la procédure de modification**

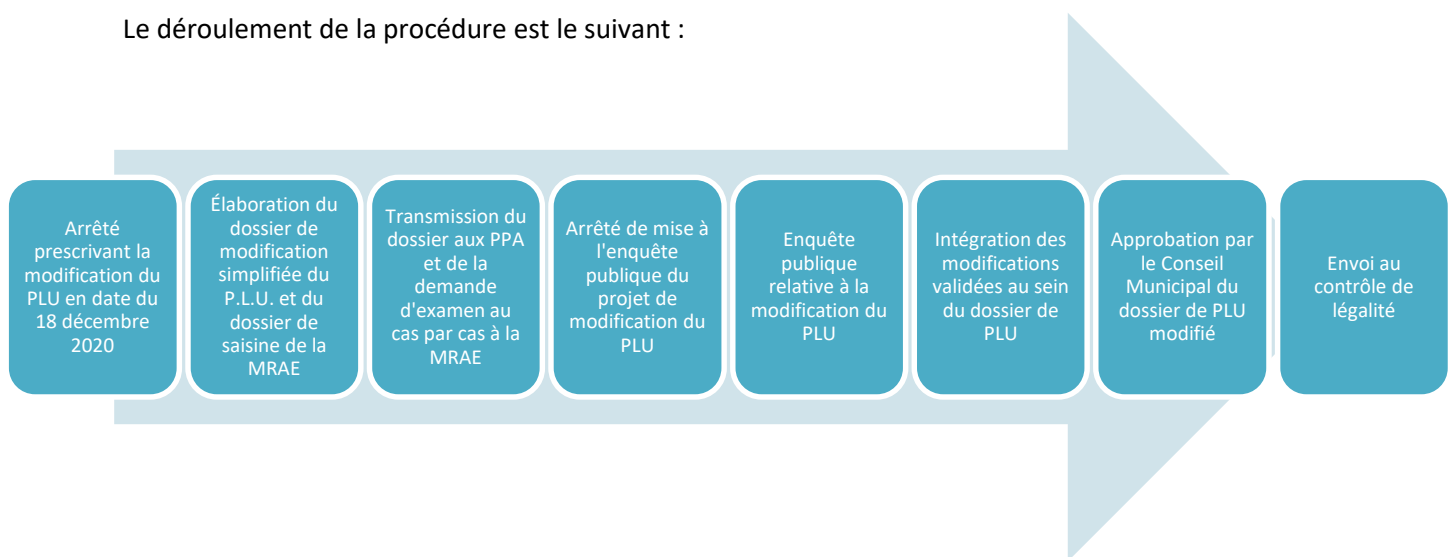
En vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est notifié, avant enquête publique, aux Personnes Publiques Associées ci-après, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme :

- Préfet des Yvelines ;
- Direction Départemental Des Territoires ;
- Conseil Régional d'Île-de-France ;
- Conseil Départemental des Yvelines ;
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines ;
- Chambre de Commerces et d'Industries de la Région Ile-de-France ;
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France ;

- Ile de France Mobilité ;
- Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine ;
- Mairie de Mareil-Marly ;
- Mairie du Pecq ;
- Mairie de Maisons-Laffitte ;
- Mairie du Mesnil-le-Roi
- DRIA AF
- DRI EA
- Mairie d'Aigremont
- Mairie de Chambourcy
- UDAP 78
- L'Agence Régionale de Santé
- La Direccte
- DRI EE
- Mairie de Poissy
- Mairie d'Achères
- Mairie de L'Etang-la-Ville
- Mairie de Saint-Nom-la-Bretèche
- MINARM – Base des Loges
- GPSEO

Enfin, le projet est soumis à enquête publique pendant un minimum d'un mois suivant les modalités fixées par les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 à R. 123-46 du Code de l'environnement.

Le déroulement de la procédure est le suivant :



### III. Les objectifs de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Comme définis par arrêté en date du 18 décembre 2020, les objectifs de la modification sont les suivants :

- Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension (notamment des corrections minimales de sens et des règles d'implantation, de hauteur maximale, de stationnement, de plantation des espaces libres...)

- Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU (notamment les règles de hauteur, d'aménagement des Espaces Paysagers Protégés...);
- Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement (notamment la définition d'une extension, de la mixité fonctionnelle, d'une saillie, d'une marge de recul...);
- Adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain;
- Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale (notamment les règles d'implantation...);
- Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (notamment les règles en cas de piscine, le stationnement, les coefficients environnementaux, les sous-destinations autorisées, l'implantation, la hauteur...);
- Modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, des évolutions emplacement réservés...);
- Préciser la palette des couleurs de la Ville annexée au règlement du PLU.

Pour répondre à ces objectifs, il convient d'adapter les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- Le Rapport de présentation (Partie 1 et 2)
- Le Règlement
- Le Règlement Annexe
- Le plan de zonage
- Le plan des hauteurs de la zone UB

## PARTIE 2 : CONTENU DE LA MODIFICATION

Toutes les modifications apportées aux documents du PLU font l'objet d'une justification et sont matérialisées dans le présent document en rouge. Les modifications relatives à une autre thématique que celle évoquée dans le paragraphe sont écrites en gris au sein des tableaux présentant le PLU actuel et le PLU modifié.

L'ensemble des évolutions du PLU sont également inscrites en rouge dans les différentes pièces du PLU modifiée, jointes à ce rapport de présentation.

### I. Mise à jour du Rapport de présentation – Partie 1

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-5 du Code de l'urbanisme, la première partie du rapport de présentation est complétée pour préciser les motifs des changements apportés au PLU par la procédure de modification n° 1. De ce fait, une mention de la présente procédure est ajoutée en page 10 de ce document.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Rapport de présentation – Partie 1, page 10
<p><i>La modification simplifiée</i> La <b>modification simplifiée</b> n°1 du PLU de Saint-Germain-en-Laye a été <b>prescrite par arrêté n°2019/JUR.81 du 12 juillet 2019 du Maire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye.</b> Les objectifs de cette modification simplifiée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La correction d'erreurs matérielles (graphiques et écrites),</li><li>- L'adaptation du règlement écrit,</li><li>- La modification du règlement écrit et de son annexe,</li><li>- La modification des annexes du PLU,</li><li>- La modification des annexes graphiques au règlement.</li></ul>	<p><i>La modification simplifiée</i> La <b>modification simplifiée</b> n°1 du PLU de Saint-Germain-en-Laye a été <b>prescrite par arrêté n°2019/JUR.81 du 12 juillet 2019 du Maire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye.</b> Les objectifs de cette modification simplifiée sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La correction d'erreurs matérielles (graphiques et écrites),</li><li>- L'adaptation du règlement écrit,</li><li>- La modification du règlement écrit et de son annexe,</li><li>- La modification des annexes du PLU,</li><li>- La modification des annexes graphiques au règlement.</li></ul> <p><i>La modification</i> La <b>modification</b> n°1 du PLU de Saint-Germain-en-Laye a été <b>prescrite par arrêté en date du 18 décembre 2020 du Maire de la Commune de Saint-Germain-en-Laye.</b> Les objectifs de cette modification de droit commun sont :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain ;</li><li>- Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale (notamment les règles d'implantation...);</li><li>- Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension (notamment des corrections mineures de sens et des règles d'implantation, de hauteur maximale, de stationnement, de plantation des espaces libres...);</li><li>- Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU (notamment les règles de hauteur, d'aménagement des Espaces Paysagers Protégés...);</li><li>- Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement (notamment la définition de la notion d'extension, de mixité fonctionnelle, de saillie, de marge de recul...);</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (notamment des règles encadrant la construction de piscine ainsi que des règles de stationnement, de coefficients environnementaux, de sous-destinations autorisées, d'implantation, de hauteur...);</li> <li>- Modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, emplacement réservés...);</li> <li>- Préciser la palette des couleurs de la Ville annexée au règlement du PLU.</li> </ul>
--	--

## II. Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension

### ○ Mise à jour des destinations suite au décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020

Le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Il introduit désormais une distinction entre les hôtels et les autres hébergements touristiques permettant éventuellement aux plans locaux d'urbanisme de définir des règles différenciées entre ces différentes constructions. Ainsi, la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" est remplacée par "hôtels", d'une part, et "autres hébergements touristiques", d'autre part.

Dans le cadre de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, ce décret implique la mise à jour des quatre éléments suivants du Plan Local d'Urbanisme :

- Modification des définitions des sous-destinations au sein des dispositions générales du règlement du PLU

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est supprimée des destinations possibles des constructions au sein du PLU et les définitions des sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » sont ajoutées (issues de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme)

PLU approuvé le 11 juin 2020		PLU modifié (2021) – Règlement, page 35-36	
Destination des constructions		Destination des constructions	
Destination	Sous-destination	Destination	Sous-destination
1° Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exploitation agricole,</li> <li>- exploitation forestière.</li> </ul>	1° Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exploitation agricole,</li> <li>- exploitation forestière.</li> </ul>
2° Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- logement,</li> <li>- hébergement.</li> </ul>	2° Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- logement,</li> <li>- hébergement.</li> </ul>
3° Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- artisanat,</li> <li>- commerce de détail,</li> <li>- restauration,</li> <li>- commerce de gros,</li> <li>- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>- hébergement hôtelier</li> <li>- hébergement touristique,</li> <li>- cinéma.</li> </ul>	3° Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>- artisanat,</li> <li>- commerce de détail,</li> <li>- restauration,</li> <li>- commerce de gros,</li> <li>- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> <li>- hôtels</li> <li>- autres hébergements touristiques</li> <li>- cinéma.</li> </ul>
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>- salles d'art et de spectacles,</li> <li>- équipements sportifs,</li> <li>- autres équipements recevant du public.</li> </ul>	4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>- salles d'art et de spectacles,</li> <li>- équipements sportifs,</li> <li>- autres équipements recevant du public.</li> </ul>
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industrie,</li> <li>- entrepôt,</li> <li>- bureau,</li> <li>- centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>	5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industrie,</li> <li>- entrepôt,</li> <li>- bureau,</li> <li>- centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>
[...]		[...]	

Destinations	Sous-destinations	Destinations	Sous-destinations
Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Commerce et activités de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.		<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.		<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. (Exemples : exercice de profession libérales, assurances, banques, agences, banques, agence immobilières, salles de sport, SPA, ...)		<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. (Exemples : exercice de profession libérales, assurances, banques, agences, banques, agence immobilières, salles de sport, SPA, ...)
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.		<b>Hôtels</b> : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. <b>Autres hébergements touristiques</b> : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.)
<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.		

- Modification en chaque zone du PLU des tableaux des destinations et sous-destinations autorisées

Les tableaux des destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites sont mis à jour dans le règlement du PLU pour chaque zone du PLU. Sauf mention dans la présente modification, aucune évolution en termes d'interdiction ou d'autorisation n'est réalisée : si la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » était autorisée, autorisée sous condition ou interdite dans une zone ou un sous-secteur, les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » le restent également, sans distinction.

Ci-dessous l'exemple du tableau des destinations et sous-destinations de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020				PLU modifié (2021) – Règlement, page 43				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration		X <sup>3</sup>		Restauration			X <sup>3</sup>
	Commerce de gros		X		Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X <sup>4</sup>		Hôtels			X <sup>4</sup>
Cinéma	X			Autres hébergements touristiques		X <sup>4</sup>		
				Cinéma	X			

- Modification en chaque zone des règles de stationnement par destination et sous-destination

De même il convient de remplacer la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » par les deux nouvelles sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » au sein des règles relatives au stationnement du règlement du PLU. Sauf modification explicite par la présente modification du PLU, les règles relatives à la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » sont maintenues pour les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » sans distinctions.

Ci-dessous l'exemple des règles relatives au stationnement en zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 58-60
Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés : [...]	Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés : [...]
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hôtels", "autres hébergements touristiques" et</li> </ul>

d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

[...]

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail <i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i>	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Artisanat et commerce de détail <i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle
	Restauration	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Cinéma <i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i>	1 place par tranche de 10 fauteuils	1 place par tranche de 15 fauteuils
	Cinéma <i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle

[...]

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

[...]

- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

"établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

[...]

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail <i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i>	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Artisanat et commerce de détail <i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle
	Restauration	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Hôtels	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
	Cinéma <i>(Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2)</i>	1 place par tranche de 10 fauteuils	1 place par tranche de 15 fauteuils
Cinéma <i>(Dans le périmètre de l'OAP n°2)</i>	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle	

[...]

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

[...]

- Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hôtels", "autres hébergements touristiques" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

- Mise à jour du Rapport de présentation – Partie 2

Dans le Rapport de présentation – Partie 2, chaque mention de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » est remplacée par les deux sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » : pages 28, 33 (deux fois), 38, 43 et 48.

○ **Correction de coquilles rédactionnelles dans le règlement du PLU**

Page 36 (37) : Répétition de déterminants

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 36
Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les permanences des d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les permanences <del>des</del> d'un parti politique, d'un syndicat ou d'une association, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Page 46 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous », inversion des deux tirets pour plus de clarté s’agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d’une expression d’une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de l’extension respecte la règle ci-dessus ; - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l’extension peut être la même que celle de la construction existante.	Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l’extension devra être inférieure ou égale à <sup>1</sup> celle de la construction existante. - soit la hauteur de l’extension respecte la règle ci-dessous.

Page 66 : Insertion d’une référence précise à la place du « ci-dessus » (le plan général des hauteurs de la zone UB) et transformation d’une expression d’une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de l’extension respecte la règle ci-dessus ; - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l’extension peut-être la même que celle de la construction existante.	Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de l’extension respecte la règle du document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB ; - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l’extension devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante.

Page 88 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté s’agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d’une expression d’une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de l’extension respecte la règle ci-dessus ; - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l’extension peut-être la même que celle de la construction existante.	Pour l’extension des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU : - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l’extension devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante. - soit la hauteur de l’extension respecte la règle ci-dessous.

Page 131 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous » et inversion des deux tirets pour plus de clarté s’agissant des dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous »

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Pour l’aménagement et l’extension des constructions existantes qui ne respectent pas	Pour l’aménagement et l’extension des constructions existantes qui ne respectent pas

<sup>1</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l’évolution des règles fait l’objet d’une justification au sein d’un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

<p>les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit conformément aux règles ci-dessous ;</li> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> </ul>	<p>les marges réglementées <b>ci-dessous</b> à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> <li>- <b>Soit conformément aux règles ci-dessous.</b></li> </ul>
---	---

Page 152 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;</li> <li>- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.</li> </ul>	<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. <b>Dans</b> ce cas, la hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à<sup>2</sup> celle de la construction existante.</li> <li>- <b>soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous.</b></li> </ul>

Page 153 : Correction du « ci-dessus » en « ci-dessous » et inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous »

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
<p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées ci-dessus à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit conformément aux règles ci-dessous ;</li> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> </ul>	<p>Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les marges réglementées <b>ci-dessous</b> à la date d'approbation du PLU, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> <li>- <b>Soit conformément aux règles ci-dessous.</b></li> </ul>

Page 170 : Inversion des deux tirets pour plus de clarté concernant les dispositions auxquelles renvoie la mention « ci-dessous » et transformation d'une expression d'une phrase en deux phrases pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;</li> </ul>	<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. <b>Dans</b> ce cas, la</li> </ul>

<sup>2</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.	hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à celle de la construction existante. <b>- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous ;</b>
--	---

- **Correction d'une coquille rédactionnelle dans le rapport de présentation – partie 2 du PLU**

Sur la dernière page du rapport de présentation – partie 2, il est indiqué les différentes surfaces de la commune se situant dans les zones du PLU. Au sein du tableau concernant la zone N, il faut préciser que le total des surfaces concerne la zone N, et non pas la zone A.

PLU approuvé le 11 juin 2020			PLU modifié (2021)		
<b>Zones naturelles</b>			<b>Zones naturelles</b>		
<b>N</b>	N	3843,2 ha	<b>N</b>	N	3843,2 ha
	Na	5,4 ha		Na	5,4 ha
	<del>Nl</del>	94,1 ha		<del>Nl</del>	94,1 ha
	Nv	1 ha		Nv	1 ha
<b>Total A</b>		3943,7 ha	<b>Total <del>N</del>A</b>		3943,7 ha
<b>Total zones naturelles</b>		3943,7 ha	<b>Total zones naturelles</b>		3943,7 ha

- **Précision de la règle de hauteur pour les extensions des constructions existantes en zones UA, UB, UC, A et N**

Afin de préciser la règle concernant la hauteur des extensions des constructions existantes, il est indiqué que l'extension de la construction existante pourra ne pas respecter les règles de hauteur de la zone si la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur maximale autorisée, auquel cas la hauteur de l'extension pourra ne pas respecter cette règle, tout en restant inférieure ou égale à celle de la construction existante, et non pas de même hauteur comme dans la rédaction initiale.

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 46
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU : - soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ; - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut être la même que celle de la construction existante.	Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU : - soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée. Dans ce cas, la hauteur de l'extension <b>devra être inférieure ou égale à</b> celle de la construction existante ; - soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessous.

- **Correction d'une coquille dans la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en UAa**

Une mise en cohérence est opérée en zone UAa pour expliciter qu'en cas de façade aveugle, le retrait minimal est égal à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux, soit  $L=H/2$ , comme le prévoit déjà la règle.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 49
<p>Dans le secteur UAa</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (L=H/2), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul>	<p>Dans le secteur UAa</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 6 mètres quand <math>H &lt; 6</math> mètres<sup>3</sup>, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade de la construction <b>divisée par deux</b> (L=H/2), avec un minimum 3 mètres quand <math>H/2 &lt; 3</math> mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul>

○ **Correction d'une imprécision en zone N**

Au sein des règles d'implantation des constructions en zone N se situe une imprécision nécessitant une correction. Le pronom « elle » étant ambiguë, il est remplacé par le mot « interdiction » pour mieux expliciter l'interdiction de s'implanter à une distance inférieure à 75 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 171
<p>Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum.</p> <p>L'interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- Aux réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	<p>Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 75 mètres minimum.</p> <p>L'interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- Aux réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p><b>Cette interdiction</b> ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>

○ **Précisions sur les conditions d'implantation d'une parcelle de second rang en zone UA**

Dans le règlement actuel, les possibilités de construire d'une parcelle de second plan, non desservie par une voie ou emprise publique, ne sont pas clairement définies. Il convient donc de préciser les règles s'appliquant dans ce cas, notamment les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Afin de tenir compte de ce cas de figure, une précision est également apportée concernant le calcul de la bande constructible en zone UAa.

<sup>3</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 47-48
<p>Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UAa Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) s'implanteront à l'intérieur d'une bande, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;</li> <li>- 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres ;</li> <li>- 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80 mètres.</li> </ul>	<p>Pour les parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies ou emprises publiques.</p> <p>Pour les parcelles n'étant pas bordées par des voies et emprises publiques, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas. En revanche, les constructions devront respecter les marges de retrait le long de la limite de fond de terrain de premier rang égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H</math>), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H/2</math>), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <div data-bbox="820 837 1203 1487" data-label="Diagram"> <p style="text-align: center;">Voie et emprise publique</p> </div> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UAa Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) s'implanteront à l'intérieur d'une bande <b>constructible</b>, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques, <b>ou de la limite parcellaire la plus proche des voies et emprises publiques dans le cas des parcelles de second rang non desservies par les voies et emprises publiques</b>, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;</li> <li>- 45 mètres pour une profondeur de terrain entre 50 à 80 mètres ;</li> </ul>



	- 60 mètres pour une profondeur de terrain supérieure à 80 mètres.
--	--

Une mention de ces éléments, ainsi qu'une justification de la nouvelle règle, sont insérées dans le Rapport de présentation - partie 2.

○ **Précision de la hauteur maximale majorée dans le cas d'un retrait d'1m50 par rapport aux voies et emprises publiques en UA et UC**

Dans l'ensemble de la zone UA et de ses sous-secteurs, ainsi qu'en zone UCa et UCb, la majoration de hauteur en cas de retrait du dernier étage est source d'ambiguïté. Il convient, sur le modèle de la rédaction en zone UC hors UCa et UCb, de préciser que le recul d'1m50 pour un étage supplémentaire se calcule uniquement par rapport à la façade donnant sur les voies et emprises publiques (et non pas de tous côtés de la construction). Cette nouvelle rédaction, plus précise, est également reportée en zone UC hors UCa et UCb.

Ci-dessous l'exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 46
Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2 et hors secteur UAa [...] Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. [...] Dans le secteur UAa [...] Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 12 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.	Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2 et hors secteur UAa [...] Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre <b>par rapport à la ou les façades donnant sur les voies et emprises publiques.</b> [...] Dans le secteur UAa [...] Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 12 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre <b>par rapport à la ou les façades donnant sur les voies et emprises publiques.</b>

○ **Précisions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble de la zone UA et de la zone UB et en zone UCa, UD et UE**

Pour l'application des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et lorsqu'un alignement est imposé, celui-ci est autorisé sur « tout ou partie de la façade de la construction » pour favoriser la diversité des formes urbaines.

Afin de permettre une diversité d'architecture des projets, il convient de prévoir cette règle pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble des zones concernées, soit l'ensemble de la zone UA et de la zone UB et en zone UCa, UD et UE.

Ci-dessous l'exemple de la zone UA et UAa :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 49
<p>Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa</p> <p>Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives en respectant les marges de recul énoncées ci-après.</p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UAa</p> <p>Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa</p> <p>Les constructions s'implanteront, <b>sur tout ou partie de leur(s) façade(s)</b>, au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives, <b>la partie de construction de la ou des façade(s) en retrait de la limite séparative devant respecter les marges de recul énoncées ci-après.</b></p> <p>[...]</p> <p>Dans le secteur UAa</p> <p>Les constructions s'implanteront, <b>sur tout ou partie de leur(s) façade(s)</b>, au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites séparatives, <b>la partie de construction de la ou des façade(s) en retrait de la limite séparative devant respecter les marges de recul énoncées ci-après.</b></p>

Ces modifications impliquent une mise en cohérence de la justification des règles dans le Rapport de présentation Partie 2.

○ **Précision des possibilités d'extensions des constructions existantes en toutes zones par rapport aux limites séparatives**

Afin de délimiter les possibilités d'extension des constructions existantes par rapport aux limites séparatives, il convient d'apporter une clarification rédactionnelle permettant une meilleure compréhension des règles concernant l'extension des constructions existantes, en particulier par rapport aux caractéristiques du bâti existant n'étant pas réglementaires au regard du PLU exécutoire.

Cette précision s'applique en toutes zones du PLU.

Exemple de la zone UB :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 68
<p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit conformément aux règles ci-dessus ;</li> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;</li> </ul>	<p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions des constructions s'implanteront <b>conformément aux règles ci-dessus.</b></p> <p><b>Pour les façades ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, l'extension pourra se faire</b> dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée), <b>dans le respect des marges de</b></p>

recul par rapport aux limites séparatives de fond de terrain ci-dessous.

○ **Précision du calcul des marges de retrait dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, A**

Cette précision vise à supprimer toute ambiguïté sur le recul nécessaire dans le cadre des marges de retrait par rapport aux limites séparatives et entre les constructions, dépendant uniquement de la hauteur de la façade de la construction avec un recul minimum issu de la hauteur de cette façade. Ainsi dans le cadre d'un recul calculé en  $L=H$  avec un minimum de 6m, ce minimum s'applique uniquement lorsque la hauteur de la façade (H) est inférieure à 6m.

De plus, il est inscrit en toutes zones, lorsqu'il n'existe pas déjà, un recul variable en fonction de la hauteur du bâtiment ( $L=H$  ou  $L=H/2$ ) et de la présence ou non de vues, afin de tenir compte du gabarit des projets.

Ci-dessous l'exemple de la zone UA et de ses sous-secteurs :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 49-50
<p>Par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone [...] Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa [...] En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAa [...] En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H</math>), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H/2</math>), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété Dans l'ensemble de la zone [...]</p>	<p>Par rapport aux limites séparatives Dans l'ensemble de la zone [...] Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa [...] En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H</math>), avec un minimum de 6 mètres quand <math>H &lt; 6</math> mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 3 mètres quand <math>H/2 &lt; 3</math> mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAa [...] En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (<math>L=H</math>), avec un minimum de 6 mètres quand <math>H &lt; 6</math> mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux<sup>4</sup> (<math>L=H/2</math>), avec un minimum 3 mètres quand <math>H/2 &lt; 3</math> mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul>

<sup>4</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

<p>Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade divisé par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</li> </ul>	<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété Dans l'ensemble de la zone [...] Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard <b>au moins égales</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres quand H&lt;8 mètres</b>, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- <b>à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres quand H/2&lt;4 mètres</b>, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Dans le secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de 8 mètres <b>quand H&lt;8 mètres</b>, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres <b>quand H/2&lt;4 mètres</b>, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul>
--	---

Ces modifications impliquent une mise en cohérence de la justification des règles dans le Rapport de présentation Partie 2 concernant les règles de marges de recul.

○ **Précision de la règle de retrait d'implantation en UA**

Cette précision vise à compléter en zone UA la règle d'implantation entre constructions sur une même propriété sur le modèle des autres zones du PLU (mots manquants).

<p>PLU approuvé le 11 juin 2020</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</li> </ul>	<p>PLU modifié (2021) – Règlement, page 50</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard <b>au moins égales</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres quand H&lt;8</li> </ul>
---	--

<p>- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</p> <p>Dans le secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :</p> <p>- à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ; - à la hauteur de la façade divisé par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.</p>	<p>mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ; - à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres quand <math>H/2 &lt; 4</math> mètres<sup>5</sup>, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès <b>pleine à rez-de-chaussée</b>.</p> <p>Dans le secteur UAa La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes au moins égales :</p> <p>- à la hauteur de la façade (L=H) avec un minimum de 8 mètres quand <math>H &lt; 8</math> mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ; - à la hauteur de la façade divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres quand <math>H/2 &lt; 4</math> mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès <b>pleine à rez-de-chaussée</b>.</p>
--	---

○ **Précision des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en UA et UB**

Il apparaît pertinent d'harmoniser le cadre d'application des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans l'ensemble des zones urbaines du PLU, en mentionnant, comme en UC, UD et UE, que cette implantation se fait par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Cette précision n'existant pas en zone UA et UB, elle y est ajoutée.

Exemple en zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 47
En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.	En l'absence de règle graphique, les constructions, hors piscines de plein air enterrées ou « hors sol », s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, <b>existantes ou à créer</b> , sur tout ou partie de la façade de la construction.

○ **Précision concernant le stationnement pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale en UA, UB, UC, UD, UE**

Afin de clarifier les modalités d'application des règles de stationnement en toutes zones urbaines du PLU, pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dans le cas des locaux annexes liés à l'exercice des activités de ces sous-destinations (cantine, gymnase etc.), il est précisé que les places de stationnement allouées à ces locaux annexes ne donnent pas lieu à la création de

<sup>5</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

stationnement. En effet, il est entendu que les places de stationnement nécessaires pour ces locaux sont incluses dans les exigences globales propre à cette sous-destination (calcul par classe ou par chambre).

Exemple en zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 59
Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres  Etablissements destinés à la petite enfance : 1 place par niveau d'âge  Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les locaux annexes ou accessoires aux activités des sous-destinations ci-dessus

○ **Précision de la règle de plantation des espaces libres en UA, UB, UC, UD, UE, A, N**

En toutes zones, la règle relative à la plantation des espaces libres est précisée afin de s'assurer qu'au moins un arbre soit exigible par projet (et non pas à partir de 100 ou 80 m<sup>2</sup> d'espace libre).

En zones UA (p56), UB (p77), UC (p96), UD (p118) et UE (p140), cette précision prend la forme suivante :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 100 m <sup>2</sup> .	Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) <b>par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup>.</b>

En zones A (p157) et N (p175), cette précision prend la forme suivante :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) pour 80 m <sup>2</sup> .	Les espaces libres doivent être plantés et entretenus. Ils devront comporter au moins un arbre (parmi les essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) <b>par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup>.</b>

○ **Précision de la règle concernant les abattages et élagages d'arbres en EPP en toutes zones**

La préservation des Espaces Paysagers Protégés demeure une nécessité pour la commune. Toutefois, ces Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-19 et de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme s'intègrent dans le tissu urbain du territoire de Saint-Germain-en-Laye. De ce fait, il apparaît pertinent de permettre l'entretien de ces arbres par un élagage réduit. Ce type d'entretien vise à préserver la bonne santé de l'arbre tout en permettant sa préservation dans le tissu, en favorisant par exemple la coupe des branches non essentielles susceptibles de causer des nuisances (trop proches de vitres etc).

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 55
L'abattage, l'élagage ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.	L'élagage d'entretien, n'impactant pas plus de 1/5 du volume total du houppier dans des proportions équilibrées est autorisé. L'abattage, l'élagage conséquent ou toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens, ou pour des raisons phytosanitaires justifiées. En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement équivalent.

- **Précision de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UB et UC**

Cette précision vise à indiquer que, malgré l'exception aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (zones UB et UC), les règles de retrait telles les retraits graphiques ou le recul par rapport à un mur protégé sont bien prises en compte.

Exemple en zone UB :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement, page 67
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.	Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, <b>exceptées les règles graphiques repérées sur le document graphique n°5.2</b>

- **Précision des possibilités de construction au sein des retraits graphiques du plan de zonage**

Afin de conforter le projet paysager transcrit en zone UB par les retraits graphiques imposés, il convient de préciser l'interdiction dans cette zone de l'implantation de toutes constructions au sein du retrait graphique, y compris les annexes et les extensions des constructions existantes.

Il est par ailleurs nécessaire de supprimer le paragraphe qui précise que, pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, aucune règle n'est fixée, puisque les règles particulières à appliquer sont explicitées dans le paragraphe suivant.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 68
Par rapport aux voies et emprises publiques [...] Pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus : Il n'est pas fixé de règle. Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :	Par rapport aux voies et emprises publiques [...] <del>Pour l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus :</del> <del>Il n'est pas fixé de règle.</del> Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;  
 - Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;  
 - Soit dans le prolongement de la construction, **hors retrait graphique**, de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.  
**Toute extension au sein d'un retrait graphique identifié au plan de zonage est interdite.**

o **Insertion dans le rapport de présentation n°2 des règles propres à la zone UCM**

Les dispositions de la zone UCM (notamment issues de la modification simplifiée n°1) n'étant pas intégrées à l'heure actuelle au sein du Rapport de présentation – Partie 2, dédié aux justifications et raisons des choix retenus, il convient de les y ajouter afin d'assurer la complétude de ce document.

L'évolution des règles de la zone UCM concernait :

- les sous-destinations autorisées, autorisées sous condition ou interdite
- la hauteur des constructions
- l'implantation des constructions
- les performances énergétiques et environnementales
- les clôtures

**PLU approuvé le 11 juin 2020**

**PLU modifié (2021) – Rapport de présentation partie 2 page 38-41**

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
<b>I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</b>	
<b>a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b>	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition L'habitation, la restauration et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie des habitants : les activités nuisibles, incompatibles ou inadéquates avec le mode de vie de ces secteurs mixtes à dominante résidentielle. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, ...
<b>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	
<b>a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Emprise au sol des constructions</b>	
<b>Zone UC (hors secteurs) :</b> 30% max de la superficie totale du terrain. <b>Secteur UCa :</b> non réglementé.	Les règles visent à préserver les larges espaces libres largement végétalisés en pied d'immeuble, garants de la biodiversité urbaine et d'espaces de respiration et de loisirs. Le secteur UCa étant concerné par un urbanisme de dalle qui couvre la totalité de la surface de l'unité foncière, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
<b>Hauteur des constructions</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> 21 mètres maximum <b>Zone UC (hors secteurs) :</b> 15 mètres max à l'égout du toit et 18 mètres max au faitage pour les toitures à pentes inférieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 15 mètres max au faitage. Toitures terrasses : 15 mètres max à l'acrotère (18 mètres si dernier étage en retrait).	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général. La hauteur des constructions maximale autorisée est adaptée aux hauteurs existantes sur la zone et à la morphologie de ce type de tissu. Ces règles sont déclinées en fonction du type de toiture de la construction et de la pente de la toiture, pour des raisons de paysage urbain et une meilleure prise en compte de la perception de la hauteur depuis l'espace public.
<b>Synthèse des règles</b>	
<b>Hauteur des constructions (suite)</b>	<b>Justification des choix retenus</b>
<b>Secteur UCa :</b> 18 mètres max à l'égout du toit et 21 mètres max au faitage pour les toitures à pente inférieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 18 mètres max au faitage. Toitures terrasses : 18 mètres max à l'acrotère (21 mètres si dernier étage en retrait). <b>Secteur UCa :</b> 12 mètres max à l'égout du toit et 15 mètres max au faitage pour les toitures à pente inférieures ou égales à 35°. Toitures à pentes inférieures à 35° : 12 mètres max au faitage. Toitures terrasses : 12 mètres max à l'acrotère (15 mètres si dernier étage en retrait).	Dans le secteur UCa, déjà densément urbanisé, la hauteur des constructions autorisée est plus importante que dans le reste de la zone UC pour correspondre à la hauteur des bâtiments existants pouvant aller jusqu'à 24 mètres. Dans le secteur UC, la hauteur des constructions est inférieure à la hauteur autorisée en zone UC afin de favoriser le maintien dans son tissu existant : tissu pavillonnaire, proximité des boisés de la forêt domaniale au nord et proximité du Site Patrimonial Remarquable (SPR) et des secteurs UCa et UAp.
<b>Implantations des constructions</b>	
<b>Par rapport aux voies et emprises publiques :</b> Zone UC (hors secteur UCa) : en retrait de 5 mètres min. <b>Secteur UCa :</b> non réglementé. En dehors des espaces urbanisés : implantation en retrait plus important des aires de transports présentant une importante nuisance sonore. <b>Par rapport aux limites séparatives :</b> Zone UC (hors secteur UCa) : en retrait des limites séparatives et des fonds de parcelle (sauf bâtiments) dont la hauteur est de 3 mètres max. Retrait : au moins égal à la hauteur de la façade (L+H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). <b>Secteur UCa :</b> implantation possible sur l'une des deux limites séparatives latérales et en retrait des autres limites (Cf. règles de retrait de la zone UC ci-dessus). <b>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété :</b> Zone UC (hors secteur UCa) : distance min au moins égal à la hauteur de la façade (L+H) avec 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures). <b>Secteur UCa :</b> contiguë ou en retrait au moins égal à 4 mètres min (façade aveugle) et 8 mètres min (façade avec ouvertures).	Les règles d'implantation de la zone UC visent à préserver les caractéristiques d'implantation de ce type de tissu : constructions en retrait des espaces publics et également en retrait des limites séparatives ainsi qu'une distance respectée entre les constructions sur une même propriété. Ces dispositions permettent de préserver des espaces libres autour des constructions, les plaçant dans un « coin de verdure ». Le secteur UCa étant issu d'un urbanisme de dalle presque en totalité urbanisé, il présente des caractéristiques particulières. Compte tenu de la configuration du site, les constructions nouvelles portent principalement sur des extensions des bâtiments. Il n'y a pas d'intérêt à fixer une règle d'implantation par rapport à l'espace public. En revanche les règles s'assurent de permettre une certaine densification, mais dans le respect de l'équilibre du paysage de secteur.

Synthèse des règles	Justification des choix retenus
<b>I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ</b>	
<b>a. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b>	
Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes : - Exploitation agricole et forestière - Commerce de gros - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma - Industrie - Entrepôt - Centre de congrès et d'exposition L'habitation, la restauration et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous certaines conditions. Dans le secteur UCM, dans le camp militaire de Galléri, le camp des Loges et le quartier Goupil est autorisée la construction d'entrepôts liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics. Dans le secteur UCM, hors camp militaire, la sous-destination « hôtel » est autorisée et les sous destinations « logement » et « hébergement » sont interdites.	Les règles interdisent les installations et constructions qui nuiraient à la qualité de vie des habitants : les activités nuisibles, incompatibles ou inadéquates avec le mode de vie de ces secteurs mixtes à dominante résidentielle. A l'inverse, les règles autorisent toutes les destinations qui concourent à la vitalité et à la qualité de vie de ces secteurs de la ville à dominante résidentielle, notamment les logements, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les commerces et services, ... La sous-destination « hôtel » est autorisée en zone UCM, hors camp militaire, afin de garantir la continuité de cette activité existante au sein de cette zone. Toutefois, afin de ne pas favoriser le développement de logement et d'hébergement au sein de la forêt, classé forêt de protection, ces sous-destinations y sont interdites. Le maintien et le développement des activités militaires est également assuré.
<b>II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	
<b>a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Emprise au sol des constructions</b>	
<b>Zone UC (hors secteurs) :</b> 30% max de la superficie totale du terrain. <b>Secteur UCa :</b> non réglementé.	Les règles visent à préserver les larges espaces libres largement végétalisés en pied d'immeuble, garants de la biodiversité urbaine et d'espaces de respiration et de loisirs. Le secteur UCa étant concerné par un urbanisme de dalle qui couvre la totalité de la surface de l'unité foncière, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
<b>Hauteur des constructions</b>	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> 21 mètres maximum	Les équipements d'intérêt collectif et services publics bénéficient d'une règle de hauteur plus souple pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général, en particulier



Synthèse des règles	Justification des choix retenus
<b>b. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	
<b>Performances énergétiques et environnementales</b>	
<p><b>Construction bioclimatique</b> : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. Coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbio max.</p> <p><b>Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération</b> : Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&amp;R sera systématiquement favorisé. Absence d'une consommation inférieure de 40% (bureaux) et 20% (autres) à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions.</p> <p>Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte.</p> <p><b>Récupération des eaux pluviales</b> : Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation.</p> <p><b>Gestion des déchets</b> : les constructions doivent prévoir un local ou aire de stockage pour contenir des déchets ménagers, un local réservé aux encombrants et, pour les opérations importantes, un emplacement pour système de compostage.</p>	<p>Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ».</p> <p>Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets.</p> <p>Ces règles sont exigeantes, notamment pour les bureaux afin d'inciter dans ces secteurs à la production d'opérations exemplaires à faible impact environnemental et d'anticiper une éventuelle obsolescence précoce de ces surfaces.</p> <p>Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. L'exigence de consommation est renforcée pour les bureaux, du fait des enjeux liés à ces usages et des niveaux fixés par la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Pour les réhabilitations lourdes, une exigence de résultat est également fixée, correspondant à un niveau très performant pour les logements et performant pour les autres usages.</p> <p>L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&amp;R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment).</p> <p>Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source).</p>
<b>Synthèse des règles</b>	
<b>c. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées</b>	
<p><b>Zone UC (hors secteur UCa)</b> : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.</p> <p><b>Secteur UCa</b> : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 85 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2.</p> <p><b>Clôtures</b> : Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.</p>	<p>Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.</p> <p>Ces règles sont plus exigeantes en zone UC (hors secteur UCa). En effet, en secteur UCa la présence de dalles réduit les marges de manœuvres notamment en termes d'espaces verts de pleine terre et d'imperméabilisation du sol.</p> <p>Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'îlots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.</p> <p>Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.</p> <p><u>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle.</u></p>
<b>Synthèse des règles</b>	
<b>d. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE</b>	
<b>Performances énergétiques et environnementales</b>	
<p><b>Construction bioclimatique</b> : Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique. Coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbio max.</p> <p><b>Consommation d'énergie et recours aux énergies renouvelables et de récupération</b> : Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&amp;R sera systématiquement favorisé. Absence d'une consommation inférieure de 40% (bureaux) et 20% (autres) à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max). Dispositions spécifiques pour les opérations de réhabilitation lourde d'habitations et des constructions.</p> <p>Raccordement des nouvelles opérations au réseau de chaleur obligatoire en cas de desserte.</p> <p><b>Récupération des eaux pluviales</b> : Les constructions neuves doivent disposer d'un volume de stockage pour la récupération d'eaux pluviales et leur réutilisation. <u>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle.</u></p> <p><b>Gestion des déchets</b> : les constructions doivent prévoir un local ou aire de stockage pour contenir des déchets ménagers, un local réservé aux encombrants et, pour les opérations importantes, un emplacement pour système de compostage.</p>	<p>Le règlement vise, conformément au PADD, à « construire une ville durable et résiliente, visant l'exemplarité en matière de transition écologique ».</p> <p>Aussi, afin d'œuvrer pour la transition écologique, les règles imposent aux constructions des efforts en termes de performances énergétiques et environnementales tant sur la conception de la construction que sur sa consommation énergétique, la récupération des eaux pluviales et sa gestion des déchets.</p> <p>Ces règles sont exigeantes, notamment pour les bureaux afin d'inciter dans ces secteurs à la production d'opérations exemplaires à faible impact environnemental et d'anticiper une éventuelle obsolescence précoce de ces surfaces.</p> <p>Les exigences retenues correspondent à l'atteinte d'un niveau très performant par rapport aux standards actuels, aussi bien en matière de conception bioclimatique que de réduction des consommations. L'exigence de consommation est renforcée pour les bureaux, du fait des enjeux liés à ces usages et des niveaux fixés par la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Pour les réhabilitations lourdes, une exigence de résultat est également fixée, correspondant à un niveau très performant pour les logements et performant pour les autres usages.</p> <p>L'obligation de raccordement au réseau de chaleur découle de la volonté de favoriser la mutualisation de la production énergétique pour maximiser le recours aux ENR&amp;R et minimiser les nuisances (émissions polluantes notamment).</p> <p>Le règlement est aussi incitatif en matière de récupération d'eaux pluviales (préservation de la ressource en eau) et de compostage (réduction des volumes collectés et valorisation à la source).</p>
<b>Synthèse des règles</b>	
<b>e. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	
<b>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées</b>	
<p><b>Zone UC (hors secteur UCa)</b> : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'une surface de pleine terre par rapport à la surface totale de l'unité foncière supérieure ou égale à 30 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.</p> <p><b>Secteur UCa</b> : Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 85 %.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,2.</p> <p><b>Clôtures</b> : Toute nouvelle clôture devra être de type « petite faune » : susceptible de laisser passer la petite faune terrestre. Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture.</p> <p><u>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm, il n'est pas fixé de règle.</u></p>	<p>Le règlement fixe des objectifs de résultats, en ayant recours à des coefficients, afin de laisser une souplesse sur les moyens à mettre en œuvre et la localisation des surfaces concernées.</p> <p>Ces règles sont plus exigeantes en zone UC (hors secteur UCa). En effet, en secteur UCa la présence de dalles réduit les marges de manœuvres notamment en termes d'espaces verts de pleine terre et d'imperméabilisation du sol.</p> <p>Le coefficient d'imperméabilisation et de surface de pleine terre visent à garantir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Le coefficient de biotope permet d'inciter à des nouvelles pratiques telles que les toitures et façades végétalisées pour répondre à des objectifs de développement de la nature en ville. L'ensemble de ces règles permet de lutter contre le phénomène d'îlots de Chaleur Urbain (ICU) et de favoriser la biodiversité, notamment les déplacements de la petite faune.</p> <p>Cette disposition s'inscrit en continuité de plusieurs autres dispositions du règlement visant à faciliter les déplacements de la petite faune, comme facteur de biodiversité communale.</p> <p><u>Il n'est pas fixé de règle dans les camps militaires afin de tenir compte des contraintes de sécurité des sites militaires.</u></p>

○ **Précision des règles de stationnement pour les logements locatifs financés par l'Etat en toutes zones**

L'article 148 de la loi 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme pour permettre aux auteurs des Plans Locaux d'Urbanisme d'étendre l'application des normes dérogatoires en matière de stationnement aux programmes de logements locatifs sociaux (LLS), au même titre que les programmes de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le règlement est ainsi modifié pour ouvrir le champ d'application des normes de stationnement aux LLI.

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 59
1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement locatif financé par l'Etat (LLS, LLI)

- **Précision du contexte d'application de bande constructible issue de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme en zone UE**

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

Il convient donc au sein du PLU en zone UE, concernée par cet article, de préciser le champ d'application de cette règle : les espaces non urbanisés.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 132
Dispositions spécifiques aux abords de l'autoroute A14 : Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 100 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas : - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - Aux bâtiments d'exploitation agricole ; - Aux réseaux d'intérêt public.	Dispositions spécifiques aux abords de l'autoroute A14, <b>en dehors des espaces urbanisés</b> : Toute construction devra s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 100 mètres minimum. L'interdiction ne s'applique pas : - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - Aux bâtiments d'exploitation agricole ; - Aux réseaux d'intérêt public.

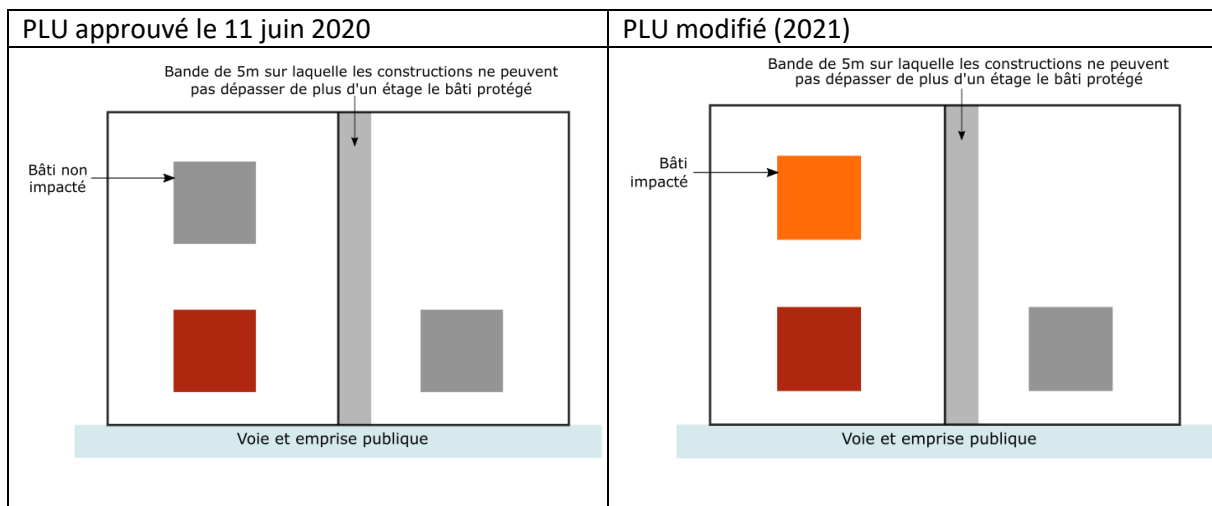
### III. Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU

- **Précision et uniformisation des règles de hauteur en cas de bâti protégé au titre de l'article L.151-19 en UA, UB, UC, UD, UE, N**

Cette modification vise à créer une règle commune en toutes zones pour les parcelles présentant un bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme, concernant à la fois ce qui s'impose aux parcelles mitoyennes et ce qui s'impose au sein même de la parcelle pour l'ensemble des bâtiments.

Actuellement, en toutes zones, l'existence d'un bâtiment protégé sur une unité foncière impacte les unités foncières mitoyennes en termes de hauteur. Il apparait pertinent dans ce contexte et pour garantir une meilleure insertion urbaine des constructions que toute construction sur l'unité foncière où se situe le bâtiment protégé s'harmonise avec celui-ci. La règle est donc modifiée de façon que, sur une unité foncière présentant un bâtiment protégé, la hauteur de celui-ci s'impose à toute construction sur cette unité foncière.

Explication graphique :



Modification écrite de la règle (exemple de la zone UA):

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 45-46
<p>La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB.</p> <p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;</li> <li>- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.</li> </ul> <p>En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâtiment protégé</p>	<p>La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB.</p> <p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit la hauteur de l'extension respecte la règle ci-dessus ;</li> <li>- soit la hauteur de la construction existante est supérieure à la hauteur autorisée, dans ce cas, la hauteur de l'extension peut-être la même que celle de la construction existante.</li> </ul> <p><b>Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :</b></p>

<p>au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment protégé calculée à l'égout du toit sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative avec cette unité foncière.</p> <p>Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : En cas d'aménagement ou d'extension la hauteur du bâti protégée doit rester inchangée.</p>	<p>La hauteur d'un bâtiment protégé existant ne pourra pas être modifiée. Cette hauteur maximale s'impose à tous travaux d'extension sur le bâtiment protégé et à toute nouvelle construction sur la même unité foncière.</p> <p>En cas de mitoyenneté avec une unité foncière sur laquelle est implanté un bâti protégé, dans une bande linéaire de 5 mètres comptée à partir et tout au long de la limite séparative contiguë avec cette unité foncière, la hauteur maximale de la construction nouvelle ou de l'extension, sous réserve de l'application des règles de hauteur ci-dessous, est limitée à une hauteur correspondant à un niveau supplémentaire de 3 mètres par rapport à la hauteur du bâtiment protégé calculée par référence à l'égout du toit. Au-delà de cette bande, la construction nouvelle ou l'extension est fixée conformément aux règles de hauteur de la zone.</p>
--	--

Cette harmonisation est reportée dans le rapport de présentation – partie 2, au sein des règles communes à toutes les zones.

○ **Construction en EPP en zone UA, UB, UC, UD, UE, A**

Cette modification vise à lisser en toutes zones les possibilités d'aménagement au sein des Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Des précisions concernant les notions de « perméable » et « végétalisée » sont ainsi introduites. De plus, l'aménagement des terrasses semi-perméables et amovibles, peu impactant, au sein des EPP est autorisé, tandis que l'aménagement des piscines de plein air, peu compatible avec l'existence d'un EPP par sa consommation d'espace, est interdit dans ces EPP.

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 54-55
<p>Dans les espaces paysagers protégés sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des accès aux constructions ;</li> <li>- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li> <li>- Les piscines de plein air.</li> </ul>	<p>Sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;</li> <li>- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;</li> <li>- L'aménagement des accès aux constructions, y compris par les véhicules motorisés (matériaux correspondant à un coefficient d'imperméabilisation unitaire inférieur ou égal à 0,6) ;</li> <li>- Les annexes à la construction principale n'excédant pas 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;</li> </ul>

	- les terrasses amovibles de moins de 10 m <sup>2</sup> , n'empêchant pas l'infiltration des eaux dans le sol sous l'emprise de la terrasse.
--	--

○ **Rappel des règles relatives aux Espaces Boisés Classés (EBC) en toutes zones**

Afin d'éviter toute ambiguïté et tout défaut d'information des pétitionnaires, les conséquences de l'existence d'un EBC sur une parcelle sont inscrites dans le corps du texte du règlement pour chaque zone du PLU.

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 57
c.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul) [...] - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir [...] - Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme [...]	c.TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS - Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (Cf. Lexique pour le mode de calcul) [...] - Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir [...] - Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme [...] - <b>Espaces Boisés Classés</b> <b>Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</b> [...]

○ **Précision de terme concernant les limites de fond de terrain**

Il apparaît pertinent d'harmoniser au sein de l'ensemble du règlement du PLU la dénomination de « limites de fond de terrain ». Cela ne modifie en rien le sens de la règle. Cette modification intervient page 45 du règlement, en zone UA.

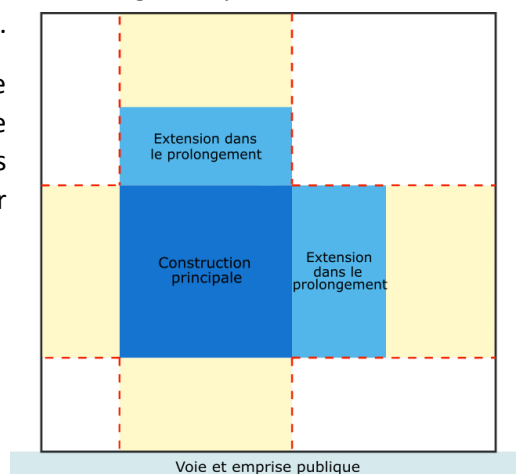
PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 45
La hauteur des constructions implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle ne doit pas excéder 3 mètres.	La hauteur des constructions implantées sur les limites <b>séparatives</b> de fond de <b>parcelle terrain</b> ne doit pas excéder 3 mètres.

#### IV. Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement

##### ○ Précision de la notion d'extension dans le lexique du règlement (p17)

Cette modification de la définition permet de mieux cerner la base sur laquelle il faut raisonner pour déterminer le caractère d'extension d'une construction. Le terme de gabarit permet ainsi de raisonner à la fois en termes de dimension et de surface de plancher.

Par ailleurs, il apparaît pertinent de préciser la notion de prolongement d'une construction dans le cadre d'une extension de façon à fixer de façon à encadrer les éventuelles extensions de toute construction, comme sur le schéma ci-contre, introduit dans la définition :



PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.	L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant un <b>gabarit inférieur ou égal</b> à celle-ci. [...] Lorsqu'il est prévu que les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante, il convient de considérer que la continuité verticale et/ou horizontale de la construction issue de l'extension est encadrée par chacune des limites latérales du bâtiment.
	<p>Voie et emprise publique</p>

##### ○ Définition de la notion de mixité fonctionnelle dans le lexique du règlement (p24)

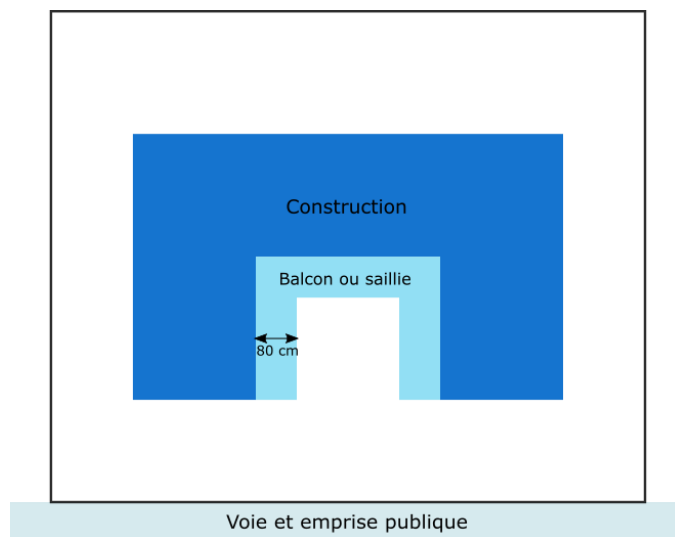
Il apparaît nécessaire que la notion de mixité fonctionnelle fasse l'objet d'une définition pour une meilleure compréhension des obligations associées.

**Mixité fonctionnelle** : Cette notion, également nommée « diversité des fonctions urbaines et rurales » (Article 101-2 du Code de l'Urbanisme) correspond à l'objectif de permettre la pluralité des fonctions

économiques, culturelles, sociales, de transports et d’habitat sur un même espace, conçu de façon plus ou moins large : zone, quartier, lotissement ou immeuble.

○ **Précision de la définition des saillies (p25)**

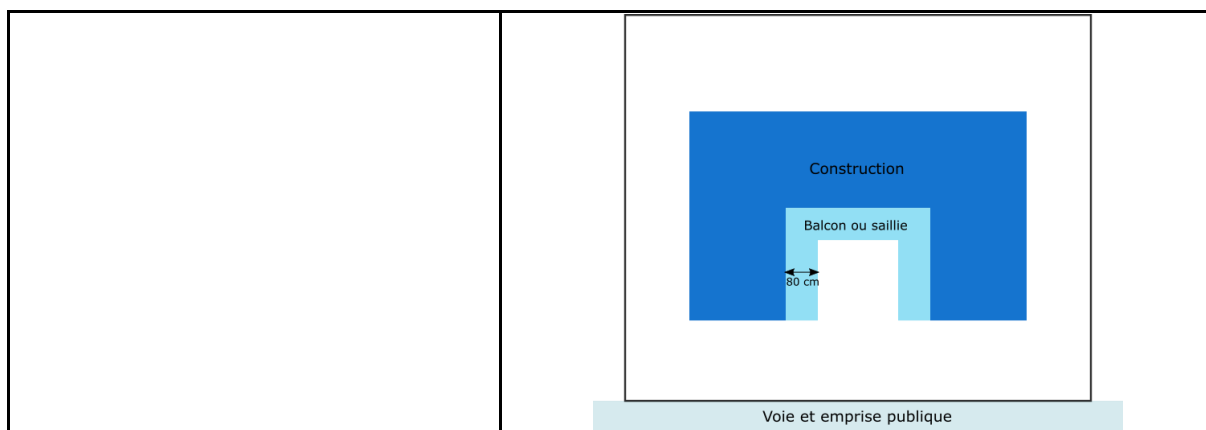
Un ajout à la définition des saillies est nécessaire afin de mieux clarifier la situation des saillies et balcons faisant l’angle des bâtiments (en U ou en L). En effet, la largeur de balcon ne doit pas être mesurée sur la longueur, mais sur la profondeur, comme sur le schéma suivant.



Il convient donc de préciser la définition des saillies de façon à tenir compte de ces éventualités.

La définition des saillies est ainsi modifiée et un schéma est inséré :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Le rôle des saillies est de souligner et d’accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s’agir d’appuis, d’encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires...[...]	Le rôle des saillies est de souligner et d’accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s’agir d’appuis, d’encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... [...] <b>En cas de saillies, débords de toiture ou balcons situés dans l’angle d’un bâtiment, chacune des façades peut comporter des saillies, la profondeur de cet élément étant calculée à partir de la façade par rapport à laquelle il est directement rattaché.</b>



○ **Correction grammaticale de définition des marges de recul (p23)**

Il convient également de mettre en cohérence la définition de la marge de recul, un balcon étant une saillie.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...)	Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...)

○ **Mise en cohérence liée à la prise en compte dans les saillies des balcons**

Dans le cadre de la prise en compte des balcons au sein des saillies, il convient d'apporter au règlement dans son ensemble des précisions rédactionnelles :

P49

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), balcons, le cas échéant.	Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies <b>supérieurs</b> à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), <b>balcons</b> , le cas échéant.

P68, 110, 133

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies et débords de toiture supérieurs à 0.80m, les balcons, le cas échéant.	Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies et débords de toiture supérieurs à 0.80m, <b>les balcons</b> , le cas échéant.



- **Introduction d'une définition des places de stationnement surnuméraire (p25)**

Les caractéristiques des places de stationnement surnuméraires, c'est-à-dire réalisées en surnombre par rapport au calcul du nombre de places de stationnement nécessaires au titre des règles du PLU, faisant l'objet d'une précision au sein de la présente modification du PLU, il convient d'en ajouter une définition au sein du lexique du règlement du PLU. De plus, afin de s'assurer de l'application pour toutes places de stationnement des règles du PLU, une précision est apportée quant aux caractéristiques des places surnuméraires.

Place de stationnement surnuméraires : « ensemble de la ou des place(s) de stationnement réalisée(s) en surnombre par rapport aux places de stationnement exigibles en application des règles d'urbanisme. Les places de stationnement en surnuméraires répondront aux mêmes caractéristiques que les places exigibles.

## V. Adapter certaines règles de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain ;

L'objectif de ces modifications est d'assurer une qualité urbaine à la zone UB égale à l'ensemble du territoire saint-germanoïse tout en maintenant sa fonction de zone de renouvellement urbain. Cela passe par un nouveau travail sur le plan des hauteurs existant ainsi que par une diminution mineure des règles d'emprise au sol. Il s'agit également de s'assurer de la qualité des projets en introduisant une obligation de mixité fonctionnelle.

### ○ Modification des règles d'emprise au sol

Cette diminution mineure du pourcentage d'emprise au sol vise à obtenir des gabarits de constructions s'insérant de façon harmonieuse dans le tissu de la zone UB, tout en s'assurant d'une densité urbaine propice au renouvellement urbain et à l'accueil de nouvelles activités et populations. En effet, le passage de 60% à 50% d'emprise au sol maximale permet un compromis intéressant entre développement urbain soutenu et l'affirmation d'un cadre de vie de qualité par le biais d'espace libre de plus grande ampleur : d'une part, un gabarit légèrement plus réduit inséré dans des espaces libres légèrement augmentés, favorables au développement d'espaces de respiration urbaine ; et d'autre part, une construction d'ampleur suffisante pour soutenir l'objectif de développement du PADD du PLU pour cette zone.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 65
Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.	Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

### ○ Modification des règles de hauteur

Une nouvelle réflexion sur le plan des hauteurs de la zone UB a été menée. Sans remettre en cause les objectifs de la zone UB en termes de développement urbain, il a semblé pertinent d'abaisser les hauteurs de certains îlots de cette zone, en général d'un étage (3m), afin de garantir :

- Une continuité des formes urbaines du tissu saint-germanoïse global, en développant un épannelage de hauteur entre la zone UB et les autres zones du PLU ;
- Une bonne insertion des nouvelles constructions au sein même de la zone UB dans les espaces demeurants majoritairement pavillonnaires en privilégiant des constructions en R+3 ;
- La prise en compte de la problématique santé (pollution atmosphérique, pollution sonore) en particulier le long des axes majeurs de communication (RN 13, RN 184), qui amène à repenser la constructibilité des parcelles aux abords, vers un développement urbain mesuré, qui permettrait toutefois de répondre aux objectifs de production de logements en secteur tendu.

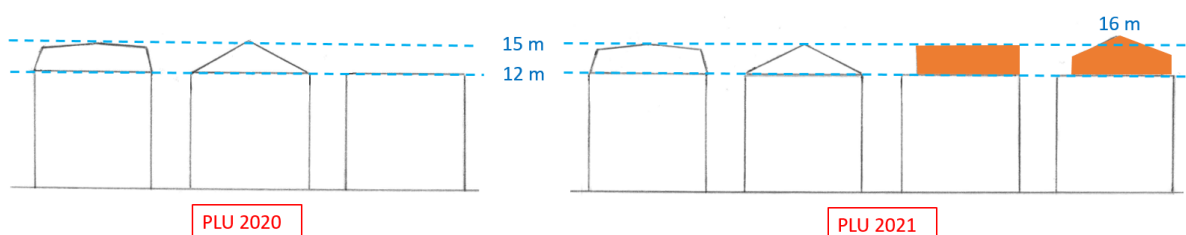
Les hauteurs de nombreux parcelles et îlots restent toutefois maintenues afin de permettre le développement de projet ambitieux sur le territoire de Saint-Germain-en-Laye.

Le nouveau plan des hauteurs de la zone UB est donc le suivant (pour plus de lisibilité, il est également joint au présent document au sein des pièces du PLU modifiées) :

Plan des hauteurs modifié :



Par ailleurs, outre cette modification du plan des hauteurs, est introduite la possibilité de développer différentes formes urbaines, de sorte que le faux mansart assimilable à un toit terrasse ne soit pas l'unique forme urbaine développée en zone UB, notamment dans le cadre d'une maximisation de la surface de plancher d'une construction. Il est donc introduit des éléments complémentaires aux réflexions en termes de faitage/égout pour les toits terrasses : un étage supplémentaire (en toit terrasse ou en toit à pente) en retrait d'au moins 1,5m est autorisé sur les toits terrasses. Cela permet le développement des formes urbaines suivantes :



La règle de hauteur des constructions en zone UB est ainsi modifiée :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 66
La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB.	La règle de hauteur des constructions est définie sur le document graphique pièce n°5.2.8 Plan général des hauteurs de la zone UB. <b>Pour les constructions comportant un toit terrasse, un étage supplémentaire d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage ou de 3 mètres à l'acrotère est autorisé avec un retrait imposé de 1,50 mètre par rapport à la façade donnant sur les voies et emprises publiques.</b>

#### ○ **Modification des règles de mixité fonctionnelle.**

L'objectif de cette modification est, en parallèle de la qualité architecturale assurée par les modifications précédentes, de s'assurer de la qualité fonctionnelle des projets : ne pas seulement créer des bâtiments réservés au logement mais des projets capables de faire de la ville par le développement d'activités (autres que le logement et l'hébergement). Ce type de principe a déjà été développé en zone UBb avec une règle de mixité fonctionnelle. Il s'agit de ce fait d'obliger les projets d'ampleur situés en zone UB hors UBb et UBa (quartier de la Lisière Pereire, déjà presque entièrement exécuté) à développer de la mixité fonctionnelle. Le seuil de 1 500 m<sup>2</sup> permet de ne pas impacter les très petits projets collectifs pour lesquels il ne paraît pas pertinent d'obliger à la réalisation d'autres locaux, car de trop petite ampleur, et le pavillonnaire encore existant dans la zone.

Pour des raisons de cohérence, un rappel de la réglementation en termes de mixité fonctionnelle au sein de la zone UBa, défini au sein du document des OAP, est inséré.

De plus, une précision du périmètre d'application de la règle existante en zone UBb est ajoutée pour une meilleure compréhension.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 65
<p>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Dans le secteur UBb</p> <p>Les constructions nouvelles, les opérations de réhabilitations lourdes et de rénovation devront comporter de l’habitation avec un maximum de 30%.</p>	<p>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE</p> <p>Dans le secteur UBb</p> <p>Les constructions nouvelles, les opérations de réhabilitations lourdes et de rénovation devront comporter, à l’échelle de l’unité foncière, un maximum de 30% de surface de plancher dédiées à la destination « habitation ».</p> <p>Dans l’ensemble de la zone UB hors secteurs UBb et UBa</p> <p>Pour toutes constructions nouvelles, opérations de réhabilitations lourdes et rénovations de 1 500 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher, 85% maximum de la surface de plancher, calculé à l’échelle de l’ensemble des constructions de l’unité foncière, sera dédiée à la destination « habitation ».</p> <p>Le pétitionnaire précise dans sa demande le pourcentage de la surface de plancher du projet qui est dédié à de l’habitation. Lorsque le plafond de locaux à usage d’habitation fixé ci-après est déjà atteint par les constructions existantes à l’échelle de l’unité foncière, les constructions nouvelles objets de la demande ne peuvent plus comprendre d’habitation.</p> <p>Dans le secteur UBa</p> <p>Les règles relatives à la mixité fonctionnelle définies dans l’OAP n°1 - Reconquête des franges ferroviaires devront être respectées.</p>

L’ensemble de ces modifications en zone UB est reporté dans la justification des règles du Rapport de présentation – Partie 2. Les dispositions concernant la zone UB sont également mises à jour afin de correspondre dans le détail aux dispositions du règlement de cette zone.

**VI. Ajuster certaines règles de la zone UEc afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale**

○ **Modification des règles d’implantation en UEc pour la déchetterie**

Afin d’assurer la faisabilité du projet de la déchetterie intercommunale, il convient de ne pas imposer de règle pour l’implantation des équipements d’intérêt collectif et services publics en zone UEc. Cela permet d’adapter l’implantation de ces projets aux contraintes liées aux besoins techniques d’une déchetterie (création de quais en hauteur, etc.) et à la configuration du terrain.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 132-133
Par rapport aux voies et emprises publiques [...]	Par rapport aux voies et emprises publiques [...]
Dans l’ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb [...]	Dans l’ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa, UEb <b>et UEc</b> [...]
Par rapport aux limites séparatives Dans l’ensemble de la zone [...]	<b>Dans le secteur UEc</b> <b>Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>
Par rapport aux limites séparatives Dans l’ensemble de la zone [...]	Par rapport aux limites séparatives Dans l’ensemble de la zone [...]
Dans l’ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa et UEb [...]	Dans l’ensemble de la zone UE, hors secteurs UEa, UEb <b>et UEc</b> [...]
	<b>Dans le secteur UEc</b> <b>Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>

Cette modification est reportée dans le Rapport de présentation – Partie 2.

## VII. Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines

### ○ Introduction de règles particulières pour les piscines en UA

Cette nouvelle règle, inspirée de celle existant en zone UD, vise à donner un cadre réglementaire pour les piscines en zone UA en terme d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Cela permettra une implantation plus logique de ce type de construction, non à l'alignement des voies et emprises publiques, et avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 47-49
<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En cas de « retrait de l'alignement imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2. du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.</p> <p>En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.</p> <p>[...]</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Pour les constructions existantes qui ne respectent pas les marges de recul réglementées, les extensions des constructions s'implanteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite séparative ;</li> <li>- Soit dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).</li> </ul> <p>Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), balcons, le cas échéant.</p>	<p>Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En cas de « retrait de l'alignement imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2. du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.</p> <p>En l'absence de règle graphique, les constructions, <b>hors piscines de plein air enterrées ou « hors sol »</b>, s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.</p> <p>[...]</p> <p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, les extensions des constructions s'implanteront conformément aux règles ci-dessous<sup>6</sup>.</p> <p>Pour les façades ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessous, l'extension pourra se faire dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée), dans le respect des marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond de terrain ci-dessous.</p> <p>Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toiture...), <del>balcons</del>, le cas échéant.</p> <p><b>Les piscines enterrées de plein air (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m<sup>2</sup> (surface d'eau et plage incluses).</b></p> <p><b>Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » de plein air doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.</b></p>

<sup>6</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

Une mise en compatibilité du rapport de présentation – partie 2 est également effectuée pour assurer la cohérence des documents.

- **Introduction d’une règle spécifique de stationnement pour les établissements destinés à la petite enfance en UA, UB, UC, UD, UE**

Il n’existe pas, à l’heure actuelle, de règles relatives au stationnement concernant les établissements destinés à la petite enfance. Une règle spécifique est donc introduite dans l’ensemble des zones urbaines du PLU.

Exemple de la zone UA :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 59
Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres <b>Etablissements destinés à la petite enfance : 1 place par niveau d’âge</b>

- **Introduction de nouvelles dispositions autorisant la mutualisation des places de stationnement en zone UB**

Etant donné l’ampleur des projets pouvant être mis en place au sein de la zone UB, liés à la taille de certaines unités foncières, il apparaît nécessaire de permettre en zone UB la mutualisation des espaces de stationnement permettant à un constructeur de se prévaloir de places existantes ou projetées excédentaires dans l’emprise d’une ou d’autres opérations précédemment ou concomitamment autorisées, y compris délivrées à un autre pétitionnaire et si la destination n’est pas la même que le projet. Cette dérogation intervient sous condition de proximité des places de stationnement (500m), de la nature excédentaire des places de stationnement considérées, du respect des règles du PLU quant aux caractéristiques des places (dimensions, aménagements etc.) et de la capacité du pétitionnaire à fournir la preuve de la mise à disposition de ces places à son bénéficiaire.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 79
Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d’assiette de l’opération, ou dans	Les aires réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions, des installations ou des aménagements admis dans la zone, selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction, et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d’assiette de l’opération, ou dans son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l’article L.151-33 du code de l’urbanisme.  <b>Pour tous les « équipements d’intérêt collectif et services publics », afin de satisfaire en toute ou partie aux obligations découlant des dispositions précédentes, et même en l’absence d’impossibilité technique, le constructeur pourra se prévaloir des places de stationnement (véhicules ou deux roues) existantes ou projetées dès lors qu’elles sont prévues dans le cadre d’une opération ou d’un projet précédemment ou concomitamment autorisé par un autre permis de construire, sans qu’il soit besoin que le projet soumis à ces obligations ait la même destination</b>



<p>son environnement immédiat, hormis impossibilité technique prévue par les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.</p>	<p>que cette opération ou ce projet précédemment ou concomitamment autorisé.</p> <p>La mise en œuvre de cette faculté est toutefois subordonnée aux conditions cumulatives suivantes : ces places de stationnement doivent être situées dans un périmètre de 500m autour de l'opération déficitaire ; ces places de stationnement doivent être excédentaires au regard des besoins règlementaires de l'opération dans le cadre de laquelle elles ont été réalisées ou doivent être réalisées ; ces places de stationnement devront présenter les mêmes caractéristiques (dimensions, localisations, aménagements, etc.) que celles requises de l'opération mettant en œuvre cette faculté ; le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la mise à disposition de ces places à son bénéfice.</p> <p>Les places ainsi prises en compte ne pourront ultérieurement plus être prises en compte pour une autre opération.</p>
---	--

○ **Places commandées en UB**

Le règlement de PLU est modifié afin d'autoriser les places de stationnement dites « commandées » ou « en enfilade » (places aménagées derrière d'autres places et qui ne sont pas disponibles depuis la voie de desserte) uniquement dans les bâtiments d'habitation, à condition que la/les places commandée(s) soi(en)t affectées à un seul et même logement.

Cela permet une rationalisation des espaces de stationnement dans un souci de développement durable : le besoin de surfaces de circulation moindres pour desservir les places de stationnement permet d'éviter la construction de niveaux supplémentaires de sous-sol, réduisant donc la quantité de matériaux nécessaires à un projet. Cela est également cohérent dans le cadre de l'évolution des modes de stationnement futurs qui semble tendre de plus en plus vers une diminution des déplacements en véhicules motorisés.

Toutefois, cette dérogation ne reste pertinente d'un point de vue d'organisation uniquement lorsque les places en question sont affectées au même logement que celle qui en commande l'accès.

<p>PLU approuvé le 11 juin 2020</p>	<p>PLU modifié (2021) – Règlement page 80</p>
<p>Ainsi les places de stationnement commandées ne sont pas autorisées.</p>	<p>Ainsi les places de stationnement commandées <b>sont uniquement autorisées si elles sont affectées à un seul et même logement.</b></p>

○ **Exception à la règle de pleine terre pour les équipements publics de stationnement en UB**

La création de parcs publics de stationnement est un enjeu important au sein de la zone UB dans le cadre des divers projets pouvant s'y développer à moyen terme et de la diversité d'équipement y existant déjà. Il apparaît donc pertinent, afin de conforter la création de parcs publics de stationnement, de ne pas soumettre au respect de la norme de pleine terre ces équipements. Cela permet ainsi le développement d'espaces dédiés efficaces, tout en s'assurant d'une bonne insertion écologique du projet. En effet, les règles de biotope et de coefficient d'imperméabilisation continuent de s'appliquer, garantissant la qualité de tous les projets.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 77
<p><u>Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa</u></p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit préserver 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p><u>Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa</u></p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient d'imperméabilisation inférieur ou égal à 65% par rapport à la surface totale de l'unité foncière.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation, <b>sauf les parcs publics de stationnement</b>, doit préserver 30% minimum de l'unité foncière en pleine terre.</p> <p>Toute nouvelle construction ou installation doit justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,5.</p> <p><u>Dans le secteur UBa</u></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

Cette nouvelle règle est ajoutée au sein du rapport de présentation - partie 2, page 36.

○ **Modification des sous-destinations autorisées en UCm, hors camps militaires**

Afin d'assurer la pérennité des espaces dédiés à l'hôtellerie existant au sein de la zone UCm, en forêt, une évolution des sous-destinations autorisées est entreprise. Ainsi, la sous-destination « hôtels » est autorisée en zone UCm hors camp militaire.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 85-86																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Autorisation</th> <th>Interdiction</th> <th>Autorisation sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>[...]</p>	Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		Exploitation forestière		X		Habitation	Logement			X <sup>1</sup>	Hébergement			X <sup>2</sup>	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration			X <sup>3</sup>	Commerce de gros		X		Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			Hébergement hôtelier et touristique		X		Cinéma		X		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinations</th> <th>Sous-destinations</th> <th>Autorisation</th> <th>Interdiction</th> <th>Autorisation sous conditions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td> <td>Exploitation agricole</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Habitation</td> <td>Logement</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>1</sup></td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Commerce et activités de service</td> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td></td> <td></td> <td>X<sup>3</sup></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td>X</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Hôtels</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>X<sup>4</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>Autres hébergements touristiques</b></td> <td></td> <td></td> <td><b>X</b></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td></td> <td></td> <td>X</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>[...]</p> <p><b>X<sup>6</sup> : Uniquement autorisé en zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil</b></p>	Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		Exploitation forestière		X		Habitation	Logement			X <sup>1</sup>	Hébergement			X <sup>2</sup>	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X			Restauration			X <sup>3</sup>	Commerce de gros		X		Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			<b>Hôtels</b>			<b>X<sup>4</sup></b>	<b>Autres hébergements touristiques</b>			<b>X</b>	Cinéma			X	
Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions																																																																																																		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X																																																																																																			
	Exploitation forestière		X																																																																																																			
Habitation	Logement			X <sup>1</sup>																																																																																																		
	Hébergement			X <sup>2</sup>																																																																																																		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																				
	Restauration			X <sup>3</sup>																																																																																																		
	Commerce de gros		X																																																																																																			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																				
	Hébergement hôtelier et touristique		X																																																																																																			
	Cinéma		X																																																																																																			
Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction	Autorisation sous conditions																																																																																																		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X																																																																																																			
	Exploitation forestière		X																																																																																																			
Habitation	Logement			X <sup>1</sup>																																																																																																		
	Hébergement			X <sup>2</sup>																																																																																																		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X																																																																																																				
	Restauration			X <sup>3</sup>																																																																																																		
	Commerce de gros		X																																																																																																			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X																																																																																																				
	<b>Hôtels</b>			<b>X<sup>4</sup></b>																																																																																																		
	<b>Autres hébergements touristiques</b>			<b>X</b>																																																																																																		
Cinéma			X																																																																																																			

En toute cohérence, cela implique également l'introduction d'une règle de stationnement pour cette sous-destination, uniquement en zone UCm hors camp militaire :

PLU approuvé le 11 juin 2020				PLU modifié (2021) – Règlement page 100			
Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Destination	Sous destination	Hors périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte	Périmètre de 500 mètres autour des gares de bonne desserte
Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat	Habitation	Logement	Studio : 1 place T2 et + : 2 places 1 place par logement locatif financé par l'Etat (LLS, LLJ)	1 place par logement 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat (LLS, LLJ)
	Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres		Hébergement	1 place pour 3 chambres	1 place pour 4 chambres
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de SDP	1 place par tranche de 40 m² de SDP
	Restauration				Restauration		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique		Hôtels		1 place pour 3 chambres <sup>1</sup>	1 place pour 4 chambres <sup>1</sup>	
	Cinéma		Autres hébergements touristiques				
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres		Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe Etablissement sanitaire et social : 1 place pour 3 chambres	
	Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *		Salles d'art et de spectacles	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *
	Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *	1 place par tranche de 100 personnes *		Équipements sportifs	1 place par tranche de 50 personnes *	1 place par tranche de 100 personnes *
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *		Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 10 personnes *	1 place par tranche de 20 personnes *
	Industrie				Industrie		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m² de SDP		Bureaux	1 place par tranche de 55 m² de SDP	1 place par tranche de 55 m² de SDP avec une norme plafond imposée de 1 place par tranche de 45 m² de SDP
	Centre de congrès et d'exposition				Centre de congrès et d'exposition		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			Exploitation	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière						

\* Comptabilisés à partir de l'effectif maximum susceptible d'être admis simultanément dans l'établissement recevant du public.

<sup>1</sup> : Uniquement en zone UCm, hors camp militaire de Galléni, camp des Loques et quartier Goupil

Par ailleurs, dans le contexte protecteur issu de la forêt de protection, il apparaît pertinent d'interdire la destination habitation et ses sous-destinations « logement » et « hébergement » en zone UCm, hors camps militaires, afin de ne pas favoriser le développement de logements au sein de cette zone.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 86
Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :	Conditions relatives aux sous-destinations autorisées sous conditions (cf. Tableau ci-dessus) :
X <sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...).	X <sup>1</sup> : A l'exception d'habitation légère de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (caravanes, yourtes, ...). <b>La sous-destination « logement » est interdite en zone UCm hors camps militaires.</b>
X <sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence.	X <sup>2</sup> : A l'exception de l'hébergement d'urgence. <b>La sous-destination « hébergement » est interdite en zone UCm hors camps militaires.</b>

Ces modifications sont reportées dans l'exposé des règles du Rapport de présentation - Partie 2.

○ **Modification de la règle de hauteur en UCm**

Dans la continuité de la modification précédente, il apparaît nécessaire de limiter davantage la hauteur des constructions au sein de la zone UCm. L'abaissement d'un étage (3 mètres) des hauteurs des constructions (comme en UCb) permet la réalisation de projet impactant de façon moindre dans leur insertion la forêt domaniale classée en forêt de protection voisine et le cadre forestier de façon générale.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 88
<p><b><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa et UCb</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 18 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la voie ou emprise publique.</p> <p><b><i>Dans le secteur UCa</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 21 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.</p> <p><b><i>Dans le secteur UCb</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre.</p>	<p><b><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa, UCb et UCm hors camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit et 18 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 18 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la ou les façades donnant sur les voies et emprises publiques.</p> <p><b><i>Dans le secteur UCa</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres à l'égout du toit et 21 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 21 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la ou les façades donnant sur les voies et emprises publiques<sup>7</sup>.</p> <p><b><i>Dans les secteurs UCb et UCm hors camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil</i></b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'acrotère. Elle peut être portée à 15 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la ou les façades donnant sur les voies et emprises publiques.</p>

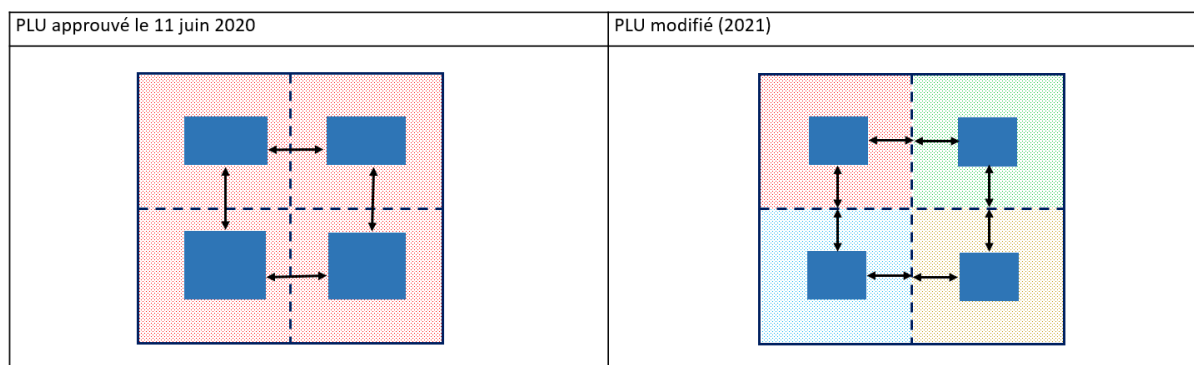
Cette nouvelle règle est reportée au sein du Rapport de Présentation – Partie 2, dans l'exposé des règles.

<sup>7</sup> Toute modification de texte écrite en gris au sein des tableaux de présentation de l'évolution des règles fait l'objet d'une justification au sein d'un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

○ **Application des règles en UD en cas de division**

Afin de s'assurer du développement maîtrisé et de la préservation de la qualité de vie au sein de la zone UD (et de tous ses sous-secteurs), zone pavillonnaire du PLU, il convient d'appliquer la dérogation permise par l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, permettant d'apprécier les règles d'une zone au regard des limites du terrain issu d'une division foncière. Cette modification introduit explicitement le fait que pour tout projet devant faire l'objet d'une division, les règles du PLU doivent être considérées dans le cadre des nouvelles limites de chaque lot.

Cela implique notamment que les distances finales entre les constructions après application des règles du PLU ne sont plus les mêmes, comme l'indique le schéma ci-dessous :



En effet les distances entre les constructions ne se calculeront plus à partir des règles d'implantation entre des constructions sur une même unité foncière, mais selon les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Cela n'interdit pas les divisions foncières mais permet aux éventuelles constructions issues de ces divisions de faire l'objet d'une insertion de qualité par rapport à l'existant, et le maintien dans cette zone pavillonnaire d'un tissu aéré.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 107
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS [...]	2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE <b>En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles applicables à la zone UD doivent être appréciées au regard de chacun des lots ou terrains issus de la division.</b> a. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cette nouvelle règle est reportée au sein du Rapport de Présentation – Partie 2, dans l'exposé des règles.

○ **Bande constructible variable en fonction de la profondeur de la parcelle et précision de base de calcul dans l'ensemble de la zone UD**

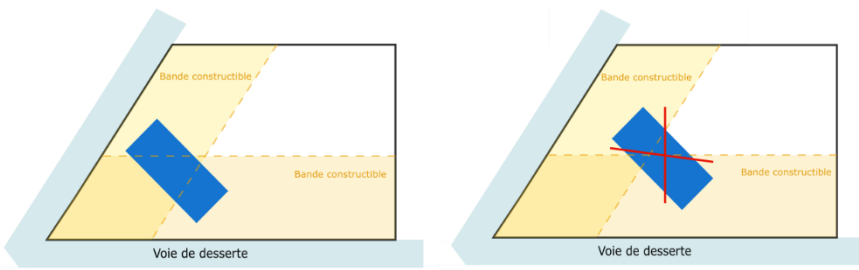
Une bande constructible variable en fonction de la profondeur du terrain en zone UD hors UDa est mise en place afin de permettre davantage de possibilités de construire pour les parcelles profondes. Ainsi, pour un terrain de plus de 50m de profondeur, la bande constructible sera plus large.

En ce qui concerne la zone UDa, la bande constructible de 30m est maintenue de façon à protéger les fonds de parcelles de ce tissu d'une grande qualité patrimoniale.

Pour toutes ces zones, le cas des parcelles à l'angle de deux voies de desserte ainsi que le cas des parcelles bordées de part et d'autre par les voies sont précisés dans la définition de la bande constructible, avec renvoi depuis le corps des règles vers ce lexique.

La notion d'emprise publique est supprimée de la règle afin d'harmoniser l'application des bandes constructibles qui se calculent donc uniquement depuis l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Modification dans le lexique :

<p>PLU approuvé le 11 juin 2020</p>	<p>PLU modifié (2021) – Règlement page 8</p>
<p><b>BANDE CONSTRUCTIBLE</b> La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.</p>	<p><b>BANDE CONSTRUCTIBLE</b> La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.</p> <p><b>Pour les parcelles bordées de part et d'autre par des voies de desserte, la bande constructible sera calculée à partir d'une des voies desservant l'unité foncière.</b></p> <p><b>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions s'implanteront à l'intérieur des bandes constructibles.</b></p> 

Modification dans le corps des règles de la zone UD :

<p>PLU approuvé le 11 juin 2020</p>	<p>PLU modifié (2021) – Règlement page 109</p>
<p>Les constructions, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDa</b> <b>Les constructions (terrasses, saillies et balcons inclus) à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une bande, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 mètres pour une profondeur de terrain allant jusqu'à 50 mètres ;</li> <li>- 45 mètres pour une profondeur de terrain de plus de 50 mètres.</li> </ul>

<p>bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.</p>	<p>Pour les parcelles bordées de part et d'autre par des voies de desserte, la bande constructible sera calculée conformément aux règles fixées dans le lexique du règlement.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions s'implanteront conformément aux règles fixées dans le lexique du règlement.</p> <p><b>Dans la zone UDa</b></p> <p>Les constructions, à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.</p> <p>Pour les parcelles bordées de part et d'autre par des voies de desserte, la bande constructible sera calculée conformément aux règles fixées dans le lexique du règlement.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions s'implanteront conformément aux règles fixées dans le lexique du règlement.</p>
---	---

Cette modification de la bande constructible est reportée dans le Rapport de présentation – Partie 2.

o **Implantation des constructions en UDa et UDp par rapport aux limites séparatives**

Afin de garantir le maintien des formes urbaines existantes dans la zone UDa, secteur de la réserve Pereire caractérisé par une architecture patrimoniale de grande qualité, ainsi que dans la zone UDp, ensemble d'intérêt patrimonial fort en limite du Site Patrimonial Remarquable, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont amendées : l'implantation des constructions se fera en retrait de toutes les limites séparatives latérales, comme en UDb. Cela permet de maintenir un tissu urbain relativement aéré, tout en évitant la multiplication d'annexes implantées en limite séparative, en accord avec la qualité patrimoniale des constructions existantes.

Cette évolution de la règle s'ajoute à la précision précédente relative aux calculs de la marge de recul, ce qui permet d'obtenir le corps de règle suivant :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 111
<p>Dans le secteur UDa et le secteur UDp</p> <p>Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales.</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.</p> <p>En cas de retrait la marge de recul sera au moins égale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</li> </ul> <p>Dans le secteur UDb</p>	<p>Dans le secteur UDa, UDp <b>et UDb</b></p> <p><b>Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales et des autres limites.</b></p> <p><b>La marge de recul sera au moins égale à :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres quand H&lt;8 mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</b></li> <li>- <b>la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2), avec un minimum de 4</b></li> </ul>

<p>Les constructions s’implanteront en retrait des limites séparatives latérales et des autres limites.  La marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> <li>- 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.</li> </ul>	<p>mètres quand <math>H/2 &lt; 4</math> mètres, si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou une porte d’accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction de terrasse.</p>
---	---

Cette évolution des règles est reportée dans le Rapport de présentation – Partie 2, dans le paragraphe dédié aux motifs des règles applicables.

○ **Modification règle de stationnement en zone UE**

Afin de répondre au mieux aux besoins des constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » en zone UE, zone dédiée à l’activité et aux équipements, il convient de faire évoluer la règle concernant le stationnement de ces locaux. En effet, établir un nombre de stationnement exigible par le biais d’un calcul mathématique ne semble pas approprié dans le cadre de ces installations d’une très grande diversité, ne présentant pas les mêmes besoins de stationnement. Il est ainsi instauré des « aires de stationnement adaptées aux besoins des installations ».

De plus ces constructions présentent des besoins de stationnement spécifiques pour lesquels la réalisation de places closes et couvertes n’est pas nécessaire, voire pas adaptée. Une dérogation à l’obligation des places closes et couvertes pour cette sous-destination est donc introduite en zone UE.

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 142-143						
<p>A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe).</p> <p>[...]</p> <table border="1"> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td>1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de SDP</td> <td>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de SDP</td> </tr> </table>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP	<p>A partir de 5 places exigibles, 50 % des places exigibles devront être closes et couvertes (réalisées dans le volume de la construction ou dans une construction annexe), <b>sauf pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés pour lesquels il n’est pas exigé de places closes et couvertes.</b></p> <p>[...]</p> <table border="1"> <tr> <td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</td> <td>1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations</td> <td>1 place par tranche de 55 m<sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations</td> </tr> </table>	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations	1 place par tranche de 55 m <sup>2</sup> de SDP Aires de stationnement adaptées aux besoins des installations					

○ **Pente de toit en toutes zones**

Afin de favoriser la diversité des formes urbaines et de ne pas permettre le développement des faux toits mansart assimilables à des toits-terrasses, très peu qualitatifs, la pente maximale des toits est réglementée au sein du paragraphe relatif aux caractéristiques architecturales. Cette règle interdisant les pentes supérieures à 65° permet bien le développement de toit traditionnel (deux pentes, véritable mansart etc.).

Exemple de la zone UA :



PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021) – Règlement page 52
<p>Toitures [...] Forme et pente La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture. Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.</p>	<p>Toitures [...] Forme et pente La forme et la pente des toitures <del>sont libres mais</del> devront être adaptées aux matériaux de couverture. <b>Les pentes de toit supérieures à 65° sont interdites.</b> Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.</p>

Cette nouvelle règle est reportée au sein du Rapport de Présentation – Partie 2, dans l'exposé des règles générales.

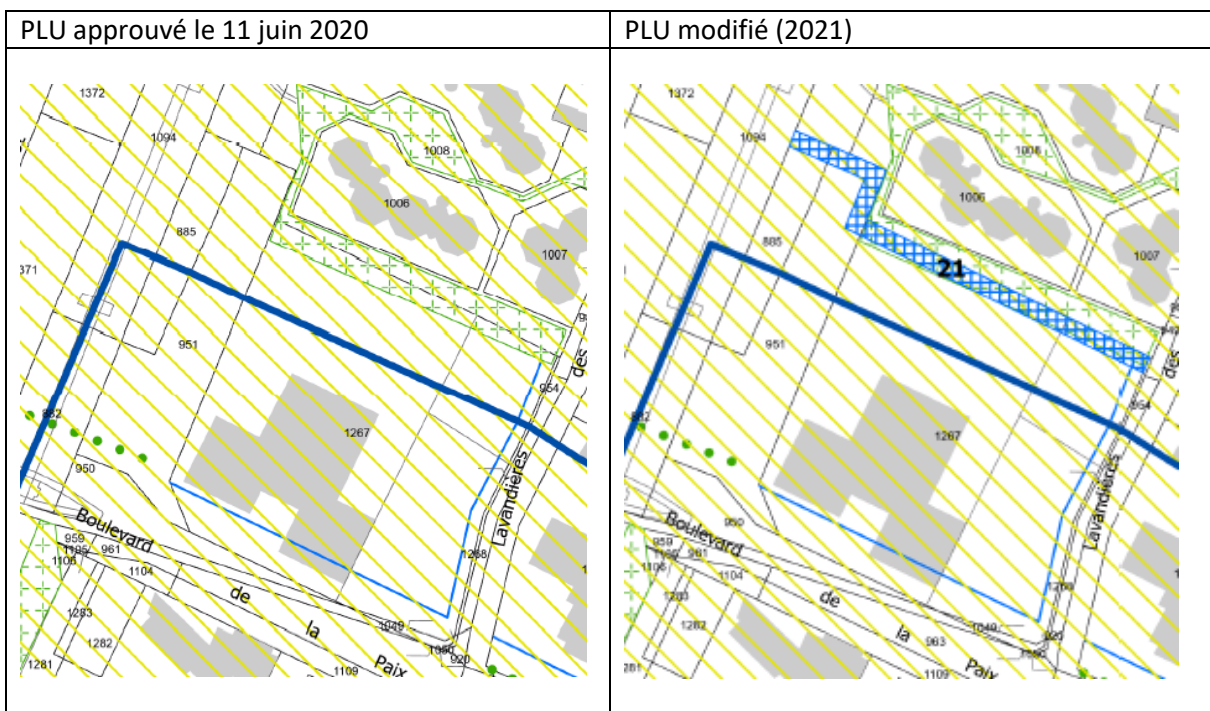
## VIII. Modifier les plans de zonage

- **Création d'un emplacement réservé sur la parcelle de l'Hôtel des impôts pour un cheminement en mobilité douce**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 – Ru de Buzot RN13 a notamment pour objectif le développement de cheminements et d'espaces publics paysagers afin d'assurer de meilleures liaisons au sein de la Ville, notamment de part et d'autre de la RN13. La création d'un emplacement réservé sur la parcelle de l'hôtel des impôts concorde avec cet objectif en assurant une liaison sécurisée de 5m de large entre un espace marqué par ses équipements et la gare du Bel-Air.

L'emplacement de cet espace en frange de parcelle permet la création d'un chemin apaisé sans remettre en cause une potentielle évolution du bâti de la parcelle. Il n'est donc pas de nature à entraîner des conséquences lourdes en termes d'évolutivité de la parcelle.

Les parcelles concernées sont : AT1267, 951 et 885.



Cet emplacement réservé est ajouté dans le règlement – annexe au sein du tableau des emplacements réservés :

N°	VOCATION	N° Parcelle	ADRESSE	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
<b>21</b>	<b>Cheminement pour mobilités douces</b>	<b>AT1267, 951 et 885</b>	<b>22 Boulevard de la Paix</b>	<b>692 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>

- **Création d'un emplacement réservé rue de la Maison Verte et place Sainte Catherine pour création d'un espace public**

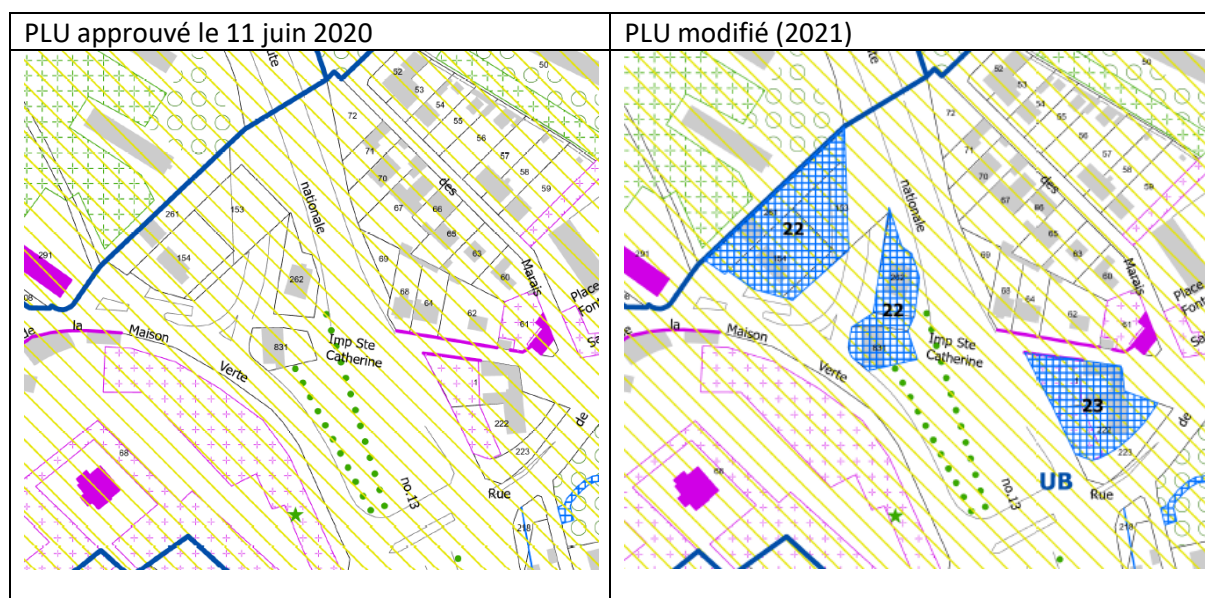
La rue de la Maison verte correspond à un espace très contraint topographiquement (pente importante) en surplomb et lien direct avec la RN13. Il s'agit de plus d'un espace relativement peu construit et très boisé. Toute construction sur cet emplacement est donc limitée et fait l'objet de difficulté d'insertion vis-à-vis du tissu existant, notamment la RN13.

Les parcelles place Sainte Catherine, propriété du Département achetée par la Ville fin 2020, sont quant à elles un espace urbanisé composé de deux bâtiments actuellement murés, dans un état relativement dégradé. Un projet sur cet espace permettrait donc une mise en valeur de cette interface avec la RN13.

Ces éléments pris en compte, il apparait pertinent de créer un emplacement réservé dans chacun de ces espaces, de part et d'autre de la RN13, pour créer des espaces publics se répondant et assurant une transition qualitative entre la ville et la RN13. Ces emplacements réservés s'inscrivent également dans les objectifs définis au sein de l'OAP n°4, évoqués ci-dessus.

Les parcelles concernées sont :

- Rue de la Maison Verte : AO831, AR262, AR153, AR154 et AR261
- Place Sainte-Catherine : AL1 et AL222



Cet emplacement réservé est ajouté dans le règlement – annexe au sein du tableau des emplacements réservés :

N°	VOCATION	N° Parcelle	ADRESSE	SUPERFICI	BENEFICIAIRE
<b>22</b>	<b>Création espace public</b>	<b>AO831, AR262, AR153, AR154 et AR26</b>	<b>3,10,16 rue de la Maison Verte</b>	<b>3208 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>
<b>23</b>	<b>Création espace public</b>	<b>AL1 et AL222</b>	<b>4 et 6 place Sainte Catherine</b>	<b>1343 m<sup>2</sup></b>	<b>Commune</b>

- **Suppression d'une partie d'un bâti remarquable 33 avenue Carnot (AB 73)**

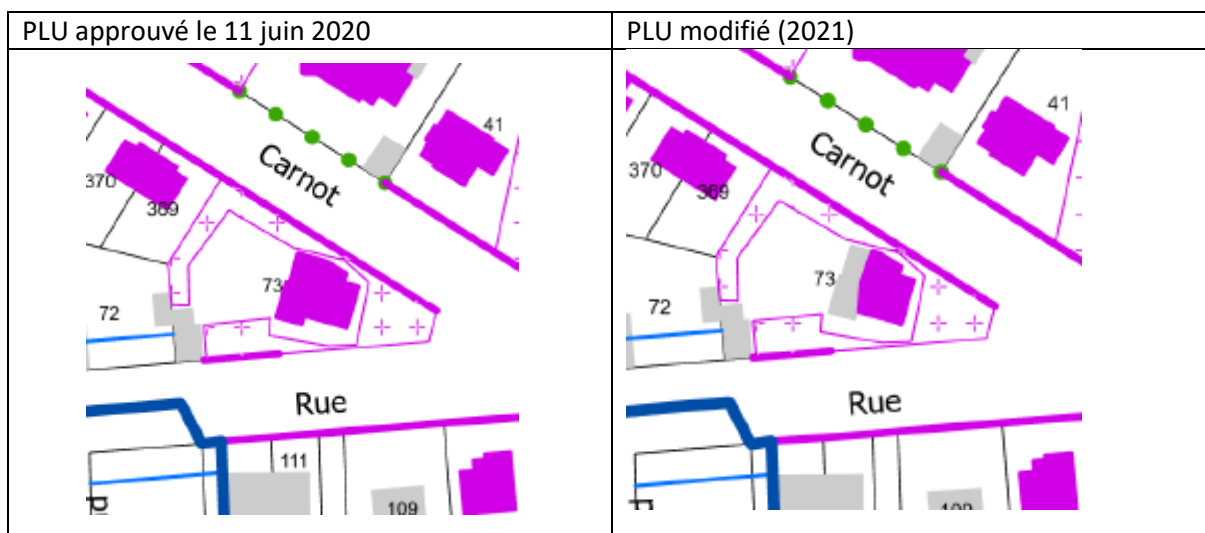
La partie du bâti protégé à supprimer correspond à une extension peu qualitative du bâti de la parcelle sise 33 avenue Carnot, ne correspondant pas à la description du bâti protégé dans l'annexe du règlement :

*« Maison angulaire typique brique et pierre du XXème siècle à plusieurs pignons et façades identiques. Grands décrochements de toiture. Meulière épousant astucieusement la brique y compris pour les grandes souches de cheminée qui se déploient dans le ciel pour mieux souligner les quatre pans de toiture à décrochements. »*

En effet, l'extension en question est la suivante :



Il convient donc de faire correspondre la protection à la description du bâti en supprimant donc une partie de l'aplat de couleur fuchsia, protégée par erreur.



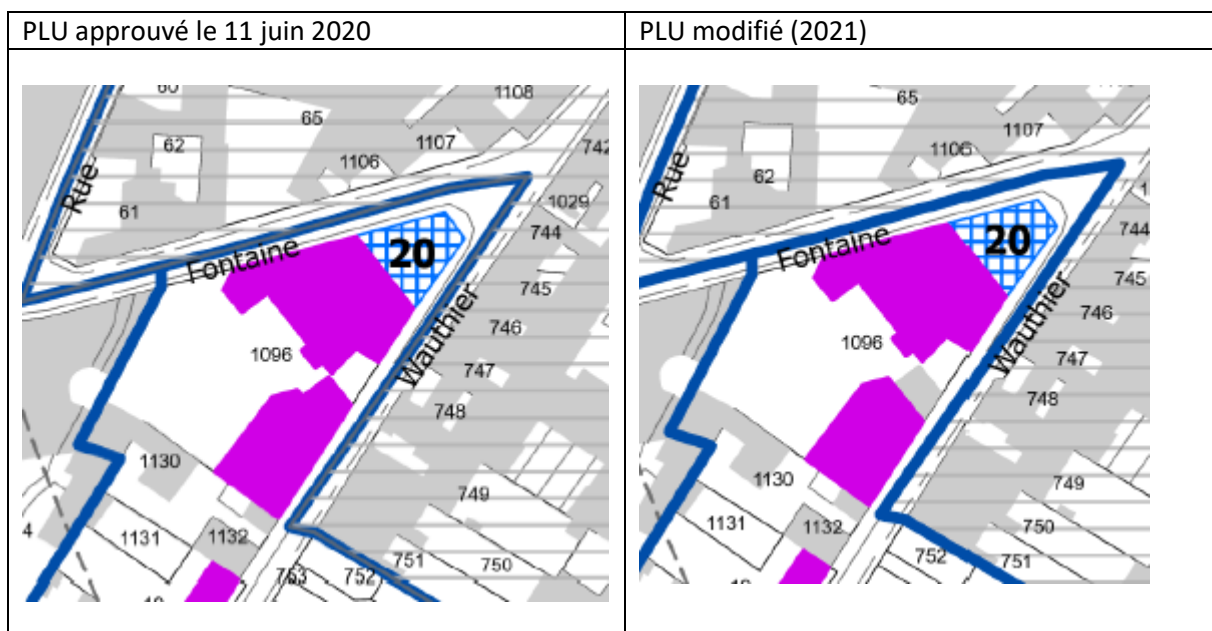
- **Correction d'une coquille de classement 1 rue de la Grande Fontaine (AI1096)**

Une partie du bâti classé de la parcelle sise 1 rue de la Grande Fontaine correspond à un garage en béton, qui ne correspond donc pas à la description du bâti protégé dans l'annexe du règlement : *« Bel immeuble ancien »*

Le garage est le suivant :



Il convient donc de faire correspondre la protection à la description du bâti en supprimant donc une partie de l'aplât de couleur fuchsia, protégée par erreur.



- **Protection des coursives du 89 rue du Maréchal Foch (parcelle AC484)**

Cette parcelle correspond à l'Hôtel de Diesbach, un ancien couvent de franciscaines. Cet hôtel a été acheté en 1819 par la comtesse de Diesbach-Belleroche et en 1842 par monseigneur Affre archevêque de Paris. Après avoir été une école internationale de 1863 à 1870, les sœurs franciscaines missionnaires de Notre-Dame s'y installent en 1879 et y demeurent jusqu'en 1994.

Le bâti sur l'avenue du Maréchal Foch est protégé dans son ensemble comme bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, de cette riche histoire demeure également au cœur de la parcelle des coursives en forme de « U », qu'il apparaît tout à fait cohérent et nécessaire de protéger au sein du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Une protection comme « bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » est donc ajoutée sur l'ensemble de ce cloître. Cette protection est ajoutée en plan et dans le tableau du bâti protégé du règlement – annexe du PLU.

Plan modifié :

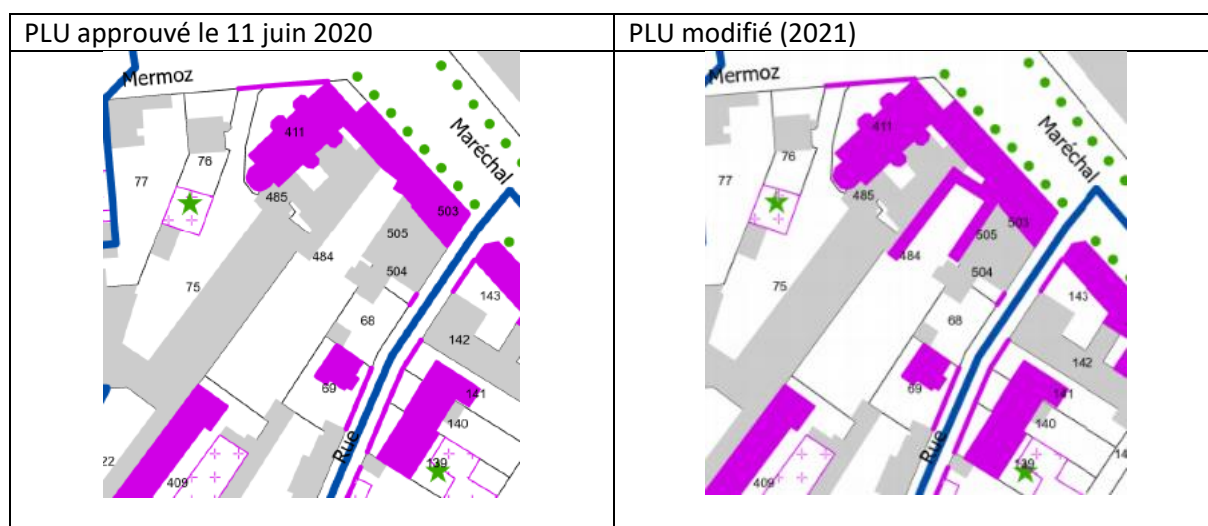


Tableau modifié :

89	Avenue du Maréchal Foch	AC 484	A	Ancien hôtel de Diesbach du XVIIIème siècle, enduit avec ardoise, deux étages carrés et un étage de combles, <u>ayant subi de nombreuses affectations. Coursives du XIXème siècle présentant des caractéristiques patrimoniales à conserver</u>	59
----	-------------------------	--------	---	---	----

La photo précédente est ajoutée à celle représentant le bâti sur rue page 63 du règlement - annexe.

○ **Modification de la protection de trois maisons forestières appartenant à l'ONF**

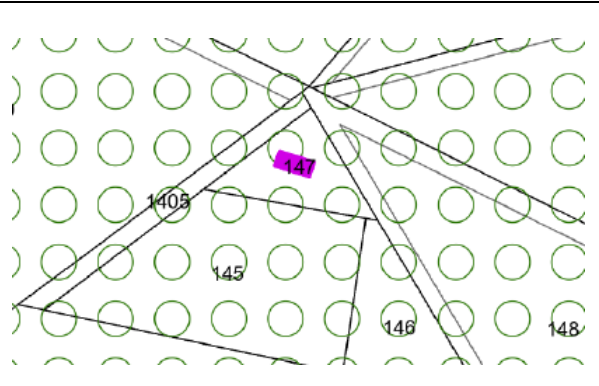
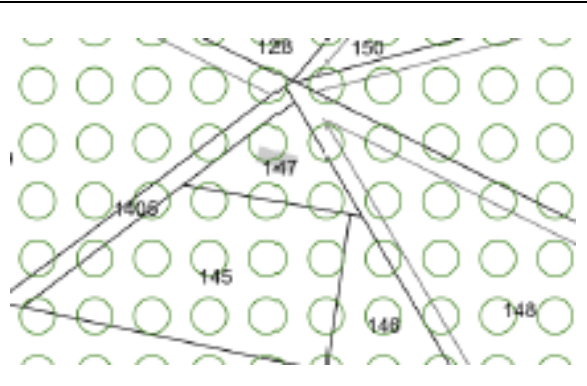
Le constat a été fait de l'état dégradé de deux maisons forestières en raison de leur inoccupation. La protection leur ayant été accordée n'étant pas justifiée dans ces cas, leur déclassement est opéré :

- Maison forestière de l'Etoile du Loup (A147) en plan et en annexe du règlement

Ce bâti est partiellement muré et fait l'objet d'occupations illégales.



Le tableau des bâtiments protégé est donc modifié, ainsi que le plan de zonage :

PLU approuvé le 11 juin 2020	PLU modifié (2021)
	

PLU approuvé le 11 juin 2020 :

	Forêt domaniale	A 147		Maison forestière de l'Etoile du Loup	79
--	-----------------	-------	--	---------------------------------------	----

PLU modifié (2021) :

	Forêt domaniale	A-147		Maison forestière de l'Etoile du Loup	79
--	-----------------	-------	--	---------------------------------------	----

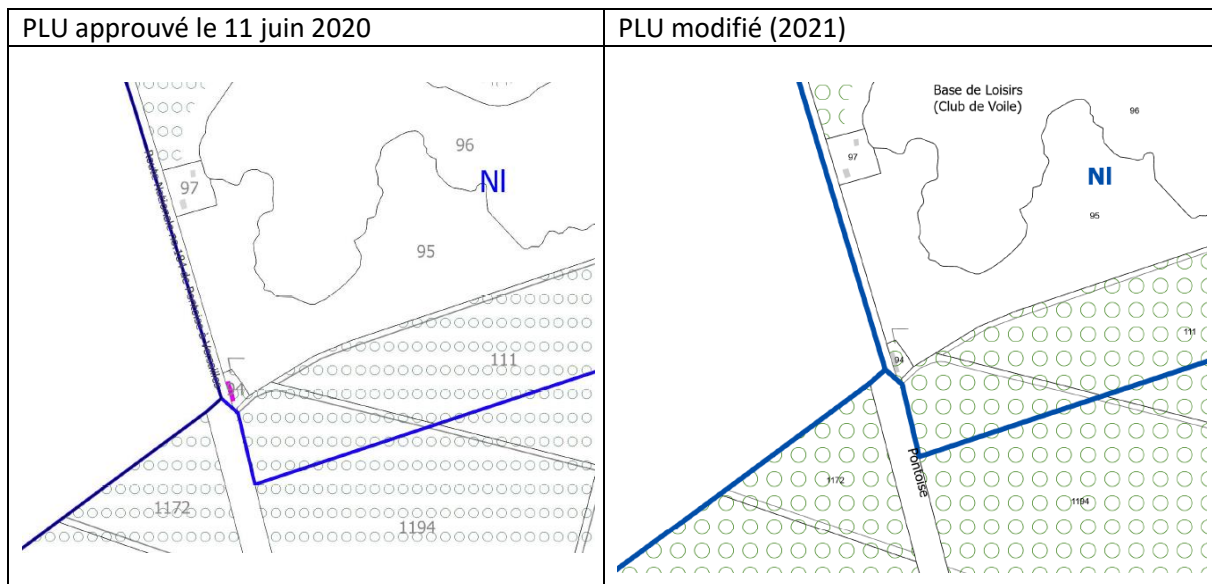
La photo du bâtiment au sein du Règlement annexe est également supprimée.

- Maison forestière de la Porte de Conflans (A94) en plan et en annexe du règlement

Ce bâti est inoccupé et ne peut pas en l'état être réaffecté en logement. Sa détérioration rapide justifie son déclassement.



Le tableau des bâtiments protégé est donc modifié, ainsi que le plan de zonage :



PLU approuvé le 11 juin 2020 :

	Forêt domaniale	A 94		Maison forestière de la Porte de Conflans	79
--	-----------------	------	--	---	----

PLU modifié (2021) :

	Forêt domaniale	A 94		Maison forestière de la Porte de Conflans	79
--	-----------------	------	--	---	----

La photo du bâtiment au sein du Règlement annexe est également supprimée.



- Maison forestière de l'hippodrome (A270) en plan

L'annexe de la maison forestière de l'hippodrome a été protégé de façon erronée en lieu et place de la maison forestière elle-même.

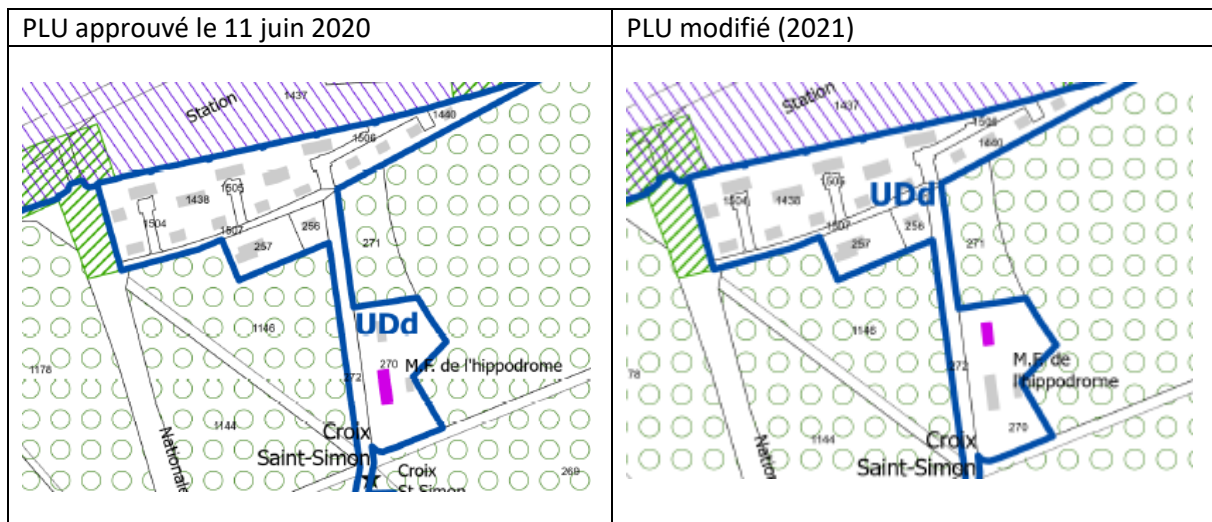
Maison forestière de l'hippodrome  
= non protégée

Annexe de la maison forestière de l'hippodrome  
= protégée



La protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est donc supprimée sur l'annexe de la maison forestière, et ajoutée sur la maison forestière dans un souci de cohérence.

Le plan de zonage est donc modifié :



## IX. Mise à jour de la palette des couleurs de la Ville annexée au règlement du PLU

La palette des couleurs de la Ville est mise à jour de façon à supprimer certaines teintes jugées inopportunes au sein du territoire et à rendre la palette davantage pratique d'utilisation.

Les teintes supprimées, après discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France, sont :

- P29 : un vert de la palette des grilles, balcons, fenêtres et volets trop intense



- C13 : un bleu de la palette des devantures commerciales rappelant les teintes de la Côte d'Azur



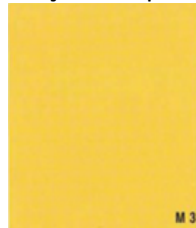
- C32 : un rouge de la palette des devantures commerciales trop criard



- C43 : un jaune de la palette des devantures commerciales trop vif



- M3 : un jaune de la palette des enduits de façade trop vif



Pour l'ensemble des teintes demeurant dans la palette, il est ajouté pour chacune un intitulé, une référence NCS S, ainsi qu'un Ral lorsque c'est possible.

La nouvelle palette des couleurs remplace la palette présente dans le Règlement-Annexe.