

EVOLUTIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU

I. Evolution issues des observations du public

1. Les normes de stationnements des établissements d'enseignement supérieur en UB

L'analyse des besoins des établissements d'enseignement supérieur en termes de stationnement ne peut pas à être menée par la Ville. Aussi, la Commune donne une suite favorable à la modification de la règle de stationnement présentée au cours de l'enquête sous la réserve que les établissements d'enseignement fournissent une étude de leurs besoins réalisée par un prestataire spécialisé, étude devant être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme. Dans cette logique, une nouvelle règle adaptée aux besoins permettrait de répondre à ces problématiques.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : 8 places par classe	Enseignement : 1er degré : 1 place par classe 2nd degré : 2 places par classe supérieur : Adapté aux besoins spécifiques de l'équipement, justifiés par une étude réalisée à la demande du pétitionnaire par un prestataire spécialisé et jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

2. Destinations autorisées en zone UCm

Suite à la levée de réserve du commissaire enquêteur, le règlement est adapté de façon à permettre le maintien de la destination habitation dans la zone tout en maîtrisant la constructibilité dans le cadre de cette destination.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
Dans l'ensemble de la zone UC Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa et périmètre de l'OAP n°3 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% maximum de la superficie totale des terrains. Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU : L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date	Dans l'ensemble de la zone UC Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Dans la zone UCm, hors camp militaire de Gallieni, camp des Loges et Quartier Goupil L'emprise au sol des constructions à destination principale d'habitation ne pourra excéder 20% maximum de la superficie totale de l'unité foncière. Dans l'ensemble de la zone UC hors secteurs UCa et périmètre de l'OAP n°3 L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% maximum de la superficie totale des terrains.

<p>d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.</p> <p>Dans le secteur UCa Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>[...]</p> <p>Hauteur des constructions Dans l'ensemble de la zone hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.</p> <p>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm La hauteur des équipements de service public et d'intérêt collectif n'est pas limitée.</p>	<p>Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :</p> <p>L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas l'emprise au sol réglementée ci-dessus sont autorisés à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée.</p> <p>Dans le secteur UCa Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>[...]</p> <p>Hauteur des constructions Dans l'ensemble de la zone hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et quartier Goupil en UCm La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 21 mètres maximum.</p> <p>Dans la zone UCm, hors camp militaire de Galliéni, camp des Loges et Quartier Goupil La hauteur des constructions à destination principale d'habitation ne pourra excéder 7m à l'égout ou à l'acrotère et 10m au faîtage.</p> <p>Dans le camp militaire de Galliéni, le camp des Loges et le quartier Goupil en UCm La hauteur des équipements de service public et d'intérêt collectif n'est pas limitée.</p>
--	--

3. Définition du type de clôtures

Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU, il apparaît nécessaire de définir avec précision les types de clôtures et portails attendus. C'est en particulier les dispositifs horizontaux, davantage caractéristiques d'un tissu rural, qu'il apparaît nécessaire de limiter.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
<p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de murs en pierres apparentes, - Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique, - Soit d'une grille, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique. 	<p>Elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de murs en pierres apparentes, - Soit d'un soubassement en maçonnerie, dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un couronnement et d'une grille ajourée, composée d'une structure dont le dessin principal ne sera pas horizontal et constituée de sections de dimension réduite ou de lattes successives, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique, - Soit d'une grille, composée d'une structure dont le dessin principal ne sera pas horizontal, doublée ou non d'une haie vive ou occulté par un festonnage métallique.

4. Règles de préservation des arbres remarquables

Afin d'assurer un traitement uniforme et précis des arbres remarquables, sur l'ensemble du territoire urbanisé et en zone N, les dispositions de la zone UA sont reprises. Ces règles, complétées par la mention de la compensation sur l'unité foncière de l'arbre abattu, davantage protectrices des arbres remarquables, remplacent la réglementation en vigueur dans chaque zone.

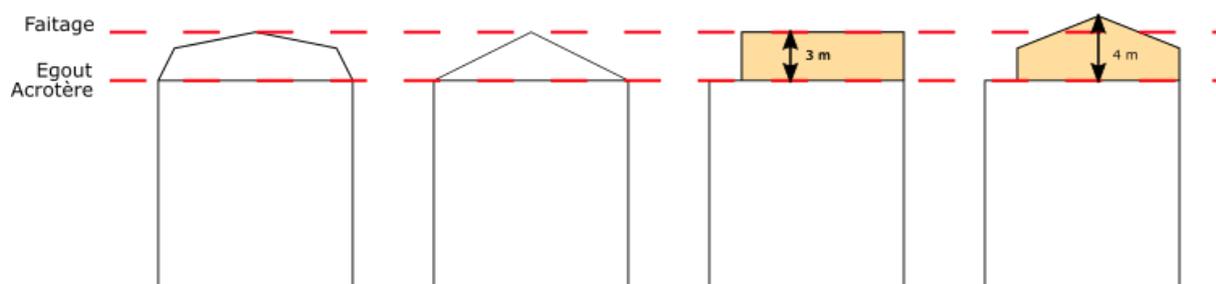
Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique pour les zones UB, UC, UD, UE et N	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
Les arbres repérés aux documents graphiques seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences régionales, adaptées aux conditions pédologiques et climatiques (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement) et peu exigeantes en eau. La plantation d'espèces envahissantes est interdite. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.	<p>L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou de risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes, avec compensation par un ou plusieurs arbres déjà formés (minimum 3m de hauteur), en nombre équivalent au nombre d'arbres abattus, sur la même unité foncière, d'essence similaire ou de même développement (Cf. la liste des essences préconisées dans la palette végétale de la Ville, en annexe du présent règlement).</p> <p>Les travaux au pied d'un arbre remarquable ou d'un bouquet d'arbres sont interdits sur une surface délimitée par la projection au sol du houppier ou à minima un rayon de 10m depuis le centre de l'arbre. Toutefois la création de voirie perméable, ne portant pas atteinte au système racinaire est autorisée ainsi que des travaux d'aménagement de l'espace public et de desserte par les réseaux, dans la mesure où ils ne nuisent pas à la survie de l'arbre remarquable et n'altèrent pas sa qualité sanitaire.</p>

5. Précision de la règle de hauteur maximale en zone UB

Monsieur Rispal, commissaire enquêteur, indique dans son rapport d'enquête qu'il "serait souhaitable de reprendre la rédaction de cette partie pour la rendre plus compréhensible".

Il apparaît qu'une précision supplémentaire est en effet nécessaire pour bien déterminer le point référence pour le calcul de l'étage supplémentaire. Un schéma illustratif est également inséré à la suite de la règle pour faciliter sa compréhension.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
Pour les constructions comportant un toit terrasse, un étage supplémentaire d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage ou de 3 mètres à l'acrotère est autorisé avec un retrait imposé de 1, 50 mètre par rapport à la façade donnant sur les voies et emprises publiques.	Pour les constructions comportant un toit terrasse, un étage supplémentaire par rapport à l'acrotère, d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage ou de 3 mètres à l'acrotère, est autorisé avec un retrait imposé de 1, 50 mètre par rapport à la façade donnant sur les voies et emprises publiques.



6. Précision dans le Rapport de présentation partie 1

- p.54 : une précision indiquant que les activités hospitalières vont être amenées à évoluer sera ajoutée.
- p.51 : une précision concernant le marché place Christiane Frahier est ajoutée.

7. Précision des règles d'implantation des constructions de second rang en UA

Il apparaît effectivement pertinent de modifier la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en UA, dans le cas des parcelles de second rang, pour l'adapter aux parcelles de forme irrégulière, en précisant que le retrait imposé pour les constructions sur les parcelles de second rang s'applique par rapport à la ou les limites de fond de terrain de la parcelle de premier rang.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
<p>Pour les parcelles n'étant pas bordées par des voies et emprises publiques, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas. En revanche, les constructions devront respecter les marges de retrait le long de la limite de fond de terrain de premier rang égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ; - la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2$), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. 	<p>Pour les parcelles n'étant pas bordées par des voies et emprises publiques, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas. En revanche, les constructions devront respecter les marges de retrait le long de la ou les limites de fond de terrain de premier rang égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ; - la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2$), avec un minimum 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

8. Modification de la pente de toiture maximale

Suite aux observations concernant la pente maximale de toit définie à 65°, il est apparu pertinent en toute zone de modifier cet angle à 75°.

9. Maintien des règles antérieures d'implantation des constructions dans le cadre de l'OAP n°2 – Site de l'Hôpital

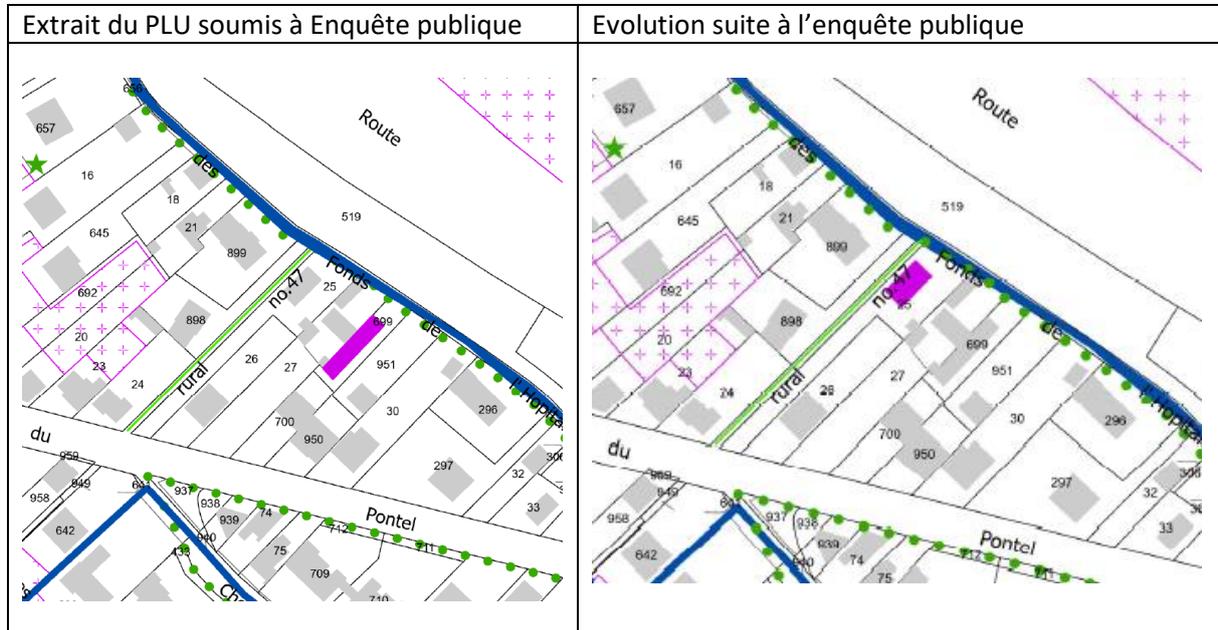
Comme indiqué dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du commissaire enquêteur, il n'apparaît pas envisageable, étant donné le stade d'avancement du projet de l'Hôpital couvert par l'OAP n°2, de faire évoluer les règles applicables à cette OAP concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions sur une même propriété. Les règles actuelles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UA et celles relatives à l'implantation des constructions sur une même propriété doivent alors être maintenues pour le projet Hôpital.

Extrait du règlement du PLU soumis à Enquête publique	Evolution du règlement suite à l'enquête publique
<p>Par rapport aux limites séparatives [...] Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa Les constructions s'implanteront, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives, 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. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 6 mètres quand H<6 mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 3 mètres quand H/2<3 mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>[...]</p>	<p>Par rapport aux limites séparatives [...] Dans l'ensemble de la zone UA, hors secteur UAa et hors périmètre de l'OAP n° 2 Les constructions s'implanteront, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives, 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. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 6 mètres quand H<6 mètres, si la façade de la construction comporte des ouvertures ;- la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 3 mètres quand H/2<3 mètres, si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>[...]</p> <p>Dans le périmètre de l'OAP n° 2 Les constructions s'implanteront, sur tout ou partie de leur(s) façade(s), au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales et en limite ou en retrait des autres limites séparatives, 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. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;

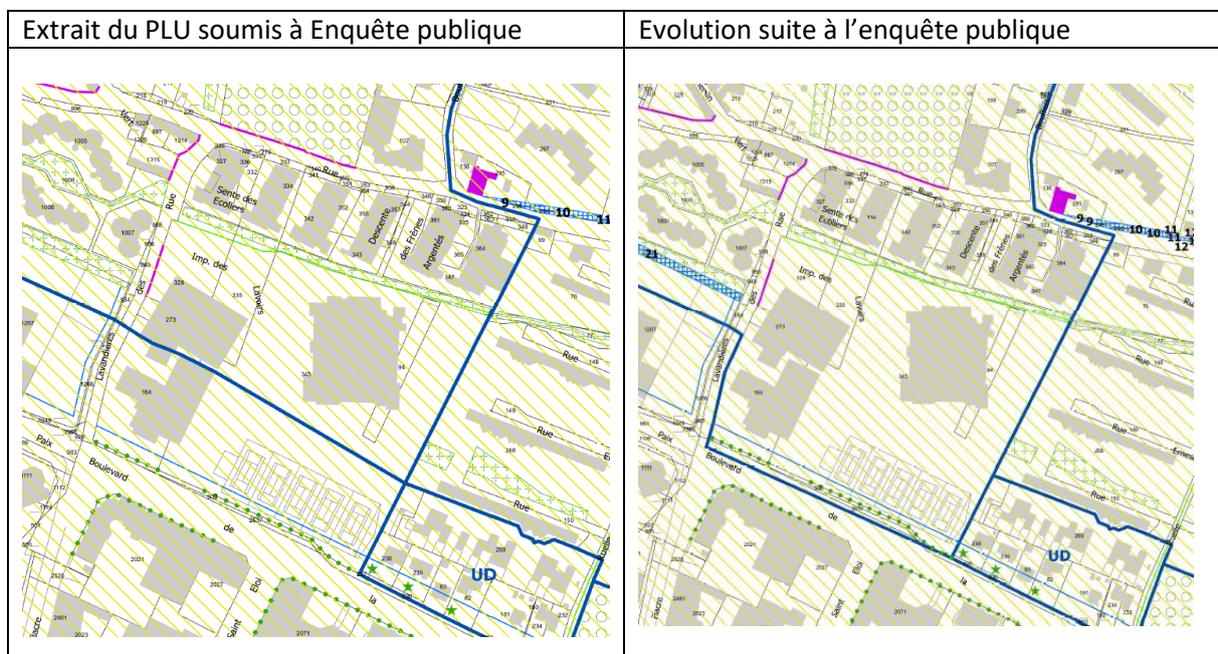
<p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété [...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa</i></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard au moins égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres quand H<8 mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ; - à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres quand H/2<4 mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>Par rapport aux autres constructions sur une même propriété [...]</p> <p><i>Dans l'ensemble de la zone UA hors secteur UAa et hors périmètre de l'OAP n° 2</i></p> <p>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard au moins égales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la hauteur de la façade de la construction (L=H), avec un minimum de 8 mètres quand H<8 mètres, si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ; - à la hauteur de la façade de la construction divisée par deux (L=H/2) avec un minimum de 4 mètres quand H/2<4 mètres, si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée. <p>[...]</p> <p><i>Dans le périmètre de l'OAP n° 2</i></p> <p><i>La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les marges de recul minimales suivantes entre tous points des bâtiments en regard :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;</i> - <i>4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.</i>
--	--

10. Evolution du plan de zonage du PLU

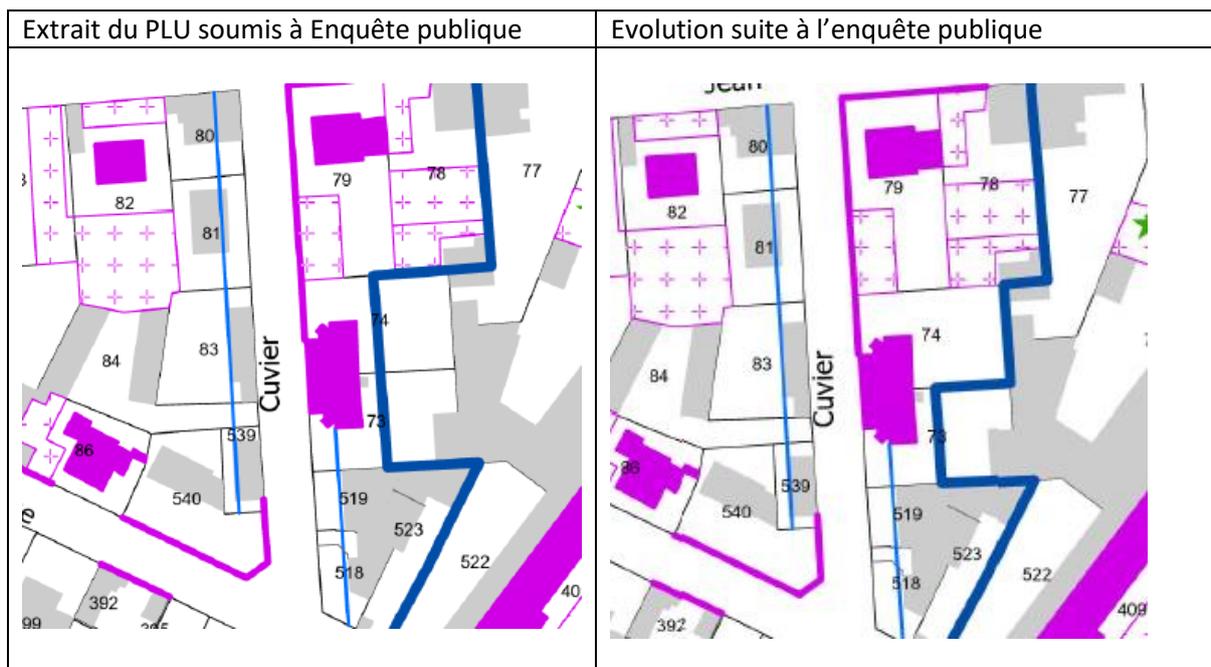
- L'erreur graphique de classement du bâti 9 rue des fonds de l'Hôpital (Parcelle AN699) en bâti remarquable alors que le règlement annexe vise le bâti du 11bis rue des fonds de l'hôpital (Parcelle AN 25) est corrigée. Le bâti protégé graphiquement est donc celui situé 11bis rue des fonds de l'hôpital.



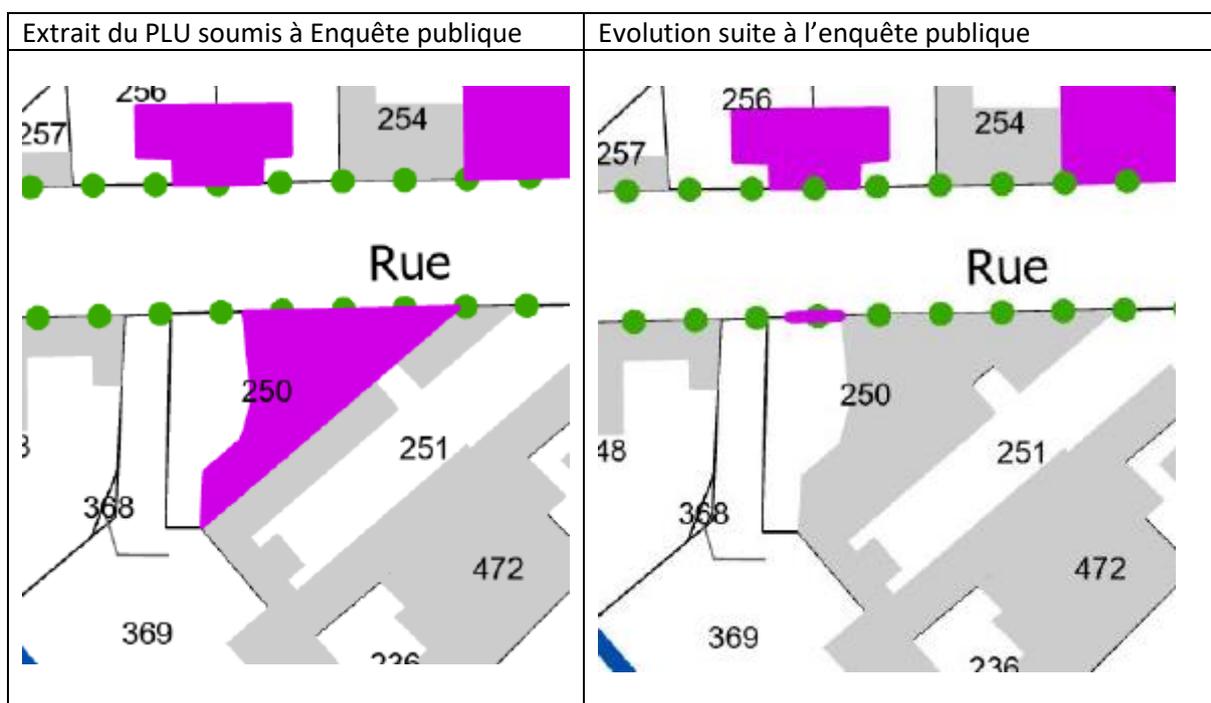
- Suite aux différentes observations concernant le zonage du site du Cœur des Sources, l'ensemble de l'unité foncière du projet est soumise au même zonage, la zone UB.



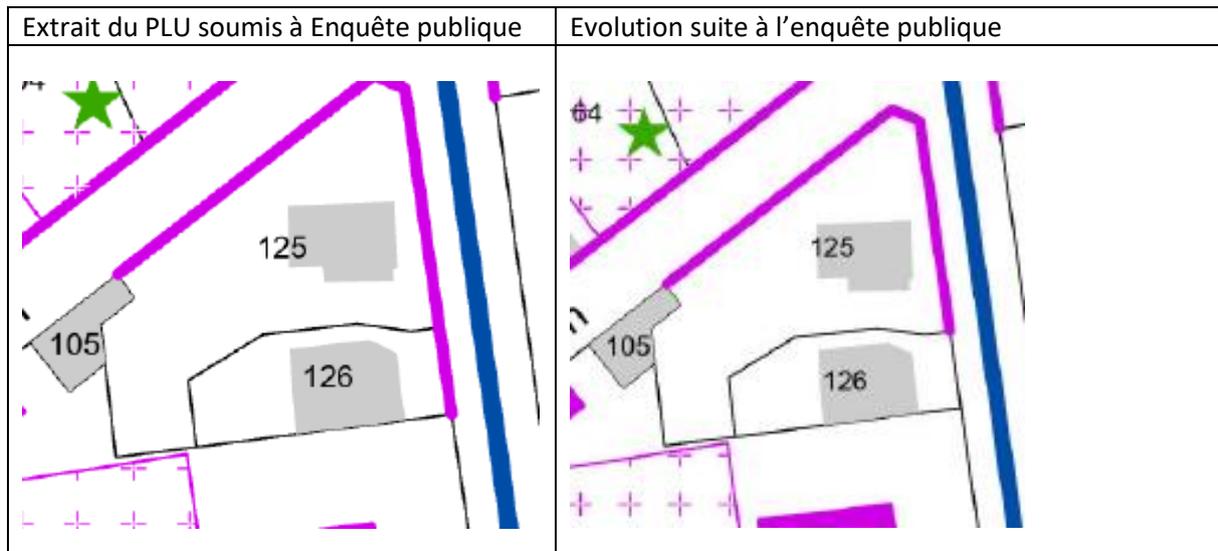
- Suite à la demande émanant de son propriétaire, l'ensemble de la parcelle AC 74 sise 6 rue Cuvier est placée en zone UAa, et non plus pour moitié en UA et UAa.



- Suite à la réserve exprimée par Monsieur le Commissaire enquêteur, le porche de la parcelle sise 133 rue Léon Désoyer (AC 250) est protégé en plan, tandis que la protection du bâti de cette parcelle est supprimée en plan, et celle du mur de clôture est supprimée dans l'annexe du règlement.



- Suite à la remarque concernant la protection de la clôture sur la rue du 26bis rue Alexandre Dumas (parcelle AK 126), il est procédé à son déclassement



II. Evolution issues des avis des Personnes Publiques Associées

1. Observation de la DRIEAT

- Annexion du Schéma Départemental des Carrières

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC), approuvé le 22 novembre 2013, révèle des types de matériaux disponibles sur le territoire de la commune après prise en compte des contraintes de fait (urbanisation) et des protections environnementales fortes (interdisant l'exploitation de minéraux). Ce dossier est annexé au PLU.

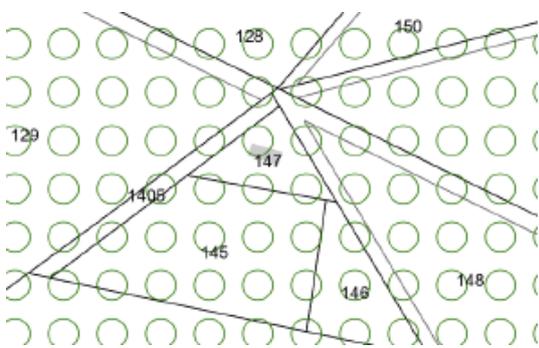
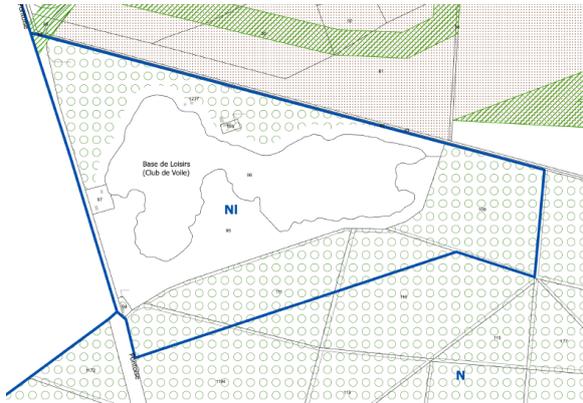
- Ajout de références concernant les espaces affectés par le risque de pollution

Les précisions concernant les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que sur les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont apportées au rapport de présentation partie 1 du PLU.

2. Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

La Ville relève l'intérêt patrimonial et historique des deux maisons forestières de l'Etoile du Loup et de la Porte de Conflans et la nécessité de maintenir la protection attachée à ce patrimoine bâti vernaculaire de cet ancien domaine de chasse royal. La Ville donne donc une suite favorable à cette observation et renonce au déclassement des maisons forestières, qui demeurent donc des bâtis remarquables.

Extrait du PLU soumis à Enquête publique



Evolution suite à l'enquête publique

