



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°2



### DOSSIER DE PRÉSENTATION



## **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. Introduction de nouvelles règles
- III. Modification des règles de la zone UBb suite à l'évolution des typologies de projet dans ce secteur
- IV. Adaptation du règlement écrit
- V. Précisions de règles pour une meilleure compréhension
- VI. Modifications graphiques
- VII. Modification visant la prise en compte d'évolutions indépendantes du PLU
- VIII. Correction des erreurs présentes sur la palette des couleurs de la Ville annexée au Règlement – Annexe



## **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 par délibération du Conseil Municipal le 21 février 2019. Par arrêté en date du 12 juillet 2019 du Maire de la commune de Saint-Germain-en-Laye, 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. Par la suite, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par arrêté en date du 18 décembre 2020 et la 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. Ces deux procédures ont été respectivement approuvées par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021. Le PLU a été mis à jour par arrêté en date du 17 février 2022 afin d'intégrer le Règlement Local de Publicité de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye approuvé par délibération en date du 30 juin, la délibération du 30 septembre 2021 modifiant le périmètre du Droit de Préemption Urbain Simple et l'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2021 de classement sonore des voies ferrées. La présente modification n°2 du PLU a été prescrite par arrêté en date du 6 juillet 2022.

### **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**

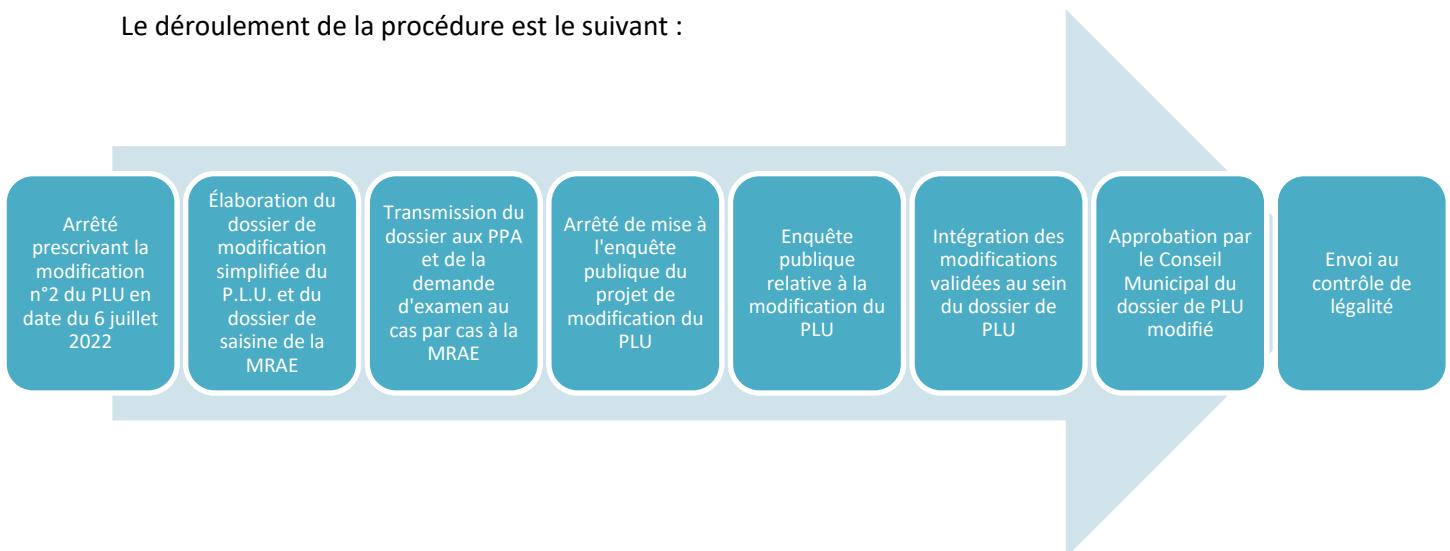
En vertu de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est notifié, avant enquête publique, aux Personnes Publiques Associées ci-après, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'Urbanisme :

- 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
- DRIAAF
- DRIEAT
- Mairie d'Aigremont
- Mairie de Chambourcy
- Stap 78
- L'Agence Régionale de Santé
- La Direccte
- 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° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Comme définis par arrêté en date du 6 juillet 2022, les objectifs de la modification n°2 du PLU sont les suivants :

- Introduire des règles nouvelles concernant notamment le stationnement en zone UE, l'aménagement des voies d'accès en impasse, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cadre 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 en zone UD ;
- Modifier les règles de la zone UBb (mixité fonctionnelles, périmètre, emprise au sol) suite à l'évolution des typologies de projet dans ce secteur ;
- Adapter des règles existantes, notamment en ce qui concerne la réglementation thermique, les règles d'implantation en zone UDc, les règles et recommandations relatives aux risques naturels et technologiques ou aux caractéristiques des sols, les règles de hauteur concernant l'aménagement des châteaux d'eau du site hôpital, la mise en cohérence des règles concernant les constructions et aménagements autorisés au-delà des bandes constructibles, les définitions du règlement (notamment la définition de la notion de desserte, d'alignement, d'implantation et de voies), des ajustements du rappel des règles du PLU au sein du rapport de présentation – partie 2 ;
- Préciser certaines règles du PLU, notamment concernant les ouvertures en limites séparatives, les modalités d'application et de calcul des bandes constructibles, l'implantation des constructions en cas de retrait de l'alignement, l'application des règles de retrait des constructions vis-à-vis des clôtures protégées ;
- Modifier des éléments graphiques sur le plan de zonage et, le cas échéant, dans le règlement annexe, notamment en ce qui concerne le tracé du bâti du fond de plan ainsi que les bâtis, les espaces paysagers et les clôtures protégés ;
- Prendre en compte des évolutions indépendantes du PLU, notamment les précisions concernant le label de reconnaissance du patrimoine du XXIème siècle décerné au « shape village » au sein du Rapport de présentation – Partie 1, la mise à jour des plans « Document graphique complémentaire » annexés au règlement suite à la modification du classement sonore des voies ferrées, le tracé sur le plan de zonage du rayon de 500m autour des gares du Tram 13 express suite à sa mise en circulation ;
- Corriger les erreurs présentes sur la palette des couleurs de la Ville annexée au Règlement - Annexe.

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

- Le Rapport de présentation (Partie 1, 2 et 3)
- Le Règlement
- Le Règlement Annexe
- Le plan de zonage
- Les plans réglementaires complémentaires



## 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.

L'ensemble des évolutions du PLU sont également inscrites en rouge dans les différentes pièces du PLU modifiée, jointes à ce dossier 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° 2. De ce fait, une mention de la présente procédure est ajoutée en page 10 de ce document.

### II. Introduction de nouvelles règles

#### 1. Introduction d'une règle de stationnement pour l'hébergement en zone UE

La sous-destination « hébergement » est actuellement autorisée sous condition en zone UE. Or, il apparaît qu'il n'a pas été prévu au sein du règlement de PLU de règles de stationnement correspondant à cette destination dans cette zone. Il convient donc d'introduire une règle concernant le nombre de stationnement nécessaire pour cette sous-destination. La règle introduite est identique à celle prévue pour cette destination dans les autres zones du PLU.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 149
//	<b>1 place pour 3 chambres / 1 place pour 4 chambres</b>

#### 2. Introduction en toutes zones urbaines d'une règle concernant les aires de retournelement en cas de constructions individuelles

Les règles actuelles du PLU exigent que les voies de desserte en impasse soient aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, impliquant ainsi la réalisation d'une aire de retournelement. Toutefois, ce type d'aménagement est consommateur d'espace et susceptible d'augmenter l'imperméabilisation des sols. Ainsi, si la création d'une aire de retournelement permettant de desservir une construction d'habitat collectif peut se justifier au regard du nombre de véhicules pouvant chercher à faire demi-tour en même temps, il ne semble pas pertinent de rendre ce dispositif obligatoire lorsqu'il permet uniquement la desserte d'une construction individuelle.

Exemple de la zone UA :

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 65
Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Par ailleurs, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, <b>sauf si l'impasse n'assure la desserte que d'une construction individuelle.</b>

3. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cadre 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 en zone UD

La zone UD (hors sous-secteurs) du territoire de Saint-Germain-en-Laye « correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent une grande partie du territoire urbanisé de la commune ». Elle se caractérise par un tissu pavillonnaire de parcelles étroites en bandes. La Ville de Saint-Germain-en-Laye souhaite ne pas compromettre les perspectives paysagères sur rue, et en particulier ne pas favoriser la création d'un front urbain continu ne correspondant pas à l'ambiance pavillonnaire de la zone, tout en permettant la densification du tissu par la division de parcelles de grande taille. Aussi, la réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cadre 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 en zone UD est modifiée : il est imposé un recul par rapport aux limites séparatives futures dans le cadre 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. L'implantation sur une limite séparative sera ainsi possible uniquement par rapport aux limites séparatives existantes avant le projet de lotissement ou division. L'objectif de cette règle est d'assurer que les futurs divisions ou lotissement seront conçus en générant peu de nuisances entre les futures constructions, tout en s'insérant dans la continuité du tissu existant.

Par ailleurs, pour plus de précision concernant la règle applicable à l'ensemble de la zone UD hors sous-secteurs, il est précisé que le retrait par rapport aux « autres limites » est bien un retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 114
<p><b>Dans l'ensemble de zone UD hors secteurs UDa, UDb, UDc et UDP</b></p> <p>Les constructions pourront s'implanter, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), sur l'une des deux limites séparatives latérales, 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.</p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.</p> <p>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 8 mètres quand <math>H &lt; 8</math> mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;</li> </ul>	<p><b>Dans l'ensemble de zone UD hors secteurs UDa, UDb, UDc et UDP</b></p> <p>Les constructions pourront s'implanter, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), sur l'une des deux limites séparatives latérales, 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.</p> <p>Dans l'hypothèse d'une implantation en limite séparative, la façade ou partie de façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.<sup>1</sup></p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait des <b>limites séparatives de fond de terrain</b>.</p> <p>Toutefois, 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, ces derniers s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales et de fonds de terrain futures issues du lotissement ou de la division en propriété ou en jouissance</p>

<sup>1</sup> Cette évolution fait l'objet d'une justification dans un autre paragraphe du présent rapport de présentation  
Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement 9 20/07/2022

<p>- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (<math>L=H/2</math>) avec un minimum de 4 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 surélevée par rapport au sol naturel.</p>	<p><b>autorisée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, projetée suivant les marges de recul énoncées ci-après.</b></p> <p>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 8 mètres quand <math>H &lt; 8</math> mètres, si la façade de la construction 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 4 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 surélevée par rapport au sol naturel.</li> </ul>
--	---

### **III. Modification des règles de la zone UBb suite à l'évolution des typologies de projet dans ce secteur**

#### **1. Modification des règles de mixité fonctionnelle en zone UBb**

Des projets de développement universitaire s'affirmant sur le territoire saint-germanois, la Ville souhaite accompagner cette évolution, en particulier en zone UBb.

Cette zone, définie comme la « *zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix* », est actuellement constituée d'un tissu mixte d'activité et de logement, présentant déjà plusieurs établissements d'enseignement. Renforcer le développement de l'enseignement supérieur dans ce secteur s'inscrit donc dans la dynamique existante de cette zone.

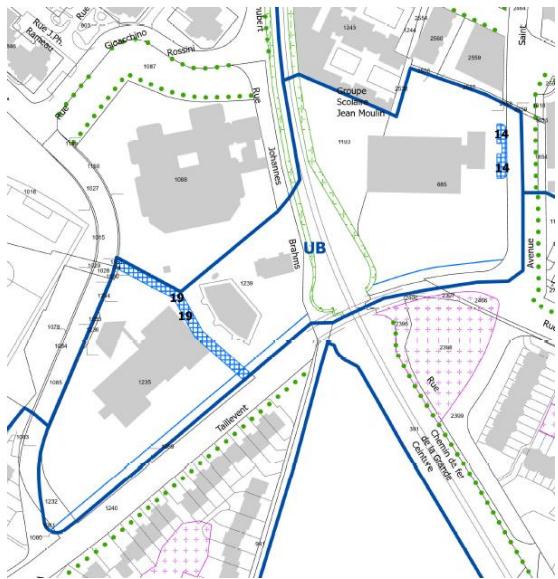
Afin de mettre en œuvre cet accompagnement par le biais du PLU, il apparaît nécessaire d'amender la règle de mixité fonctionnelle en zone UB : Actuellement limité à 30% de la surface de plancher de toutes opérations de constructions nouvelles, de réhabilitation lourde ou de rénovation, la part dédiée à la destination « *habitation* » (logement et hébergement) est de façon dérogatoire passée à 40% de la surface de plancher lorsque 50% de la surface de plancher du projet est dédié à la sous-destination « *Etablissement d'enseignements, de santé et d'action sociale* ». Cette modification a pour but de faciliter l'équilibre financier des projets de développement de l'enseignement supérieur, tout en maintenant une mixité de fonctions dans ce quartier, dans la continuité de l'existant.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 69
<p><b>Dans le secteur UBb</b></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 « <i>habitation</i> ».</p> <p>comporter, à l'échelle de l'unité foncière, un maximum de 30% de surface de plancher dédiées à la destination « <i>habitation</i> ».</p>	<p><b>Dans le secteur UBb</b></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 « <i>habitation</i> ».</p> <p><b>Dans le cadre d'un projet de constructions nouvelles, de réhabilitations lourdes ou de rénovation présentant 50% de sa surface de plancher, à l'échelle de l'unité foncière, dédiée à la sous-destination « <i>Etablissement d'enseignements, de santé et d'action sociale</i> », la surface de plancher dédiée à la destination « <i>habitation</i> » pourra atteindre 40% maximum de la surface de plancher, à l'échelle de l'unité foncière.</b></p>

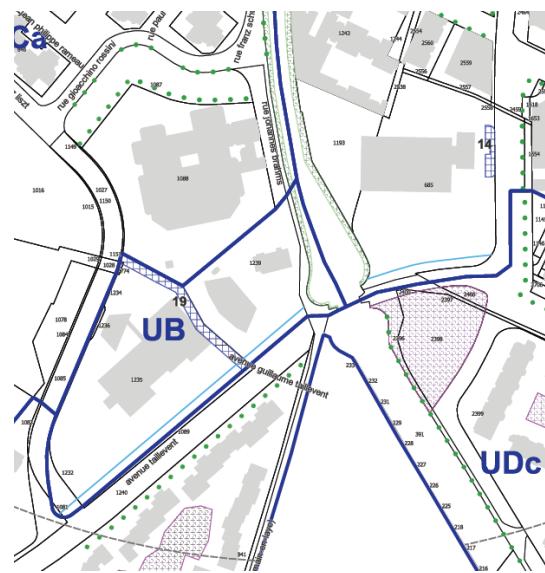
Une mise à jour du Rapport de Présentation – Partie 2 sera effectuée concernant cette règle et sa justification pour assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

#### **2. Passage de l'emprise "Orange" (AT 1193, AS 685 et partie d'AT 403) de la zone UB à UBb**

L'emprise foncière dite « Orange » se situe actuellement en zone UB du Plan Local d'Urbanisme. Or, cette emprise se trouve, d'un point de vue de composition urbaine et de fonctionnalité, intégrée à la zone d'activités des coteaux du Bel Air. Il apparaît donc pertinent, afin d'affirmer l'unité de ce quartier et d'uniformiser le traitement qui lui est accordé au titre du PLU, sans pour autant remettre en cause les possibilités de construire disponibles sur l'emprise « Orange », d'intégrer à la zone UBb l'emprise « Orange ».



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Une mise à jour du Rapport de Présentation – Partie 2 sera effectuée concernant cette règle et sa justification pour assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. Ajout d'une règle d'emprise au sol maximale de 50% en UBb

Lors de la révision du PLU approuvée en février 2019, la zone UBb, définie comme la « zone d'activités des coteaux du Bel Air et ses abords, le long du boulevard de la Paix », avait été appréhendée comme un secteur destiné à accueillir essentiellement des projets de réhabilitation et rénovation des constructions existantes. De ce fait, il n'avait pas été prévu de règles d'emprise au sol, celle-ci étant mathématiquement limitée à 70 % de l'unité foncière par le pourcentage minimal de pleine terre obligatoire. L'objectif était ainsi de ne pas remettre en cause la capacité des ensembles existants de procéder aux travaux nécessaires à leur évolution et adaptation. Or, depuis 2019, plusieurs projets se sont développés nécessitant une démolition puis une reconstruction, lesquels n'avaient pas été suffisamment anticipés dans le cadre de la révision du PLU. L'absence de réglementation de l'emprise au sol dans ce secteur n'assure pas entièrement la prise en compte des thématiques environnementales au sein des projets et en particulier le développement d'espaces perméables suffisant pour lutter notamment contre les effets d'îlots de chaleur. Afin d'assurer une bonne insertion des futurs projets dans le tissu urbain et dans un souci de cohérence avec les zones voisines du PLU, il est donc pertinent d'introduire une règle d'emprise au sol en zone UBb, alignée sur celle de la zone UB.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 69
<p><b>Dans l'ensemble de la zone UB hors secteurs UBa et UBb</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone UB hors secteur UBa et UBb</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.</p>
<p><b>Dans les secteurs UBa et UBb</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p><b>Dans le secteur UBa et UBb</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

De même que pour les règles de mixité fonctionnelle, une mise à jour du Rapport de Présentation – Partie 2 sera effectuée concernant cette règle et sa justification pour assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

#### IV. Adaptation du règlement écrit

1. Amender les règles relatives aux coefficients de Bbio et Cep issus de la réglementation thermique suite au passage de la RT 2012 à la RE 2020 en toutes zones

Le PLU approuvé en février 2019 avait pour ambition une exemplarité quant à la conception bioclimatique des bâtiments et le niveau de leur consommation d'énergie. C'est pourquoi il a été défini des exigences supérieures à celles de la réglementation thermique alors en vigueur, la RT 2012. Or, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, la nouvelle réglementation thermique, RE2020, entre progressivement en vigueur. Cette nouvelle réglementation apparait toutefois plus exigeante que la RT2012, de sorte que les exigences du PLU n'apparaissent pas réalisables au regard notamment des techniques actuelles de construction et des coûts engendrés. Considérant que la RE 2020 apporte un niveau d'exigence équivalent à ce que le PLU envisageait en augmentant les exigences de la RT 2012, il est décidé de ne pas prévoir d'exigences supplémentaires par rapport à la RE 2020.

Par ailleurs, la RE 2020, comme la RT 2012, prévoit que pour certaines destinations de bâtiment, les exigences de performances ne s'appliqueront pas. Ces typologies de bâtiments, exclues de la réglementation thermique, concernent des espaces dont les caractéristiques, nécessaires à l'activité devant s'y développer, ne permettent pas le respect des exigences de conception bioclimatique et de consommation d'énergie. Cela concerne, par exemple, les salles de spectacles dont les dimensions, en particulier la hauteur sous plafond très élevée, ainsi que les caractéristiques comme l'isolation sonore, sont incompatibles avec les objectifs de la réglementation thermique.

Or le PLU n'intégrait pas ces exceptions aux règles concernant la réglementation thermique. De ce fait, il est nécessaire de rappeler que les exigences relatives à la réglementation thermique ne s'appliquent qu'aux bâtiments concernés.

Exemple de la zone UB :

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 79
<p>Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur de 20% au Bbiomax obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...</p> <p>[...]</p> <p>Les constructions nouvelles justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure de 40 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max) pour les bureaux et inférieure de 20 % pour tous les autres bâtiments.</p> <p>Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&amp;R (solaire, bois, géothermie, récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).</p> <p>En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération</p>	<p>Les efforts réalisés se traduisent par un <b>respect de la réglementation thermique en vigueur</b>.</p> <p>Seules sont concernées par les dispositions qui suivent les typologies de bâtiment soumises à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Pour les constructions comportant plusieurs typologies dont parties d'entre elles ne sont pas soumises à la réglementation thermique, les efforts sollicités par le présent règlement ne couvrent que les typologies soumises à la réglementation thermique.</p> <p>[...]</p> <p>Les constructions nouvelles <b>et les opérations de réhabilitation lourde</b> justifieront l'atteinte d'une consommation inférieure à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale (Cep max), <b>telle que définie par la réglementation thermique en vigueur, pour les typologies de bâtiment concernées</b>.</p> <p>Le recours à une énergie renouvelable ou de récupération ENR&amp;R (solaire, bois, géothermie,</p>

<p>nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.</p> <p>Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.</p> <p>Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.</p>	<p>récupération de chaleur sur les eaux de douches...) est obligatoire (production de chaleur ou d'électricité).</p> <p>En cas de desserte par un réseau de chaleur, le raccordement de toute opération nouvelle à ce réseau de chaleur est obligatoire. Une dérogation est possible si l'opération justifie l'atteinte d'une consommation annuelle d'énergie primaire réglementaire pour le chauffage et l'ECS inférieure à 30 kWhEP/m<sup>2</sup> pour l'habitat et inférieure à 25 kWhEP/m<sup>2</sup> pour les autres bâtiments.</p> <p><b><del>Les opérations de réhabilitation lourde d'habitations devront justifier l'atteinte d'une consommation d'énergie primaire maximale de 80 kWhEP/m<sup>2</sup> par an.</del></b></p> <p><b><del>Les opérations de réhabilitation lourde des autres constructions devront justifier l'atteinte d'une consommation inférieure de 30 % à la consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale.</del></b></p>
--	---

Une mise à jour du Rapport de Présentation – Partie 2 sera effectuée concernant ces règles pour assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

## 2. Evolution des règles d'implantations des constructions en zone UDc

En zone UDc, l'objectif des règles du PLU est de maintenir l'implantation actuelle des constructions, issues d'opérations de construction d'habitat individuel de grande ampleur et de qualité. La mention de l'implantation « *d'origine du premier permis de construire* » suscitant toutefois des difficultés d'interprétation, il convient d'en modifier la rédaction. La nouvelle rédaction souligne donc que l'implantation des constructions doit être « *identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.* »

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – pages 113, 115 et 116
<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions au droit des limites par rapport aux voies et emprises publiques respectera celle d'origine du premier permis de construire.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p><b>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.</b></p> <p>[...]</p>
<p><b>Par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions au droit des limites séparatives respectera celle d'origine du premier permis de construire.</p> <p>[...]</p>	<p><b>Par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.</b></p> <p>[...]</p>

<p><b>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété respectera celle d'origine du premier permis de construire.</p>	<p><b>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p><b>L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.</b></p>
--	--

Une mise à jour du Rapport de Présentation – Partie 2 sera effectuée concernant cette règle pour assurer la cohérence du Plan Local d'Urbanisme.

3. Modification de la rédaction des recommandations et rappels de règlementation dans le cadre des secteurs concernés par des risques technologiques ou naturels ou par des caractéristiques de sol particulières.

Les dispositions générales du règlement du PLU contiennent un rappel des dispositions relatives à la prise en compte, par les projets de construction, des différents risques naturels et technologiques ainsi que des caractéristiques spécifiques des sols. Le PLU n'ayant toutefois pas vocation à rappeler l'intégralité de ces règles, il apparaît nécessaire de modifier la rédaction actuelle pour renvoyer, le cas échéant, vers les documents et règlements régissant les précautions à prendre. Aussi, des modifications rédactionnelles sont apportées aux précautions qu'il est recommandé de prendre en cas de risques naturels ou technologiques ou de caractéristiques du sol particulières.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 37
<p><b>Protection vis-à-vis des risques et nuisances</b></p> <p><b>Secteurs concernés par un risque d'inondation par crue de la Seine (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Les secteurs concernés par le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines (zones vertes et bleues) doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI qui s'y appliquent. On rappelle que les zones vertes, non ou peu bâties, sont considérées comme non constructibles et doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine. Dans les zones bleues, urbanisées, l'objectif est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.</p> <p><b>Secteurs concernés par un risque de remontée de nappes (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe fort à très fort :</p>	<p><b>Protection vis-à-vis des risques et nuisances</b></p> <p><b>Secteurs concernés par un risque d'inondation par crue de la Seine (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Le <b>règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines</b> s'applique aux secteurs concernés par le zonage réglementaire <b>définis par celui-ci du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines</b> (zones vertes et bleues) <b>doivent respecter les dispositions du règlement du PPRI qui s'y appliquent</b>. On rappelle que les zones vertes, non ou peu bâties, sont considérées comme non constructibles et doivent conserver ou retrouver leur fonction de champ d'expansion des crues de la Seine. Dans les zones bleues, urbanisées, l'objectif est de limiter l'exposition au risque en imposant des mesures de prévention.</p> <p><b>Conformément à l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, lorsque le projet est subordonné par le plan de prévention des risques à la réalisation d'une étude préalable, une attestation de prise en compte dans le projet des contraintes ci-dessous sera exigée.</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires...) sont interdites ;</li> <li>- La réalisation de sous-sols est soumise aux dispositions suivantes : le sous-sol doit être non étanche, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques doivent être munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;</li> <li>- Pour tout nouvel aménagement sensible (accueil d'enfants par exemple), le niveau des plus hautes eaux (NPHE) connues et la perméabilité des sols doivent être déterminés par un expert. Le cas échéant, les recommandations établies par l'expert doivent être suivies et toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être mises en oeuvre.</li> </ul>	<p><b>Secteurs concernés par un risque de remontée de nappes (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de remontée de nappe fort à très fort :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les activités de stockage de produits potentiellement polluants (combustibles, produits chimiques, phytosanitaires...) sont interdites ;</li> <li>- <b>Les sous-sols des constructions demeureront non étanches,</b></li> <li>- <b>En sous-sol, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques seront munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;</b></li> <li><del>- La réalisation de sous-sols est soumise aux dispositions suivantes : le sous-sol doit être non étanche, l'installation de chaudière ou tout autre équipement de production d'énergie est interdite, le stockage de produits combustibles, chimiques, phytosanitaires ou autres produits potentiellement polluants est interdit, les circuits électriques doivent être munis de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation ;</del></li> <li>- Pour tout nouvel aménagement sensible (accueil d'enfants par exemple), <b>il est recommandé que</b> le niveau des plus hautes eaux (NPHE) connues et la perméabilité des sols <b>doivent être soient</b> déterminés par un expert. Le cas échéant, les recommandations établies par l'expert <b>doivent être</b> suivies et toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes <b>doivent être</b> <b>seront</b> mises en œuvre.</li> </ul>
<p><b>Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, préalablement à tout nouvel aménagement ou projet de construction doit faire l'objet au préalable d'un avis de l'Inspection générale des carrières (IGC) des Yvelines et pourra faire l'objet de prescriptions spéciales.</p>	<p><b>Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines, préalablement à tout nouvel aménagement ou projet de construction, <b>doit faire l'objet au préalable d'un avis préalable</b> de l'Inspection générale des carrières (IGC) des Yvelines <b>sera sollicité</b> et pourra faire l'objet de prescriptions spéciales.</p>
<p><b>Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes doivent être prises. Dans les zones d'aléa fort, préalablement à tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction comportant des fondations, une étude géotechnique adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages) et les prescriptions</p>	<p><b>Secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p>

<p>associées. Tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.</p> <p>Pour les constructions neuves, les recommandations du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Géorisques) doivent également être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-sols - Privilégier les constructions sur vide sanitaire ou sur sous-sol. Les sous-sols partiels (une partie d'un bâtiment) sont interdits. Le cas échéant, les équipements de production de chaleur en sous-sol doivent, soit être installés à distance des parois externes, soit être fortement isolés.</li> <li>- Fondations - En cas de fondations superficielles de type semelles, les ancrer de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment et sur une profondeur d'a minima 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.</li> <li>- Structure - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception de la structure des bâtiments (chaînages horizontaux et verticaux suffisants) et désolidariser les constructions accolés (joint de rupture toute hauteur).</li> <li>- Extérieurs - Entourer la construction d'une géomembrane ou d'un revêtement imperméable (terrasse par exemple) pour limiter l'évaporation (largeur de 1,5 m minimum) et éloigner de la construction tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain : arbre (distance équivalente à la hauteur de l'arbre à maturité), drain (2 m), pompage (10 m), rejet ou infiltration localisée d'eaux pluviales (5 m).</li> <li>- Réseaux - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception des canalisations enterrées d'eau (raccordements souples).</li> </ul> <p><b>Secteurs concernés par un risque de pollution des sols (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de pollution des sols (sites BASIAS, anciens terrains de Seine Aval), préalablement à tout nouvel aménagement, une étude pollutions adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages, piézomètres et / ou piézaires selon les besoins) et les prescriptions visant à garantir la compatibilité des sols avec leur future destination et la sécurité des personnes. Toutes les précautions doivent être</p>	<p>Dans les secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait gonflement des argiles, toutes les dispositions visant à garantir la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes seront <del>doivent être</del> prises conformément à la réglementation en vigueur. <del>Dans les zones d'aléa fort, préalablement à tout nouvel aménagement ou toute nouvelle construction comportant des fondations, une étude géotechnique adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages) et les prescriptions associées. Tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.</del></p> <p><del>Pour les constructions neuves, les recommandations du Le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire (Géorisques) établit des recommandations pour les constructions neuves notamment concernant les : doivent également être respectées :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sous-sols - Privilégier les constructions sur vide sanitaire ou sur sous-sol. Les sous-sols partiels (une partie d'un bâtiment) sont interdits. Le cas échéant, les équipements de production de chaleur en sous-sol doivent, soit être installés à distance des parois externes, soit être fortement isolés.</li> <li>- Fondations - En cas de fondations superficielles de type semelles, les ancrer de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment et sur une profondeur d'a minima 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.</li> <li>- Structure - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception de la structure des bâtiments (chaînages horizontaux et verticaux suffisants) et désolidariser les constructions accolés (joint de rupture toute hauteur).</li> <li>- Extérieurs - Entourer la construction d'une géomembrane ou d'un revêtement imperméable (terrasse par exemple) pour limiter l'évaporation (largeur de 1,5 m minimum) et éloigner de la construction tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain : arbre (distance équivalente à la hauteur de l'arbre à maturité), drain (2 m), pompage (10 m), rejet ou infiltration localisée d'eaux pluviales (5 m).</li> <li>- Réseaux - Prendre en compte les mouvements différentiels potentiels dans la conception des canalisations enterrées d'eau (raccordements souples).</li> </ul> <p><b>Secteurs concernés par un risque de pollution des sols (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs concernés par un risque de pollution des sols, préalablement à tout nouvel aménagement, <b>le projet de construction fera l'objet d'une étude pollutions conformément à la réglementation en</b></p>
--	--

<p>prises et tous les travaux nécessaires doivent être réalisés.</p> <p>Les bases de données disponibles n'étant pas exhaustives, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises sur tout secteur concerné ou susceptible d'être concerné par un risque pollution.</p>	<p>vigueur, visant à la adaptée doit être réalisée, intégrant une caractérisation des sols (avec sondages, piézomètres et / ou piézaires selon les besoins) et les prescriptions visant à garantir la compatibilité des sols avec leur future destination et la sécurité des personnes. <del>Toutes les précautions doivent être prises et tous les travaux nécessaires doivent être réalisés</del> A cet effet, le pétitionnaire produira un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet.</p>
<p><b>Secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs affectés par le bruit des routes et voies ferrées classées, les bâtiments concernés respectent les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ou les arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels.</p>	<p>Les bases de données disponibles n'étant pas exhaustives, il est recommandé que toutes les dispositions nécessaires doivent être soient prises sur tout secteur concerné ou susceptible d'être concerné par un risque pollution.</p>
<p><b>Secteurs concernés par le bruit aérien (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs classés en zone D au Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy Charles-de-Gaulle, les dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 et de ses annexes s'appliquent, en particulier le respect de l'article L112-12 du code de l'urbanisme.</p>	<p><b>Secteurs concernés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs affectés par le bruit des routes et voies ferrées classées, <del>les bâtiments concernés respectent les dispositions de</del> l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation ou les arrêtés du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, dans les établissements de santé et dans les hôtels <del>définissent les règles à respecter pour les bâtiments concernés.</del></p>
<p><b>Secteur concerné par un périmètre de captage des eaux potables et minérales (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Pour le forage albien Saint Germain SNCF, repéré sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée et les prescriptions proposées dans le rapport établi par un hydrologue agréé en date du 22/06/1985 doivent être respectés.</p> <p>Pour tout nouvel aménagement situé en amont hydraulique d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine et susceptible d'avoir un impact sur la qualité ou le fonctionnement hydraulique des eaux souterraines, une étude spécifique doit être menée et les dispositions adaptées doivent être prises pour assurer la protection de la qualité et de la disponibilité des eaux captées.</p>	<p><b>Secteurs concernés par le bruit aérien (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Dans les secteurs classés en zone D au Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy Charles-de-Gaulle, les dispositions de l'arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007 et de ses annexes s'appliquent, en particulier le respect de l'article L112-12 du code de l'urbanisme.</p>
	<p><b>Secteur concerné par un périmètre de captage des eaux potables et minérales (repérés sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°6.2))</b></p> <p>Pour le forage albien Saint Germain SNCF, repéré sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique, les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée et les prescriptions proposées dans le rapport établi par un hydrologue agréé en date du 22/06/1985 <del>s'appliquent doivent être respectés.</del></p> <p>Pour tout nouvel aménagement situé en amont hydraulique d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine et susceptible d'avoir un</p>

<p><b>Secteurs concernés par des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières, dites « zones 109 » (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières ont été définies pour certains matériaux dont la production ne couvre pas les besoins conformément à l'article L.3211 du Code minier (ex article 109).</p> <p>Ces zones « 109 » (zones stratégiques reconnues d'importance économique) définies par le décret du 11/04/69 permettent d'utiliser les dispositions applicables aux mines en matière de maîtrise foncière pour permettre la recherche et l'exploitation de substances d'importance reconnue. Ces dispositions, telles que l'autorisation de recherche sans le consentement du propriétaire du terrain ou l'autorisation d'occupation temporaire, ont un caractère dérogatoire du droit commun. Ainsi des autorisations de recherches peuvent être délivrées à défaut du consentement du propriétaire du sol, des permis exclusifs de carrières, conférant à leurs titulaires le droit d'exploiter les gîtes de la substance d'importance reconnue, à l'exclusion de toute autre personne, y compris les propriétaires du sol, sans préjudice de l'autorisation délivrée en application de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et des autres autorisations administratives éventuellement nécessaires.</p>	<p>impact sur la qualité ou le fonctionnement hydraulique des eaux souterraines, il convient que soit menée une étude spécifique <del>doit être menée</del> et soient prises les dispositions adaptées <del>doivent être prises</del> pour assurer la protection de la qualité et de la disponibilité des eaux captées.</p> <p><b>Secteurs concernés par des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières, dites « zones 109 » (repérés au document graphique complémentaire (pièces n°5.2.9 et 5.2.10))</b></p> <p>Des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières ont été définies pour certains matériaux dont la production ne couvre pas les besoins conformément à l'article L.3211 du Code minier (ex article 109).</p> <p>Ces zones « 109 » (zones stratégiques reconnues d'importance économique) définies par le décret du 11/04/69 permettent d'utiliser les dispositions applicables aux mines en matière de maîtrise foncière pour permettre la recherche et l'exploitation de substances d'importance reconnue. Ces dispositions, telles que l'autorisation de recherche sans le consentement du propriétaire du terrain ou l'autorisation d'occupation temporaire, ont un caractère dérogatoire du droit commun. Ainsi des autorisations de recherches peuvent être délivrées à défaut du consentement du propriétaire du sol, des permis exclusifs de carrières, conférant à leurs titulaires le droit d'exploiter les gîtes de la substance d'importance reconnue, à l'exclusion de toute autre personne, y compris les propriétaires du sol, sans préjudice de l'autorisation délivrée en application de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et des autres autorisations administratives éventuellement nécessaires.</p>
--	--

#### 4. Adaptation des règles concernant la hauteur des châteaux d'eau du site de l'Hôpital

Dans le cadre du projet de réhabilitation du site de l'Hôpital, il est prévu une réhabilitation des châteaux d'eau existants comprenant notamment des aménagements techniques à leur sommet. La hauteur des châteaux d'eau dépassant la norme du PLU, il convient d'introduire une règle spécifique de hauteur, afin de permettre les aménagements techniques mentionnés. Il est ainsi autorisé un dépassement de 3,5m de la hauteur des châteaux d'eau, ceux-ci mesurant 31,9m de hauteur, dans le cadre d'un aménagement technique accessoire aux châteaux d'eau. Cela porte la hauteur maximale de l'ensemble à 35,4m. Ce dépassement, de par son caractère limité, n'est pas de nature à remettre en cause l'insertion des châteaux d'eau dans le tissu existant.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 46
<p><b>Dans le périmètre de l'OAP n°2</b></p> <p><u>Le long de la rue Léon Désoyer :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder R+3, soit 12 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.</p> <p>Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres.</p>	<p><b>Dans le périmètre de l'OAP n°2</b></p> <p><u>Le long de la rue Léon Désoyer :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder R+3, soit 12 mètres maximum. Cette hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de commerce et activité de service à rez-de-chaussée, indépendamment de la destination des étages supérieurs.</p> <p>Lorsque le bâtiment est en partie affecté à la sous destination « cinéma », la hauteur maximale pourra être portée à 19 mètres.</p> <p><b>De façon dérogatoire aux règles précédentes, le bâtiment accueillant les anciens châteaux d'eau pourra inclure la création d'aménagements à leur sommet nécessaires à l'implantation d'antennes ou d'installations techniques, sous réserve que la hauteur totale de la construction n'excède pas 35,4m, les châteaux d'eaux mesurant eux-mêmes 31,9m de hauteur.</b></p>

## 5. Mise en cohérence des règles relatives aux constructions autorisées au-delà des bandes constructibles dans la zone UD et ses sous-secteurs et en zone UAa

Dans le cadre des zones définissant des bandes constructibles sur les parcelles sont listés des constructions ou aménagements dont la faible ampleur justifie la possibilité d'implantation au-delà de la bande constructible. Cette liste mentionne notamment les « annexes n'excédant pas 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur » et les « garages ». La définition d'une annexe figurant au PLU intègre explicitement le cas des garages. Il convient donc, afin d'éviter la répétition d'informations, de supprimer de la liste des constructions et aménagements autorisés au-delà des bandes constructibles la notion de garage, celle-ci étant déjà incluse dans celle d'annexe. Cette évolution est de plus cohérente avec les caractéristiques générales d'un garage et la nécessité de ne pas permettre des constructions trop imposantes au-delà de la bande constructible.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – pages 48 et 113
<p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces commerciales et artisanales à rez-de-chaussée ;</li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible ;</li> <li>- Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur ;</li> <li>- Les garages ;</li> <li>- Les piscines de plein air.</li> </ul>	<p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les surfaces commerciales et artisanales à rez-de-chaussée ;</li> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes implantées au-delà de la bande constructible ;</li> <li>- Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur ;</li> <li><b>— Les garages</b></li> <li>- Les piscines de plein air.</li> </ul>

## 6. Adaptation de définitions du règlement

- Voie

L'implantation d'une construction est réglementée au sein du PLU notamment par des règles d'implantation par rapport « aux voies et emprises publiques ». La notion de voie pouvant porter à confusion, sa définition est précisée, de façon à recouvrir tous types de voies, privée ou publiques, ouvertes à la circulation publique ou privée.

Règlement actuel	Règlement modifié – page 28
Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.	Il s'agit de <b>toutes les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique ou privée</b> <del>toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques</del> : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement. La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée, existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

- Alignement

Pour une bonne compréhension de la définition d'alignement, il convient de préciser un certain nombre de termes : l'expression « *domaine privé* » est ainsi remplacée par la notion de « propriété privée », plus pertinente, et la notion de « *voie* » est également réintégrée à cette définition. Enfin, la possibilité d'imposer un retrait de l'alignement est précisée au sein de la définition.

Règlement actuel	Règlement modifié – page 7
<b>ALIGNEMENT</b> L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.	<b>ALIGNEMENT</b> L'alignement d'une voie constitue la limite entre <b>une voie, au sens du présent lexique, et une propriété privée le domaine public et le domaine privé</b> . On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure <b>de voie du domaine public</b> . Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie <b>ou un retrait de l'alignement imposé</b> , l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et <b>la propriété privée le domaine privé</b> .

- Implantation

Il résulte de la définition actuelle de la notion d'implantation que les saillies de moins de 0,80 mètre ne sont pas prises en compte pour l'application des règles d'implantation des constructions. Cette définition ne mentionne toutefois pas le cas des balcons de moins de 0,80 mètre de profondeur qui sont pourtant exclus du calcul en application du règlement du PLU et de la définition de la notion de

marge de recul et du règlement. Afin d'assurer une bonne compréhension de la règle d'implantation, il convient donc d'indiquer explicitement que les balcons n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation.

Règlement actuel	Règlement modifié – page 21
<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;</li> <li>- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;</li> <li>- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;</li> <li>- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).</li> <li>- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;</li> <li>- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.</li> </ul>	<p>Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;</li> <li>- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;</li> <li>- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;</li> <li>- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).</li> <li><b>- Les balcons n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur</b></li> <li>- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;</li> <li>- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.</li> </ul>

Par ailleurs, de façon à éviter toute incohérence entre les dispositions du lexique et celles du règlement, les mentions relatives aux saillies et balcons qui figurent dans les dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions sont supprimées. Cela concerne les pages 47, 48, 49, 71, 72, 93, 113, 114 et 138.

- Desserte

Afin de mettre en cohérence la taille des portails envisageables percés dans une clôture protégée, limitée à 3,5m de largeur, avec la largeur minimale des voies de desserte, fixée à 4m, il convient de préciser qu'au sein de la définition de la desserte qu'en cas de passage par une clôture protégée, la largeur de la voie de desserte peut être réduite à 3,5m.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 15
<p>La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).</p>	<p>La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 4m à une voie, <b>sauf si l'accès est réalisé dans une clôture protégée, la largeur minimale pouvant être alors réduite à 3,5m</b>) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).</p>

## 7. Ajustement concernant la transposition des règles de la zone UCm au sein des documents d'urbanisme

Eu égard aux évolutions ayant eu lieu dans le cadre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, en particulier suite à l'enquête publique et au rapport du commissaire enquêteur, il convient d'ajuster la mention des règles intervenant en zone UCm hors camps militaires au sein du Rapport de présentation – Partie 2. Cette évolution vise à mettre en cohérence le Rapport de présentation avec les dispositions du règlement du PLU concernant les destinations interdites et autorisées.

Rapport de présentation – Partie 2 actuel	Rapport de présentation – Partie 2 modifié – pages 40-41
<p>Dans le secteur UCm, hors camp militaire, la sous-destination « hôtel » est autorisée et les sous destinations « logement » et « hébergement » sont interdites</p> <p>[...]</p> <p>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.</p>	<p>Dans le secteur UCm, hors camp militaire, la sous-destination « hôtel » est autorisée <del>et les sous destinations « logement » et « hébergement » sont interdites.</del></p> <p>[...]</p> <p>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. <del>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.</del></p> <p>[...]</p> <p><del>Tout en permettant l'implantation de constructions à destination d'habitation dans le secteur UCm, l'emprise au sol de ces constructions est toutefois réduite à 20% afin de limiter leur volume et ainsi préserver la forêt de protection des perturbations induites par l'accueil permanent de population dans ce secteur. Cette règle ne s'applique pas aux camps militaires afin de ne pas compromettre les besoins spécifiques en logements liés à leurs activités.</del></p> <p>[...]</p> <p><del>Dans le secteur UCm, hors camps militaires, la hauteur des constructions à destination principale d'habitation est réduite afin de limiter leur volume et ainsi préserver la forêt de protection des perturbations induites par l'accueil permanent de population dans ce secteur. Cette règle ne s'applique pas aux camps militaires afin de ne pas compromettre les besoins spécifiques en logements liés à leurs activités.</del></p>

De plus, pour une meilleure compréhension de la délimitation entre les règles s'appliquant en zone UCm dans les camps militaires et hors des camps militaires, la liste des parcelles cadastrales du camp militaire des Loges est ajoutée page 110 et celle du camp militaire de Gallieni page 115 au sein du Rapport de Présentation – Partie 3.

Rapport de présentation – Partie 3 actuel	Rapport de présentation – Partie 3 modifié
<p><b>Emplois et activités</b> Site accueillant un camp militaire. [...] 7. CASERNE GALLIENI</p>	<p><b>Emplois et activités</b> Site accueillant un camp militaire (<b>parcelles A1254, A1443 et A1444</b>). [...] 7. CASERNE GALLIENI (<b>PARCELLE A 1436</b>)</p>

A des fins de bonne compréhension des règles applicables aux camps militaires, il est également précisé au sein du règlement que seule la partie militaire du quartier du camp des Loges est concernée par ces règles.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – pages 89-108
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UCm qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges, et le quartier Goupil.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p> <p>[...]</p> <p>X<sup>5</sup> : Dans le secteur UCm, dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil est autorisée la construction d'entrepôts liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.</p> <p>X<sup>6</sup> : Uniquement autorisé en zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Emprise au sol des constructions</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dans la zone UCm, hors camp militaire de Gallieni, camp des Loges et Quartier Goupil</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hauteur des constructions</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble de la zone hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans la zone UCm, hors camp militaire de Gallieni, camp des Loges et Quartier Goupil</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UCm qui correspond aux secteurs à dominante militaire : le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges, et le quartier Goupil.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b></p> <p>[...]</p> <p>X<sup>5</sup> : Dans le secteur UCm, dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil est autorisée la construction d'entrepôts liés aux équipements d'intérêts collectifs et services publics.</p> <p>X<sup>6</sup> : Uniquement autorisé en zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Emprise au sol des constructions</li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Dans la zone UCm, hors camp militaire de Gallieni, camp militaire des Loges et Quartier Goupil</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hauteur des constructions</li> </ul> <p><b>Dans l'ensemble de la zone hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil en UCm</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans la zone UCm, hors camp militaire de Gallieni, camp militaire des Loges et Quartier Goupil</b></p> <p>[...]</p>



<p><b>b. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en Ucm</i></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>c. Stationnement</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p>1 : Uniquement en zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en Ucm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Équipement et réseaux</b></p> <p><b>a. Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accès et voiries</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>b. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en Ucm</i></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Clôtures</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>c. Stationnement</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p>1 : Uniquement en zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en Ucm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors camp militaire de Galliéni, camp militaire des Loges et quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en Ucm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>2. Équipement et réseaux</b></p>
--	--

<p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>b. Desserte par les réseaux</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p>	<p><b>a. Desserte par les voies publiques ou privées</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Accès et voiries</li> </ul> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UC hors le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p> <p><b>b. Desserte par les réseaux</b></p> <p>[...]</p> <p><i>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp militaire des Loges et le quartier Goupil en UCm</i></p> <p>[...]</p>
--	--

Le rapport de présentation Partie 2 est également adapté en conséquence de cette précision rédactionnelle.

## V. Précisions de règles pour une meilleure compréhension

1. Interdiction explicite des ouvertures de vues en limites séparatives pour garantir la qualité architecturale des projets

A des fins de bonne compréhension des règles d'implantation des constructions au sein du PLU en toutes zones urbaines et en zone N, il est explicitement précisé qu'il n'est pas autorisé d'ouvrir de vues en limite séparative latérale vers l'unité foncière voisine. Cette précision vise à garantir la qualité architecturale des projets et à ne pas engendrer de situation de nuisances.

Exemple de la zone UA :

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 49
<p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></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.</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></p> <p><b>Dans l'hypothèse d'une implantation en limite séparative, la façade ou partie de façade implantée en limite séparative sera constituée d'un mur aveugle.</b></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.</p>

2. Amélioration de la compréhension des modalités d'application des bandes constructibles en zone UD

Pour une bonne compréhension des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UD, notamment en ce qui concerne les bandes constructibles, il est procédé, d'une part, à une modification de l'ordre des paragraphes de la règle, et d'autre part, à une précision concernant les règles en UDc. En effet, il est indiqué qu'en UDc, « *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU* », aussi il convient de préciser, pour supprimer toute ambiguïté, que les règles concernant les bandes constructibles ne concernent pas ce secteur.

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – pages 112-114
<p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDc</b></p> <p>Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.</p>	<p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDc</b></p> <p><del>Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.</del></p> <p><del>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.</del></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteurs UDa et UDe</b></p> <p>Les constructions (<del>terrasses, saillies et balcons inclus</del>)<sup>2</sup> à l'exception de celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, s'implanteront</p>

<sup>2</sup> Cette évolution fait l'objet d'une justification dans un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

<p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDa</b></p> <p>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 :</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>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 (<del>terrasses, saillies et balcons inclus</del>)<sup>3</sup> 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> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.<sup>4</sup></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDc</b></p> <p>Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.</p> <p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de 5 m supplémentaire ;</li> </ul>	<p>à l'intérieur d'une bande, mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, 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 de plus de 50 mètres.</li> </ul> <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 (<del>terrasses, saillies et balcons inclus</del>)<sup>3</sup> 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> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques demeurera identique à celle des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.<sup>4</sup></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone UD hors secteur UDc</b></p> <p>Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.</p> <p>Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer.</p> <p>Au-delà de la bande constructible, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, en bon état dans la limite de 5 m supplémentaire ;</li> </ul>
--	---

<sup>3</sup> Cette évolution fait l'objet d'une justification dans un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

<sup>4</sup> Idem

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les garages ;</li> <li>- Les piscines de plein air</li> </ul> <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-dessus ;</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> <li>- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.</li> </ul> <p>Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>En cas de clôture protégée, les constructions, s'implanteront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,</li> <li>- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique</li> </ul> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p>L'implantation des constructions au droit des limites par rapport aux voies et emprises publiques respectera celle d'origine du premier permis de construire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3 mètres de hauteur ;</li> <li>- Les garages ;<sup>5</sup></li> <li>- Les piscines de plein air</li> </ul> <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-dessus ;</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> <li>- Soit au-delà de la bande constructible, dans la limite de 5 mètres supplémentaires.</li> </ul> <p>Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :</p> <p>Les extensions s'implanteront dans le prolongement de la construction existante de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>En cas de clôture protégée, les constructions, s'implanteront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,</li> <li>- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique</li> </ul> <p>Lorsqu'une clôture protégée ne couvre pas l'ensemble de la limite avec les voies et emprises publiques de l'unité foncière, les règles d'implantation applicables aux clôtures protégées ne s'appliquent qu'aux constructions situées perpendiculairement à celles-ci, les règles générales de la zone restant applicables aux surplus des limites avec les voies et emprises publiques non protégées.<sup>6</sup></p> <p><b>Dans le secteur UDc</b></p> <p><b>L'implantation des constructions au droit des limites par rapport aux voies et emprises publiques respectera celle d'origine du premier permis de construire.</b></p>
---	---

<sup>5</sup> Cette évolution fait l'objet d'une justification dans un autre paragraphe du présent rapport de présentation.

<sup>6</sup> Idem

### 3. Précision de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA et UB

En zone UA et UB, lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies ou emprises publiques, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur une seule de ces voies ou emprises publiques. Pour clarifier l'application de cette règle, il convient de préciser qu'en cas de retrait de l'alignement imposé, il est considéré que l'implantation sur ce retrait vaut implantation à l'alignement.

Exemple de la zone UA :

Règlement PLU actuel	Règlement PLU modifié – page 47
<p><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b> 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, hors piscines de plein air enterrées ou « hors sol », s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sur tout ou partie de la façade de la construction.</p> <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><b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b> 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, hors piscines de plein air enterrées ou « hors sol », s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, sur tout ou partie de la façade de la construction.</p> <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. <b>En cas de retrait de l'alignement imposé, il est considéré que la construction est implantée à l'alignement.</b></p>

### 4. Précision en toutes zones urbaines et en zone N des règles de retrait par rapport aux clôtures protégées

Le PLU de Saint-Germain-en-Laye porte une ambition de protection de son patrimoine vernaculaire, en particulier les murs et clôtures donnant sur la voie publique. Une marge de recul des constructions a donc été définie vis-à-vis de ces éléments protégés. Il convient toutefois de préciser dans le cadre de cette modification du PLU que ce recul des constructions intervient uniquement en vis-à-vis de la clôture protégée, et pas sur l'ensemble du linéaire de clôture si celui-ci présente des parties non protégées. Ainsi, en dehors d'un vis-à-vis direct avec la clôture protégée, les règles communes de la zone du PLU concernant l'implantation des constructions s'appliquent.

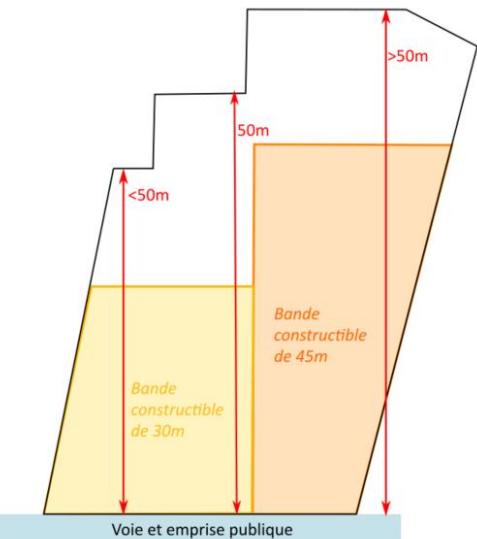
Exemple de la zone UA :

Règlement actuel	Règlement modifié – page 48
<p>En cas de clôture protégée, les constructions, s'implanteront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,</li> </ul>	<p>En cas de clôture protégée, les constructions, s'implanteront soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies,</li> <li>- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique</li> </ul> <p><b>Lorsqu'une clôture protégée ne couvre pas l'ensemble de la limite avec les voies et emprises publiques de l'unité foncière, les règles d'implantation applicables aux clôtures protégées ne s'appliquent</b></p>

- sur le retrait de l'alignement graphique repéré sur le document graphique	<b>qu'aux constructions situées perpendiculairement à celles-ci, les règles générales de la zone restant applicables aux surplus des limites avec les voies et emprises publiques non protégées.</b>
---	--

## 5. Modalités de calcul de la profondeur des terrains pour le calcul de la bande constructible dans l'ensemble de la zone UD et UAa

Les zones UD et UAa présentent des bandes constructibles, variables en fonction de la profondeur du terrain, au sein desquelles les constructions doivent s'implanter. Pour assurer une bonne compréhension de cette règle, il convient de préciser que l'appréciation de la profondeur du terrain se fait perpendiculairement à la voie de desserte et en tout point. Cette précision est ajoutée au sein du lexique du règlement, concernant les bandes constructibles

Règlement actuel	Règlement modifié – page 8
<p><b>BANDE CONSTRUCTIBLE</b>  La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édition des constructions.  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.  Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions s'implanteront à l'intérieur des bandes constructibles.</p> 	<p><b>BANDE CONSTRUCTIBLE</b>  La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édition des constructions. 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. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions s'implanteront à l'intérieur des bandes constructibles.</p>  <p>La profondeur du terrain sera calculée perpendiculairement à la voie de desserte et en tous points vis-à-vis de celle-ci, comme sur le schéma suivant.</p> 

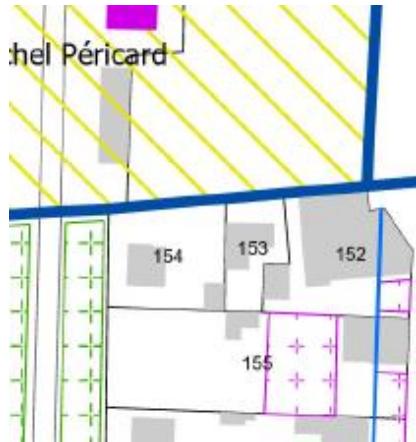
## VI. Modifications graphiques

### 1. Introduction de protections complémentaires de bâti au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme

- Protection du bâti du 5 place Frahier (parcelle AB154)

Après étude historique et patrimoniale complémentaire, il apparaît que le bâti situé 5 place Frahier présente des dispositions architecturales justifiant un classement comme bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il est ainsi ajouté une photo et une description de ce bâti au sein du Règlement-Annexe, dans la partie dédiée au bâti protégé.



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Tableau ajouté :

5	<a href="#">Place Christiane Frahier</a>	AB 154	C	<p><b>Maison meulière avec jeu de matériaux. Belles menuiseries anciennes de baies. Chaînage d'angle et fronton encadré de couronnements décoratifs. Encadrement de baies de briques et clé. Eléments de charpente à doubles arcs cintrés et poinçon pendant décoratif surplombant une loggia vitrée. Clôture intéressante en fer forgé sur muret interrompu de piliers de briques ouvragés.</b></p>	66
---	--	--------	---	--	----

- Protection du bâti à pan de bois du 30 rue Saint Léger (AV521)

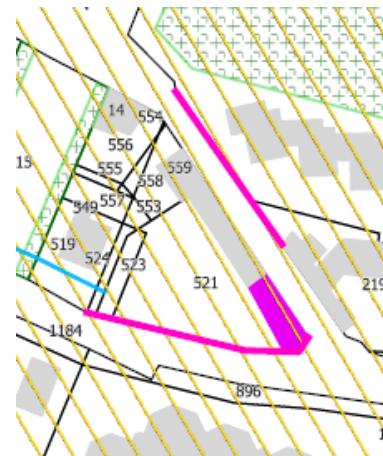
De la même façon, il apparaît que le bâti situé au 30 rue Saint-Léger présente des dispositions justifiant un classement comme bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ce bâti, relativement peu visible de la rue en raison du dénivelé et de la végétation l'entourant, n'avait ainsi pas pu être identifié dans le cadre de précédentes évolutions du PLU.



Il est ainsi ajouté une photo et une description de ce bâti au sein du Règlement-Annexe, dans la partie dédiée au bâti protégé.



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Tableau ajouté :

<b>30</b>	<b>Rue Saint-Léger</b>	<b>AV 521</b>	<b>B</b>	<b>Maison à toiture à deux versants et deux bâtiments annexes à valeur patrimoniale. Maison ancienne adossée à un mur de clôture en moellons, continu sur les limites de la parcelle. Haute lucarne meunière en charpente bois donnant sur rue. Décors de faux colombage sur le premier étage de la façade donnant sur jardin. Rez-de-chaussée en moellons sur jardin semblable au maçonnerie des murs de clôtures. A l'est de la maison principale, annexe à un seul versant orienté vers le jardin présentant un harpage de pierres dépassantes témoignant de l'existence antérieure d'un mur en prolongement de ce dernier. Pointe est de la parcelle munis d'un garage en maçonnerie de moellons et en colombage sur la partie supérieure.</b>	<b>94</b>
-----------	------------------------	---------------	----------	--	-----------

- Protections issues de l'analyse complémentaire du bâti de la rue de Fourqueux

Le long de la rue de Fourqueux, plusieurs bâtiments ont été identifiés comme méritant de faire l'objet d'une protection en tant que bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, pour les raisons évoquées dans chacun des tableaux descriptifs du bâtiment ci-dessous.

- Protection du bâti du 20 rue de Fourqueux (parcelle AO70)

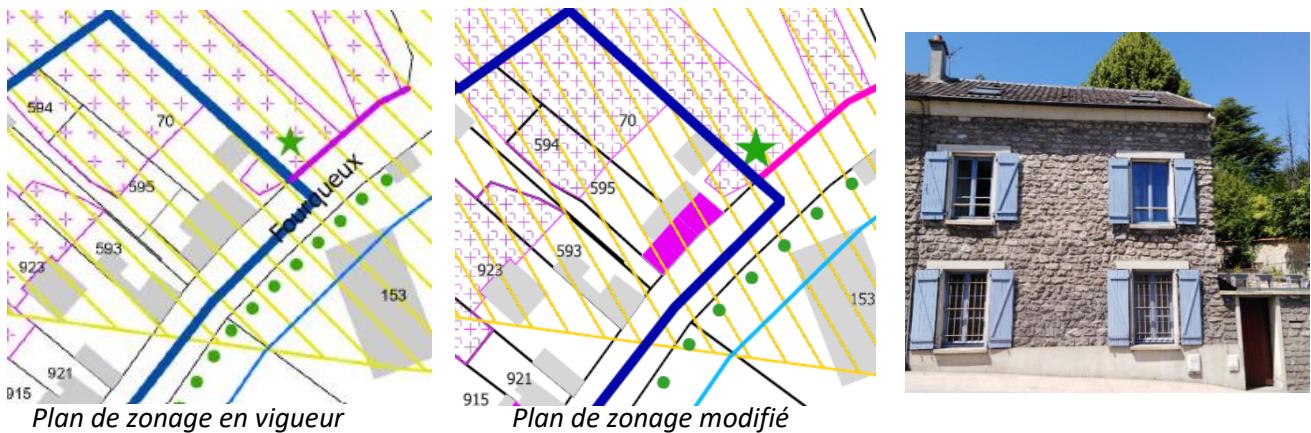


Tableau ajouté :

<u>20</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	AO 70	B	<b>Maison en moellon assisés dans la continuité du mur de clôture. Fenêtres traditionnelles ouvrant à la française en bois peint à quatre petits bois divisant l'ensemble des baies en six carreaux. Volets plein en bois peint.</b>	66
-----------	-------------------------	-------	---	--	----

- Protection du bâti du 22 rue de Fourqueux (parcelle AO595)

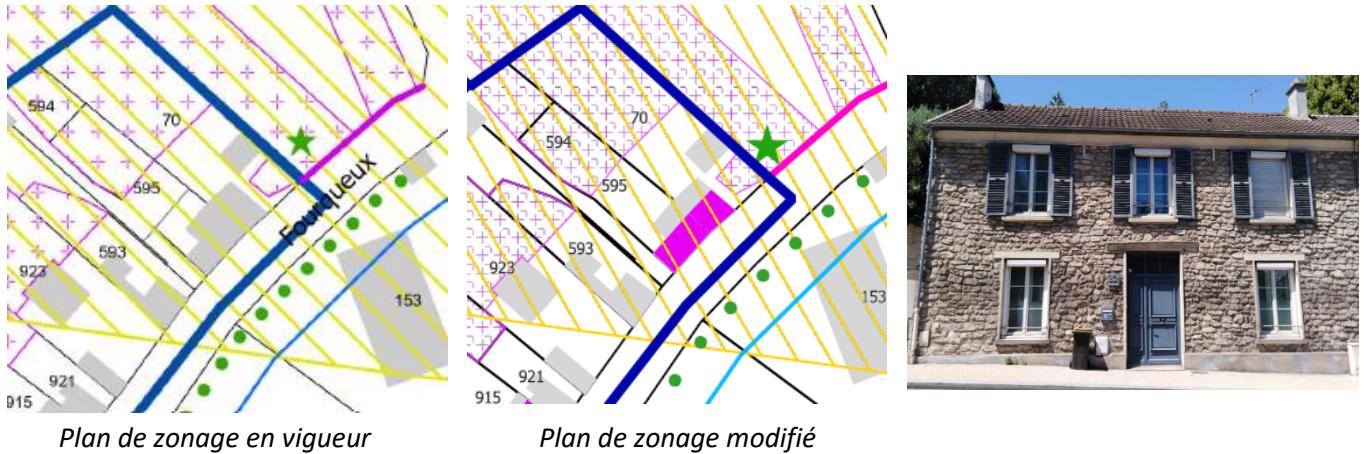


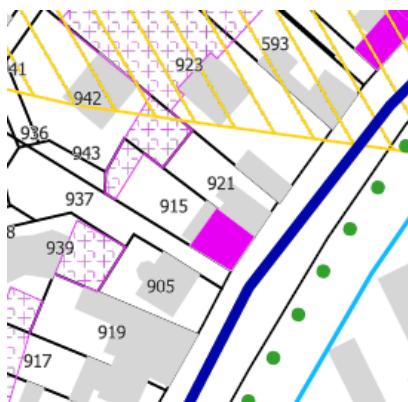
Tableau ajouté :

<u>22</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	AO 595	B	<b>Maison en moellon assisés. Fenêtres traditionnelles ouvrant à la française à quatre petits bois divisant l'ensemble des baies en six carreaux. Persiennes en bois peint à l'étage. Porte d'entrée de qualité en bois peint à panneaux et imposte vitré. Linteau de porte d'entrée en bois massif ancien.</b>	66
-----------	-------------------------	--------	---	---	----

- Protection du bâti du 30 rue de Fourqueux (parcelle AO915)



Plan de zonage en vigueur



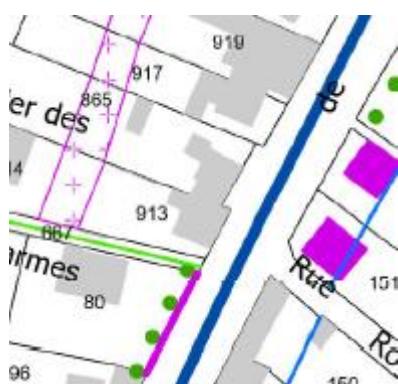
Plan de zonage modifié



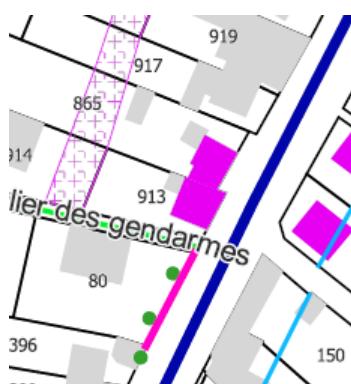
Tableau ajouté :

<u>30</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	<u>AO915</u>	<u>C</u>	<u>Linteau de baies. Porte de garage et porte d'entrée d'origine en rez-de-chaussée. Décor de terre cuite émaillé vert. Frise de brique décorative entre le R+2 et combles. Garde-corps d'une grande qualité. Pannes dépassantes et aisseliers finement ouvragés. Couverture dépassante du pignon sur 3 chevrons.</u>	<u>66</u>
-----------	-------------------------	--------------	----------	---	-----------

- Protection du bâti du 38 rue de Fourqueux (parcelle AO865)



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié



Tableau ajouté :

<u>38</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	<u>AO865</u>	<u>C</u>	<u>Chainage de briques harpées, arcs de décharge en brique, linteaux métalliques peints et décors de briques posées en arrête. Belle couverture en demi-croupe normande.</u>	<u>66</u>
-----------	-------------------------	--------------	----------	--	-----------

- Protection du bâti du 40 rue de Fourqueux (parcelle AO913)

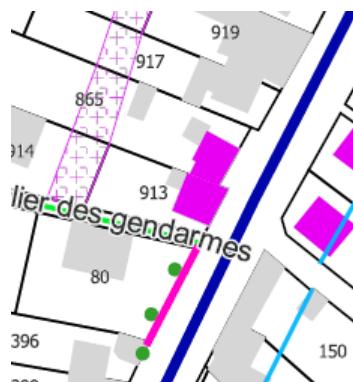


Tableau ajouté :

<u>40</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	<u>AO913</u>	<u>C</u>	<u>Maison en meulière, linteau béton, frise de brique claire et décors en céramique vernissé. Belle partition de vitrage. Garde-corps anciens de qualités posés en applique.</u>	<u>66</u>
-----------	-------------------------	--------------	----------	--	-----------

- Protection du bâti du 84 rue de Fourqueux (AO459)

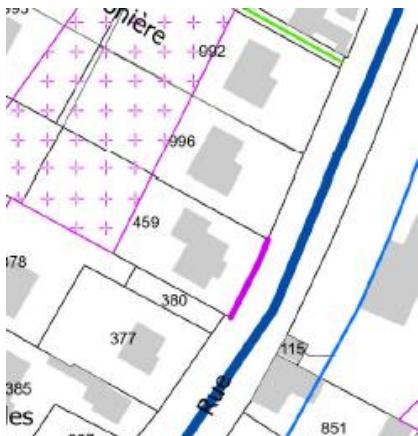


Tableau ajouté :

<u>84</u>	<u>Rue de Fourqueux</u>	<u>AO459</u>	<u>B</u>	<u>Maison à l'architecture particulièrement travaillée. Composition équilibrée des différents volumes bâtis. Débord de toiture et demi croupe particulièrement avancée. Rez-de-chaussée en meulière. Chaîne d'angle ponctuelle, assise de sommier et appuis de fenêtre en brique. Linteau en béton. Première étage en faux colombage de finition lisse contrasté de remplissage en crépis de teinte ocre plus sombre. Garde-corps en bois en applique.</u>	<u>66</u>
-----------	-------------------------	--------------	----------	--	-----------

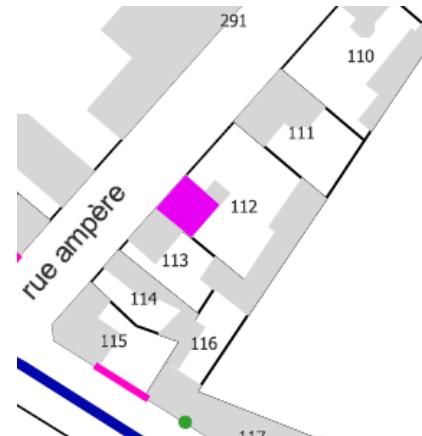
- Protection du bâti 14 rue Ampère (parcelle AC112)

Le bâti de la parcelle sise 14 rue Ampère n'avait pas été identifié lors du premier repérage du bâti remarquable. Toutefois, après analyse de sa façade et en particulier de ses éléments de décors et de ses ouvertures, il apparaît que ce bâti présente des qualités méritant une protection au sein du PLU.

Cette protection implique une protection graphique sur le plan de zonage ainsi qu'une description et une photographie au sein du Règlement Annexe.



Plan de zonage en vigueur



Plan de zonage modifié

Tableau ajouté :

<u>14</u>	Rue Ampère	<u>AC 112</u>	<u>C</u>	<u>Maison aux façades enduite agrémenté de décors de briques en bandeau, chaîne d'angles, en prolongement des travées de baies et en linteaux. Décors de faïence en allège et sur les trumeaux particulièrement intéressant. Bordures des modénatures de brique soulignées de décors de faïence. Garde-corps en applique des baies de qualités.</u>	<u>42</u>
-----------	------------	---------------	----------	---	-----------

- Protection du bâti 4 rue des Cytises (parcelle AS2300)

Cette construction, de style art nouveau et à faux colombages, constitue un élément architectural important de la rue des Cytises. La qualité d'ensemble formée par ces éléments justifie la protection de cette construction au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection implique une protection graphique sur le plan de zonage ainsi qu'une description et une photographie au sein du Règlement Annexe.





## *Plan de zonage en vigueur*



## *Plan de zonage modifié*

## Tableau ajouté :

<b>4</b>	<u>Rue des Cytises</u>	<u>AS 2300</u>	<u>D</u>	<b>Maison à faux colombages et pannes dépassantes ouvrées. Garde-corps en applique de style art déco.</b>	<b>54</b>
----------	------------------------	----------------	----------	---	-----------

## 2. Déprotection du bâti 6 rue Giraud Teulon (parcelle AK112)

Le bâti bordant la rue Giraud Teulon au niveau du 6 rue Giraud Teulon correspond au bâtiment dédié à l'administration et aux logements de fonction du Lycée Marcel Roby lors de sa conception à la fin des années 1950. En effet, il appartient à un projet d'ensemble développé à la fin des années 1940 d'extension de cet établissement scolaire avec le développement d'un internat, d'un externat et de bâtiments spécialisés. Le Lycée Marcel Roby correspond aujourd'hui au Lycée Jeanne d'Albret, et a fait l'objet de plusieurs permis de construire et de démolir afin de l'adapter aux nécessités du lycée.



Bien qu'il appartienne à un projet d'aménagement, le bâti situé Giraud Teulon a été le seul de cet ensemble à faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme à partir de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 21 février 2019. Cette protection était justifiée par la description suivante du bâti :

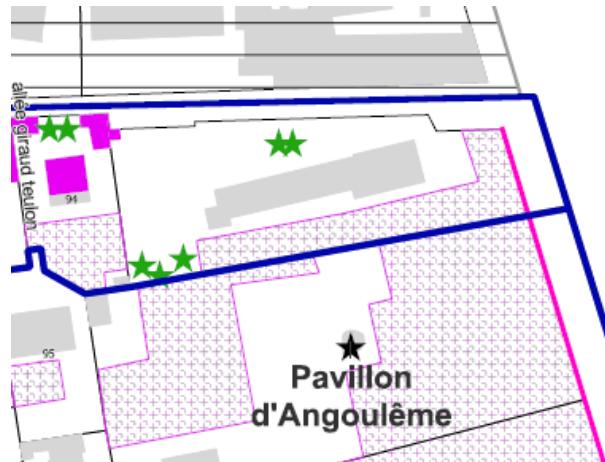
« Bâtiment administratif (lycée) des années 1960 en structure régulière béton à panneaux sur baies tramées. Toiture terrasse. Beau parc. »



Si la qualité du parc dans lequel ce bâti s'insère ne fait pas de doute, l'ensemble correspondant au site inscrit du Pavillon d'Angoulême, la qualité actuelle du bâti est détériorée. En effet, bien que la structure de ce bâtiment présente un intérêt architectural, l'entretien de celui-ci et les travaux apportés en façade relativement peu qualitatifs compromettent la qualité architecturale de ce bâti. La dégradation de ce bâti, sur site depuis près de 65 ans, engendrée par le manque d'entretien approprié et l'usure, ne permet pas de maintenir la protection au titre du PLU de ce bâti. La description du bâti et sa photographie sont donc supprimées du tableau des bâtis protégés.



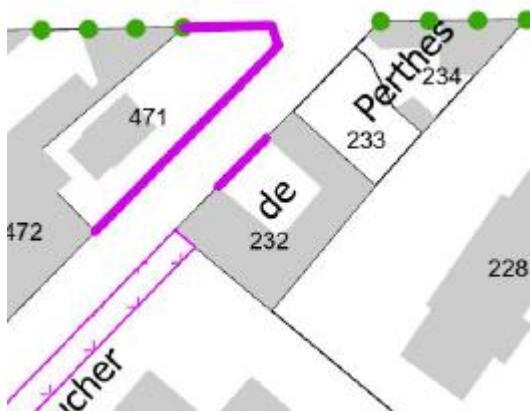
*Plan de zonage en vigueur*



*Plan de zonage modifié*

### 3. Adaptation du mur protégé au titre de l'article L.151-19 du CU situé au 3 rue Boucher de Perthes (AC232)

Le mur de clôture situé au 3 rue Boucher de Perthes (parcelle AC232) est protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Cette protection concernait uniquement le mur en pierre, or son tracé graphique couvre également un portail d'une valeur moindre. Il convient donc de revoir le tracé de la protection en supprimant la partie couvrant le portail.



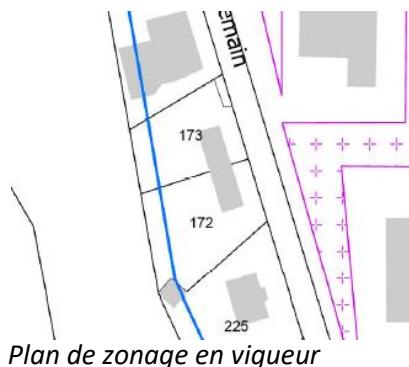
*Plan de zonage en vigueur*



*Plan de zonage modifié*

#### 4. Modification de la forme du bâti au 2 et 2bis rue Bonnemain (AL173 et AL172)

Le tracé cadastral des bâtis du 2 et 2bis rue Bonnemain (parcelles AL172 et AL173) a évolué entre 2019 et 2022 par suppression d'une partie des bâtis présents. Aucune démolition n'ayant été entreprise sur ces parcelles, il convient donc de reprendre le tracé des bâtis de 2019, correspondant mieux à la réalité du terrain.



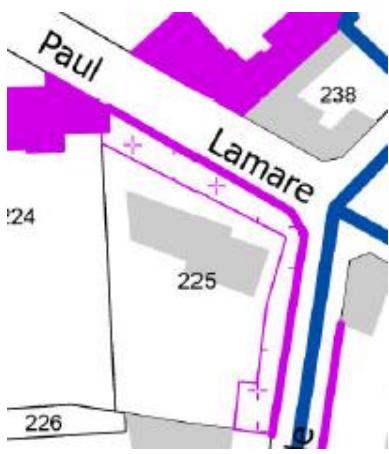
*Plan de zonage en vigueur*



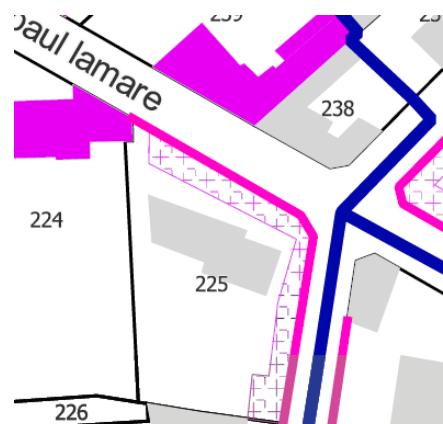
*Plan de zonage modifié*

#### 5. Modification de la forme de l'Espace Paysager Protégé au 15 rue du Docteur Jean-Paul Lamarre

L'EPP sur la parcelle sise 15 rue du Docteur Jean-Paul Lamarre couvre, par erreur, un bâtiment de garage implanté avant l'existence de l'EPP. La présente modification du PLU est donc l'occasion d'ajuster ce tracé en excluant la construction annexe.



*Plan de zonage en vigueur*

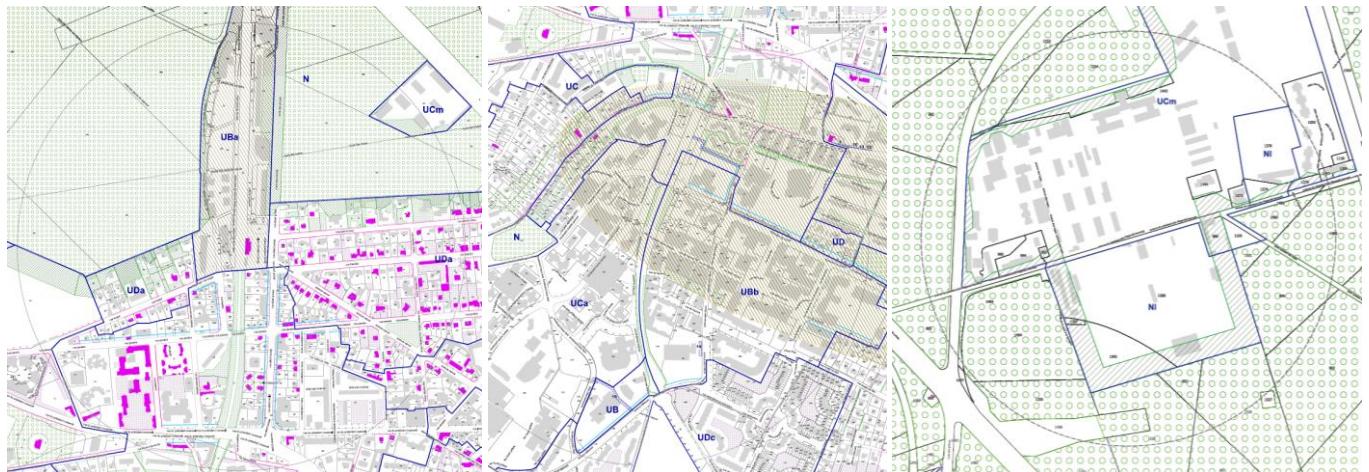


*Plan de zonage modifié*

## VII. Modification visant la prise en compte d'évolutions indépendantes du PLU

### 1. Tracé des rayons de 500m autour des gares du Tram 13 express

Le projet du Tram 13 Express devant faire l'objet d'une mise en service au début de l'été 2022, il est pertinent de prévoir dans le cadre de la présente évolution du PLU le tracé du rayon de 500m autour de ses gares. Ces rayons ont un impact sur l'application des règles de stationnement dans l'ensemble des zones du PLU.



*Extraits des plans de zonage modifiés figurant les rayons de 500m autour des nouvelles gares*

### 2. Mise à jour des plans « Document graphique complémentaire » annexés au règlement suite à la modification du classement sonore des voies ferrées

Le PLU a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté en date du 17 février 2022 visant notamment à y annexer le nouvel arrêté de classement sonore des voies ferrées, ainsi que son annexe listant les tronçons de voie ferrée classées avec leur catégories, approuvé par arrêté préfectoral n°78-2021-06-15-00004 en date du 15 juin 2021. Ce classement fait l'objet d'une représentation graphique au sein des « documents graphiques complémentaires » annexés au règlement du PLU. Afin de mettre en cohérence ce plan avec le nouvel arrêté préfectoral, il convient donc de le mettre à jour, uniquement concernant le classement sonore des voies ferrées. Ces plans modifiés sont annexés au présent dossier de présentation.

### 3. Introduction dans le Rapport de présentation – Partie 1 du PLU de précision concernant le label de reconnaissance du patrimoine du XXIème siècle décerné au "shape village" (Village d'Hennemont)

Cette évolution du PLU est l'occasion d'apporter des précisions concernant le label de Patrimoine du XXIème siècle décerné au « Shape Village », notamment concernant ses principes fondateurs.

Rapport de présentation – Partie 1 actuel	Rapport de présentation – Partie 1 modifié – page 131
Le village d'Hennemont, aussi appelé « SHAPE village », a reçu en 2008 le label Patrimoine XXe siècle. Le Ministère de la culture a créé ce label en vue d'identifier et de signaler à l'attention du public les édifices et ensembles urbains qui, parmi les réalisations	Le village d'Hennemont, aussi appelé « SHAPE village », a reçu en 2008 le label Patrimoine XXe siècle. Le Ministère de la culture a créé ce label en vue d'identifier et de signaler à l'attention du public les édifices et ensembles urbains qui, parmi les réalisations

<p>édifices et ensembles urbains qui, parmi les réalisations de ce siècle, sont autant de témoins matériels de l'évolution architecturale, technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société.</p> <p>Le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme passe en juin 1951 une commande de 303 logements pour les officier du SHAPE (Spreme Headquarter Allied Powers Europe) travaillant au quartier général de l'OTAN à Rocquencourt.</p> <p>Le projet expérimental, conduit par les architectes Jean Dubuisson et Félix Dumail, vise la construction de l'ensemble en moins d'un an sur un terrain de 17 hectares, dans l'ancien parc du château d'Hennemont.</p> <p>Jean Dubuisson met en oeuvre une préfabrication intégrale selon le procédé Camus, pour huit corps de bâtiments de trois étages disposés en trois barres à redents.</p> <p>[...]</p> <p>L'ensemble, édifié en dix mois, est un succès pour le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, qui, à la suite de ces expérimentations, privilégiera les procédés de préfabrication.</p>	<p>de ce siècle, sont autant de témoins matériels de l'évolution architecturale, technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société.</p> <p>Le ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme passe en juin 1951 une commande de 303 logements pour les officier du SHAPE (Spreme Headquarter Allied Powers Europe) travaillant au quartier général de l'OTAN à Rocquencourt.</p> <p>Le projet expérimental, conduit par les architectes Jean Dubuisson et Félix Dumail, vise la construction de l'ensemble en moins d'un an sur un terrain de 17 hectares, dans l'ancien parc du château d'Hennemont.</p> <p><b>Le SHAPE Village incarne l'application des principes de la Charte d'Athènes dont la distance entre les différents immeubles d'un ensemble et insertion de celui-ci dans un environnement paysager soigné.</b></p> <p>Jean Dubuisson met en oeuvre une préfabrication intégrale selon le procédé Camus, pour huit corps de bâtiments de trois étages disposés en trois barres à redents.</p> <p>[...]</p> <p>L'ensemble, édifié en dix mois, est un succès pour le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, qui, à la suite de ces expérimentations, privilégiera les procédés de préfabrication.</p> <p><b>Le label identifie des éléments pour lesquels une protection est préférable : le parc paysager, le plan masse de l'ensemble, la composition des façades et le revêtement et décors des pignons. Ces éléments font bien l'objet d'une protection au titre du PLU.</b></p>
--	---

## **VIII. Correction des erreurs présentes sur la palette des couleurs de la Ville annexée au Règlement – Annexe**

Suite à la précédente modification du Plan Local d’Urbanisme, la palette des couleurs a été actualisée. La nouvelle version de cette palette présente toutefois des imprécisions quant aux références RAL choisies pour certaines teintes :

- La teinte M12 de la palette des enduits fait référence au RAL 1014. Il serait plus pertinent de faire référence au RAL 1015 ;
- La teinte M11 de la palette des enduits fait référence au RAL 1005. Dans le cas de cette teinte, le RAL 1013 convient davantage ;
- La teinte C26 de la palette des devantures commerciales fait référence au RAL 7036. Le RAL 7023 est davantage pertinent.
- La teinte P1 de la palette des balcons, fenêtres, grilles et volets fait référence au RAL 7048. Il serait plus approprié de se référer au RAL 7039
- Les teintes C43 (palette des devantures commerciales) et P4 (palette des balcons fenêtres, grilles et volets) font référence à la teinte 9001. Pour mieux correspondre à leur situation entre deux RAL, il serait préférable d’ajouter également une référence au RAL 9002

La palette des couleurs modifiée se situe dans le Règlement – Annexe joint au présent document, à partir de la page 111.