



Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION COMPRENANT
L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTES PAR LA MODIFICATION N°3
(INTEGRANT LES MODIFICATIONS INTERVENUES
APRES ENQUETE PUBLIQUE)

PLU arrêté le	4 juillet 2011
PLU approuvé le	5 avril 2012
PLU modifié le	17 décembre 2015
PLU modifié le	15 février 2018
PLU modifié le	18 décembre 2019

SOMMAIRE

INTRODUCTION	6
CHOIX DE LA PROCEDURE	6
OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	7
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU AU TITRE DE LA MODIFICATION N°3.....	9
I – Apporter quelques ajustements règlementaires dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires.....	10
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 3 DE LA ZONE UR.....	10
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 13 DE LA ZONE UR.....	11
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR.....	11
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR.....	12
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR.....	13
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UR.....	14
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR.....	15
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 8 DE LA ZONE UR.....	16
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UR.....	16
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UR.....	17
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UR.....	18
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UR.....	18
II – Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire).....	20
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA.....	20
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA.....	21
EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA.....	21
III – Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU	23
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DES ZONES UA ET UP.....	23
IV – Permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « monoprix »	24
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE.....	24
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU CARACTERE DE LA ZONE UA.....	25
EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA.....	25
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA.....	26
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA.....	26
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UA.....	27
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA.....	27
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA.....	28

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UA	29
V – Actualiser la règle de stationnement de manière à prendre compte l'évolution du taux de motorisation et respecter ainsi le PDUIF	30
EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR	30
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR	32
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA	33
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR	33
VI – Créer un sous-secteur sur un site faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique.....	34
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE	34
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU CARACTERE DE LA ZONE UA.....	34
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA.....	35
VII – Développer les protections ponctuelles sur le plan de zonage.....	36
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	36
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE	36
VIII – Permettre une meilleure insertion paysagère des antennes relais	38
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DES ZONES UA, UP ET UR	38
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UP ET UR	40
IX – Autres modifications, rectification d'erreurs matérielles et amélioration de rédaction	41
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFICATION DE LA RECODIFICATION.....	41
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA	41
EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DES ZONES UA, UP ET UR	42
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DES ZONES UA ET UP	44
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA	46
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DES ZONES UA ET UR	46
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UA	47
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DES ZONES UP, UR ET N.....	48
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES DANS TOUT LE REGLEMENT	48
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU LEXIQUE.....	48
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 14 DE TOUTES LES ZONES.....	50
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE	50
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE	51
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ANNEXES.....	55
X – Modifications apportées après enquête publique	56
XI – Les incidences et impacts sur l'environnement	60

INTRODUCTION

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure à mettre en œuvre pour faire évoluer le contenu d'un Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment celles des articles L 153-31 et L 153-36 que la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Chaville a été retenue.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une procédure de révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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 ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36, lorsque la commune envisage de modifier le règlement, le zonage ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces conditions sont respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage, règlement écrit).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du PADD. Les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas réduites, au contraire. La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Aucune zone ne sera ouverte à l'urbanisation et aucune OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est prévue dans la procédure de modification.

Les ajustements du dispositif réglementaire renforcent les protections existantes dans le PLU visant à protéger et valoriser les éléments naturels, de paysage et de patrimoine bâti.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La commune de Chaville a approuvé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération de son Conseil Municipal en date du 5 avril 2012. Ce projet prône l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine. Il a pour objectifs principaux de développer les atouts environnementaux de Chaville et d'accompagner la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Ces ambitions sont plus que jamais portées par la municipalité et l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, selon leurs compétences respectives, à travers des démarches diverses dont fait partie la présente procédure de modification du PLU.

En effet, il s'avère aujourd'hui nécessaire de procéder à quelques ajustements pour mieux traduire les orientations du PADD en termes de préservation des aspects architecturaux, paysagers et environnementaux des quartiers résidentiels et éviter leur dénaturation.

De plus, afin d'atteindre le taux fixé par la loi SRU de 25% de logements sociaux en 2025, la commune de Chaville souhaite renforcer le dispositif en faveur de la création de logements sociaux en baissant le seuil à partir duquel, dans une opération de logements, une part minimum de logements sociaux est imposée, tout en augmentant la part de logement sociaux à réaliser à partir de ce seuil.

La modification du PLU a également pour objectif, toujours dans cette logique d'équilibre, à la fois de développer la protection des espaces verts, naturels, et de continuer à permettre la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain (opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix » en l'occurrence).

Enfin, la présente modification permet également d'actualiser la règle de stationnement pour respecter le PDUIF ou encore de procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles et d'améliorer la rédaction de certaines dispositions.

Au final, les objectifs poursuivis dans le cadre de la présente procédure de modification se déclinent de la manière suivante :

- Apporter quelques ajustements règlementaires dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires,
- Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),
- Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU,
- Permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix »,
- Actualiser la règle de stationnement de manière à prendre compte l'évolution du taux de motorisation et respecter ainsi le PDUIF,
- Créer un sous-secteur sur un site faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique afin de maintenir les règles actuellement applicables dans ce sous-secteur,
- Développer les protections ponctuelles sur le plan de zonage,
- Permettre une meilleure insertion paysagère des antennes relais,
- Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles,
- Mettre à jour les annexes.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU AU TITRE DE LA MODIFICATION N°3

La suite du présent rapport de présentation expose les objectifs attendus par la commune ainsi que les modifications et changements apportés aux différentes pièces du PLU permettant d'y répondre et décline les motifs de ces changements.

Afin de faciliter la lisibilité des modifications effectuées, le code couleur suivant est employé au sein du rapport de présentation et de l'ensemble des pièces du PLU impactées par la modification :

- **Rouge barré** : éléments supprimés
- **Rouge** : éléments ajoutés

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 septembre 2019 au 11 octobre 2019, le projet de modification n°3 a été modifié afin de tenir compte de certaines observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Ces modifications sont précisées dans **la partie X du présent rapport (p. 56)**.

Les parties I à IX et XI correspondent respectivement aux parties I à IX et X du rapport de présentation initial (avant enquête publique). Toutefois, pour plus de clarté, les modifications apportées à l'issue de l'enquête publique sont signalées dans ces parties par l'encart suivant :

[Suite à l'enquête publique,....](#)

I – APPORTER QUELQUES AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES DANS LA ZONE UR AFIN DE GARANTIR UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'EVOLUTION DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Un des objectifs forts de la modification du PLU est de mieux traduire les orientations du PADD en termes de préservation des aspects architecturaux, paysagers et environnementaux des quartiers résidentiels et d'éviter leur dénaturation. Pour cela, il s'agit :

- d'augmenter les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété,
- d'intégrer une emprise au sol maximale par bâtiment isolé,
- de renforcer le traitement qualitatif du dernier niveau des constructions, notamment en cas de surélévation,
- de garantir la préservation de certains cœurs d'îlot en précisant l'application de la bande de 20 mètres,
- de limiter le nombre d'accès automobile par terrain.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 3 DE LA ZONE UR

L'article 3, concernant les accès, est précisé. La disposition actuelle était très peu précise avec pour conséquence, parfois, la multiplication d'accès posant des problèmes de sécurité ou encore la suppression de places de stationnement sur voirie.

Cette disposition est donc complétée de manière à limiter les accès à un par terrain ce qui est suffisant pour la zone UR qui a vocation à accueillir un habitat pavillonnaire ou des résidences de petites tailles. Toutefois, une souplesse est intégrée pour les grands terrains de manière à pouvoir s'adapter à d'éventuels besoins d'accès supplémentaires.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 3 (p.45)
3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
Proposition de modification – Zone UR – Article 3
3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération. 3.2.3. Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

Suite à l'enquête publique, la largeur des accès à un terrain est limitée à 5 mètres (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 56-57).

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 13 DE LA ZONE UR

Une dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R. 151-21 du même code, est introduite. Cet article indique que : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ». L'objectif est de garantir que l'ensemble des futurs projets et des futures constructions respecteront l'ensemble des dispositions du règlement du PLU.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Articles 6, 7, 8, 9 et 13

Aucune disposition.

Proposition de modification – Zone UR – Articles 6, 7, 8, 9 et 13

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R. 151-21 du même code : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R. 442-1-a du code de l'urbanisme.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR

Les règles d'implantation sont différenciées en fonction d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte. Or, dans l'application du règlement, il est apparu que l'actuelle rédaction n'était pas suffisamment précise et permettait de décliner cette bande de 20 mètres, et donc les règles qui s'y appliquent, le long de nouvelles voies de desserte avec pour conséquence de ne plus protéger les fonds de parcelles et cœurs d'îlots verts, ce qui était l'objectif initial. Afin de remédier à cela, une précision est apportée. Celle-ci permet de garantir l'application des règles dans une bande de 20 mètres le long des voies existantes comme cela était envisagé à l'origine.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 7 (p.50 et 51)

7.1.1 **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives [...]

7.1.4 **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives [...]

7.2.1 **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de la desserte. [...]

7.2.2 **Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur** mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions [...]

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.1.1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives [...]

7.1.4 Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives [...]

7.2.1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de la desserte existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU. [...]

7.2.2 Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, les constructions [...]

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR

Les distances de retrait entre les constructions et les limites séparatives sont ajustées. Si les distances minimales sont maintenues (3 mètres en cas de mur aveugle et 6 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures), un rapport avec la hauteur des façades a été introduit. En effet, l'actuelle règle permettait à des constructions basses, comme à des constructions plus hautes, de s'implanter avec le même retrait (3 mètres par exemple). L'intégration d'une règle qui définit le retrait en fonction de la hauteur de façade permet d'adapter le retrait au gabarit des constructions et ainsi d'assurer à la fois une meilleure insertion des constructions mais également de minimiser l'impact pour les terrains voisins

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 7 (p.50 et 52)

7.1. Dispositions relatives aux secteurs URc et URsp

7.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives :

- avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures ;
- avec un minimum de 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation.

[...]

7.3. Dispositions relatives au secteur URpf

7.3.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives :

- Avec un minimum de 6 mètres en cas de façades avec ouvertures
- Avec un minimum de 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du

rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation.

[...]

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.1.1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte **existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU**, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. **La distance horizontale à la limite séparative, mesurée en tout point de l'élément de façade de la construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade (L=H/2), mesurée à partir du sol naturel du terrain en limite séparative au droit de cet élément, avec un minimum de :**

- ~~avec un minimum de~~ 6 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures ;
- ~~avec un minimum de~~ 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation.

[...]

7.3.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives : . **La distance horizontale à la limite séparative, mesurée en tout point de l'élément de façade de la construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade (L=H/2), mesurée à partir du sol naturel du terrain en limite séparative au droit de cet élément, avec un minimum de :**

- ~~Avec un minimum de~~ 6 mètres en cas de façades avec ouvertures
- ~~Avec un minimum de~~ 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation.

[...]

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR

Les conditions dans lesquelles la création ou l'agrandissement des ouvertures des bâtiments mal implantés dans les secteurs URc, URsp et URpf sont autorisées, sont précisées.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 7 (p.52)

7.4.2. La création ou l'agrandissement d'ouvertures est alors autorisé uniquement lorsque les façades sont situées à un minimum de 6 mètres de la limite de propriété. Dans le cas contraire, seules les fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez de chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs sont autorisées.

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.4.2. La création ou l'agrandissement d'ouvertures est alors autorisé **dans les conditions suivantes :**

- les ouvertures sont autorisées à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives ;
- de moins de 6 mètres jusqu'à 3 mètres de la limite séparative sont autorisées uniquement des ouvertures de type châssis fixe à verre translucide ou fenêtres à soufflet en verre translucide situés à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- de moins de 3 mètres jusqu'à la limite séparative, seuls les pavés de verre sont autorisés.

Les pavés de verre sont autorisés dans tous les cas sans exigence d'implantation.

~~uniquement lorsque les façades sont situées à un minimum de 6 mètres de la limite de propriété. Dans le cas contraire, seules les fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez de chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs sont autorisées.~~

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE UR

Afin de confirmer que certaines dispositions des articles 6 et 7 de la zone UR s'appliquent bien aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes, des intitulés d'articles sont modifiés.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Articles 6 et 7 (p.49, 50 et 52)

6.1 Dispositions relatives aux secteurs URc

[...]

6.2. Dispositions relatives au secteur URpf

[...]

6.4 Dispositions relatives au secteur URsp

[...]

7.1 Dispositions relatives aux secteurs URc et URsp

[...]

7.4 Dispositions relatives au secteur URpf

[...]

Proposition de modification – Zone UR – Articles 6 et 7

6.1 Dispositions relatives aux secteurs URc relatives aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes

[...]

6.2. Dispositions relatives au secteur URpf relatives aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes.

[...]

6.4 Dispositions relatives au secteur URsp relatives aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes

[...]

7.1 Dispositions relatives aux secteurs URc et URsp relatives aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes

[...]

7.4 Dispositions relatives au secteur URpf relatives aux constructions nouvelles et aux constructions existantes conformes

[...]

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UR

Pour une meilleure lisibilité de la règle, une disposition relative au toit plat et aux toitures terrasses accessibles figurant à l'article 11 de la zone UR est reproduite à l'article 7.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 7 (p.)

7.1.4 **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximum de la construction implantée sur ces limites n'excède pas 4 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel et 25 m² d'emprise au sol à créer ou en extension d'une construction existante. Dans ce dernier cas, l'article 7.4.2. s'applique.

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.1.4 **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte **existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximum de la construction implantée sur ces limites n'excède pas 4 mètres mesurés

à compter du niveau du terrain naturel et 25 m² d'emprise au sol à créer ou en extension d'une construction existante. Dans ce dernier cas, l'article 7.4.2. s'applique. **Les toits plats sont autorisés ainsi que les toitures terrasses accessibles à condition qu'elles respectent une distance de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.**

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 8 DE LA ZONE UR

Il s'est avéré, à l'usage, que la distance de retrait minimale entre deux constructions sur un même terrain était insuffisante. Aussi, afin de garantir des espaces de respiration entre deux constructions, de limiter les vis-à-vis, ou encore de permettre un bon ensoleillement des logements, il est apparu nécessaire de légèrement augmenter les distances de retrait à l'article 8. Ainsi, en instaurant une distance minimum de 6 mètres cela permet de doubler les 3 mètres minimum qui existe à l'article 7 et de disposer d'un retrait équivalent entre deux constructions qu'elles soient situées sur deux terrains contiguës ou sur un même terrain. Une souplesse est cependant intégrée afin de permettre aux annexes, telles que garage ou abris de jardin, d'être implantées à une distance moindre du pavillon afin de favoriser la présence d'un espace vert plus cohérent.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 8 (p. 53)

8.1. Disposition générales

8.1.1. Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions.

Proposition de modification – Zone UR – Article 8

8.1 Disposition générales

8.1.1. Une distance d'au moins ~~4 mètres~~ **6 mètres** est exigée entre deux constructions **sauf annexes.**

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UR

La règle actuelle permet, sur de grands terrains, d'aboutir à des emprises importantes et donc des gabarits de constructions en contraste avec la réalité du tissu urbain de cette zone UR à dominante pavillonnaire, posant ainsi des problèmes d'insertion paysagère notamment. Sans remettre en cause la règle d'emprise au sol en elle-même, un complément est toutefois apporté à l'actuelle règle de manière à limiter l'emprise au sol par bâtiment. Ce complément a pour conséquence, pour une même emprise globale permise sur de grands terrains, d'obliger de l'utiliser en plusieurs fois, en plusieurs bâtiments, au lieu d'un seul. Ainsi, les gabarits des futures constructions seront mieux maîtrisés et s'inséreront de manière plus harmonieuse.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 9 (p.53 et 54)

9.1. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

9.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m².

[...]

9.3. Dispositions relatives au secteur URpf

9.3.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

[...]

Proposition de modification – Zone UR – Article 9

9.2. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

9.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions :

- Résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.
- **Et ne peut excéder 250 m² par bâtiment.**

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m².

[...]

9.3. Dispositions relatives au secteur URpf

9.3.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

9.3.2. Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 250 m² par bâtiment.

[...]

Suite à l'enquête publique, l'emprise au sol par bâtiment est limitée à 200 m² au lieu de 250 m² dans les secteurs URc, URsp et URpf (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 57-58).

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UR

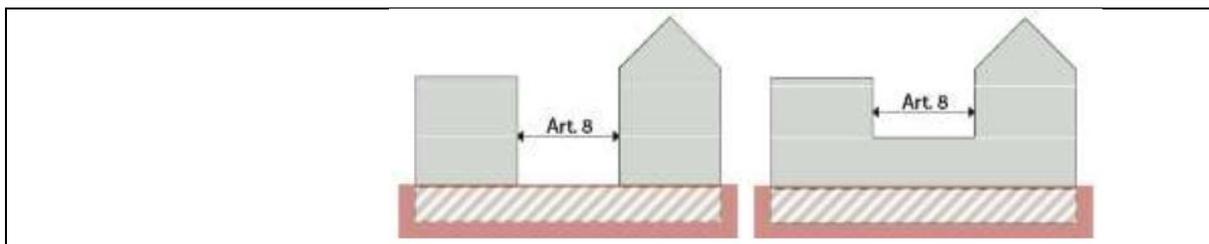
En complément de l'augmentation des retraits entre deux constructions sur un même terrain (modification de l'article 8), une disposition spécifique est introduite à l'article 11. Celle-ci concerne l'obligation de respecter les distances de recul fixées à l'article 8 entre deux façades, y compris lorsqu'elles concernent une seule et même construction. L'objectif est de garantir des retraits suffisants, conformément à ceux fixés à l'article 8, pour des logements agréables à vivre, y compris lorsqu'il s'agit d'une seule et même construction reliée par un sous-sol ou un rez-de-chaussée commun par exemple.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 11

Aucune disposition

Proposition de modification – Zone UR – Article 11

11.1.1.6 Les constructions doivent être conçues de manière à ce que les façades des parties de constructions en vis-à-vis comprenant du logement, que celles-ci appartiennent à des constructions distinctes ou à une seule et même construction, soient éloignées les unes des autres dans le respect des dispositions de l'article 8 du présent règlement.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DE LA ZONE UR

Dans la continuité des modifications visant à maintenir la qualité architecturale et paysagère de la zone UR, une disposition spécifique est introduite à l'article 11. Celle-ci a pour objectif de mieux encadrer le cas des surélévations des constructions existantes. En effet, la zone UR regroupant un tissu urbain déjà fortement constitué, beaucoup de travaux de surélévation sont à noter. Le rôle de cette nouvelle disposition est d'inciter à la meilleure qualité architecturale possible de ces surélévations qui ont un impact important du point de vue paysager.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 11
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UR – Article 11
<p>11.1.1.14 En cas de surélévation d'une construction existante : Le traitement architectural du dernier niveau créé devra permettre, grâce à un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencement des baies, entre autres, de créer une façade rythmée de nature à mettre en valeur la construction existante et à préserver la cohérence de l'existant.</p>

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UR

Cet ajustement de l'article 13 ne modifie pas la règle actuelle. Il vise simplement à définir une règle spécifique et adaptée à la zone URpf. En effet, le découpage parcellaire de cette zone est fait de telle manière que les voies sont rattachées aux différentes unités foncières des propriétaires. Aussi, il était plus logique d'appliquer la règle de la part de surfaces végétalisées minimum de pleine terre à la surface du terrain clos et non de l'unité foncière. Cette disposition permet de fixer un mode de calcul identique pour les terrains des secteurs (URc, URm et URpf) de la zone UR et garantir ainsi une égalité de traitement.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 13 (p.62)
<p>13.2.2. Surfaces végétalisées minimum 13.2.2.1. <u>Dispositions relatives aux secteurs URc, URm et URpf</u> : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre. [...]</p>

Proposition de modification – Zone UR – Article 13

13.2.2. Surfaces végétalisées minimum

13.2.2.1. Dispositions relatives aux secteurs URc, URm et URpf : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

13.2.2.2. Dispositions relatives au secteur URpf : La surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie du terrain clos et être en pleine terre.

[...]

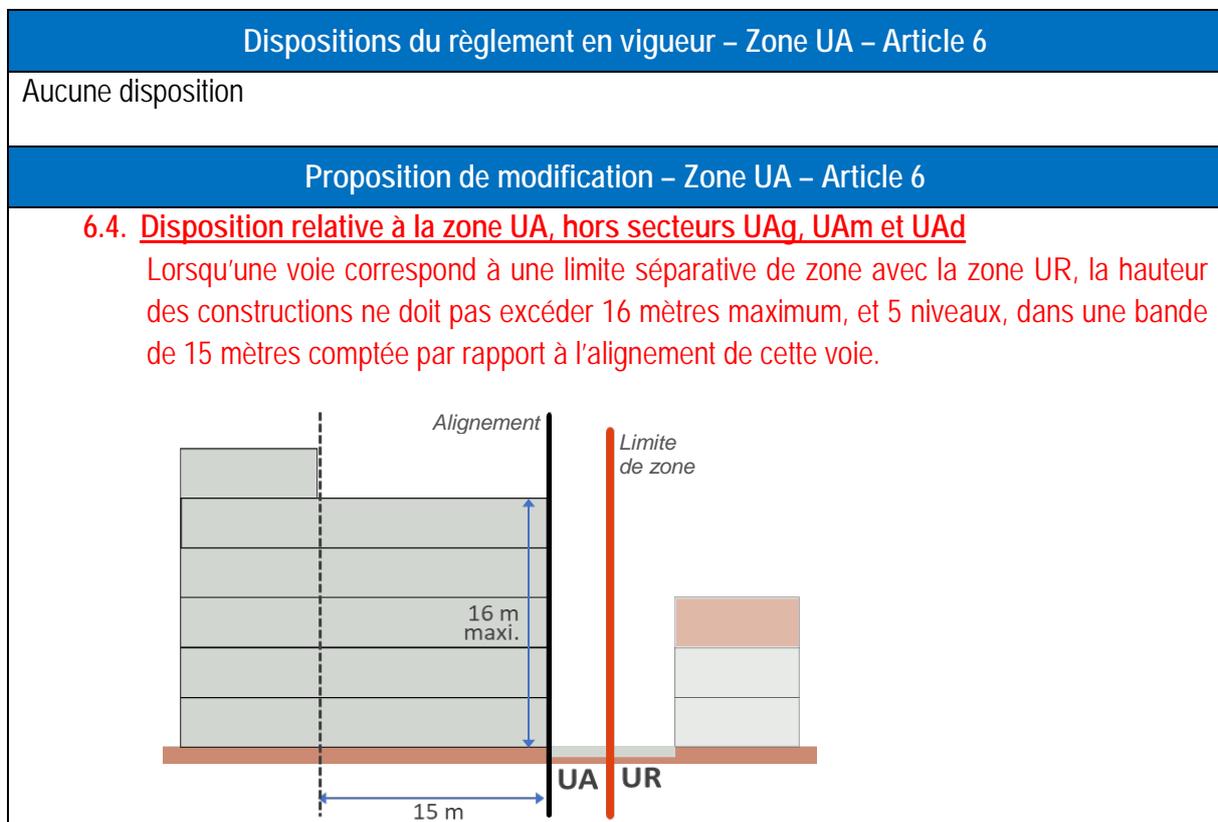
II – PERMETTRE UNE MEILLEURE TRANSITION ENTRE LA ZONE UA (DENSE) ET LA ZONE UR (PAVILLONNAIRE)

Suite à l'enquête publique, la modification n°3 du PLU ne comprend plus la création du sous-secteur UAd et les dérogations règlementaires qui y étaient attachées (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 56).

Des règles spécifiques de transition entre la zone UA (hors sous-secteurs UAg, UAm et UAd) et la zone UR (retrait imposé et hauteurs abaissées sur une certaine distance, dans le cas où la limite entre les deux zones correspond à une limite séparative, et hauteur abaissée dans le cas où la limite entre les deux zones correspond à une voie) sont introduites afin d'assurer une transition douce entre ces deux zones aux caractéristiques et formes urbaines différentes.

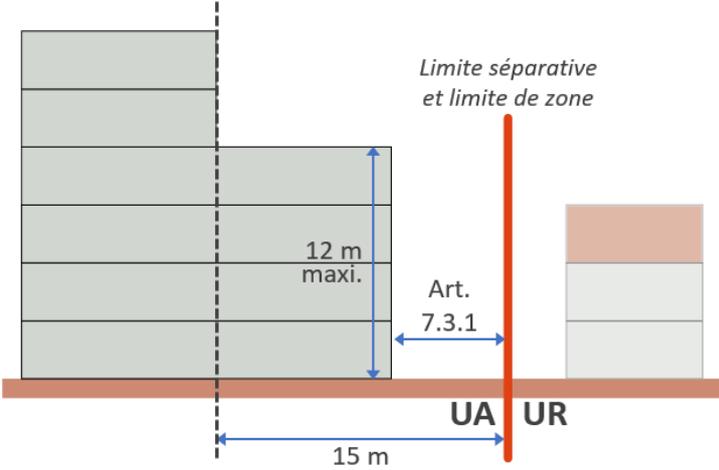
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA

La différence de gabarits, et notamment de hauteurs, permises par les règlements des zones UA et UR est importante. Il est donc apparu nécessaire d'introduire au règlement de la zone UA des dispositions permettant de mieux gérer la transition entre cette zone, dense, de centralité, et la zone UR, moins dense, à dominante d'habitat pavillonnaire. Aussi, à l'article 6, en limite de zone, la hauteur des constructions est abaissée dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement de manière à éviter que des constructions trop imposantes qui jouxtent la zone UR qui accueille des constructions beaucoup plus basses et à assurer une transition plus douce.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA

A l'article 7 un retrait spécifique est imposé en limite avec la zone UR de manière à éviter des constructions hautes ou des pignons aveugles au contact direct des quartiers pavillonnaires. Ce retrait permettra de disposer de percées visuelles ou encore d'espaces paysagers de transition entre l'habitat pavillonnaire des zones UR et l'habitat plus dense de la zone UA. Par ailleurs, en plus du retrait obligatoire, la hauteur des constructions est abaissée sur une bande de 15 mètres comptée par rapport aux limites séparatives correspondant à des limites de zones assurant ainsi une transition plus douce entre ces deux zones aux densités et caractéristiques urbaines contrastées.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 7
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 7
7.5 Disposition relative à la zone UA, hors secteurs UA_g, UA_m et UA_d Lorsqu'une limite séparative ou de fond de parcelle jouxte la zone UR, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à cette limite conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.1. De plus, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres maximum, et 4 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à cette limite.


EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA

L'introduction de règles spécifiques de transition entre la zone UA et la zone UR aux articles 6 et 7 implique des règles de hauteurs différentes qui sont rappelées ici, à l'article 10. En effet, dans une bande de transition de 15 mètres que ce soit depuis la voie ou depuis une limite séparative, des hauteurs différentes des hauteurs générales en zone UA sont introduites. Celles-ci permettent de garantir une transition plus douce et harmonieuse entre ces deux zones.

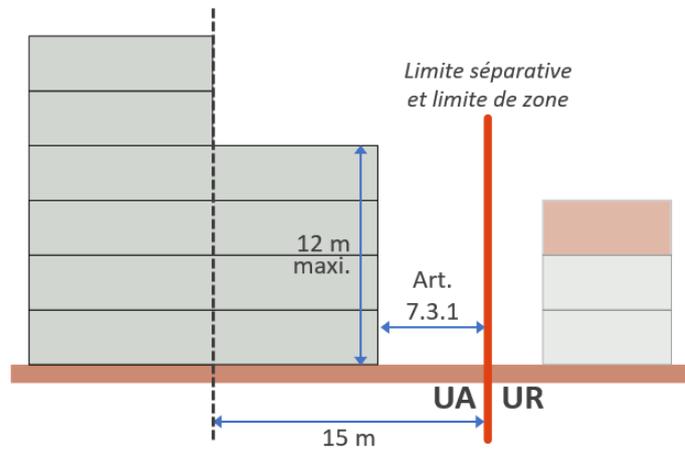
Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 10

Aucune disposition

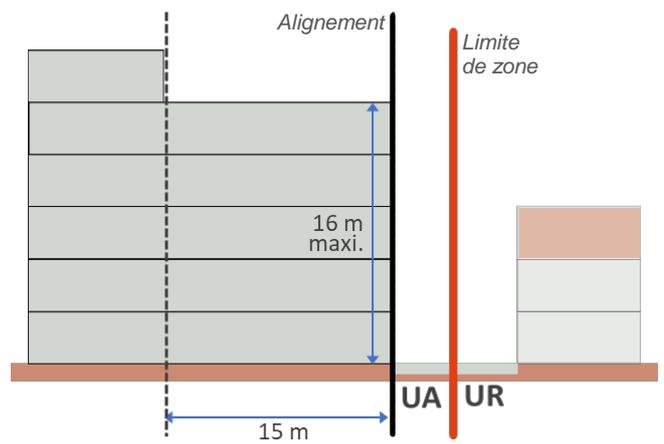
Proposition de modification – Zone UA – Article 10

10.2.2 Disposition relative à la zone UA, hors secteurs UAq, UAm et UAd

Lorsqu'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum, et 4 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à cette limite.



Lorsqu'une voie correspond à une limite séparative de zone avec la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum, et 5 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement de cette voie.



III – ATTEINDRE UN TAUX DE LOGEMENTS SOCIAUX RESPECTANT LE SEUIL DE LA LOI SRU

Concernant la création de logements sociaux, afin d'atteindre un taux de logements sociaux de 25% en 2025, en zones UA et UP, le seuil à partir duquel une part minimum de logements locatifs sociaux est imposée est baissé, et la part de logements locatifs sociaux imposée à partir de ce seuil est, elle, augmentée.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DES ZONES UA ET UP

L'actuel PLU disposait déjà d'une règle de mixité sociale. Toutefois, au regard des exigences de production en matière de logements locatifs sociaux il s'avère nécessaire, à la fois pour atteindre le taux réglementaire de 25% en 2025, puis pour le maintenir dans les années à venir, d'ajuster cette règle. Les ajustements concernent deux éléments, à savoir :

- le seuil à partir duquel une part de logements locatifs sociaux est obligatoire. Celui-ci est abaissé de manière à ce que davantage d'opérations intègrent une part de logements sociaux
- la part de logements sociaux imposée en tant que telle. Celle-ci est légèrement augmentée pour garantir une augmentation du taux global à l'échelle de la commune.

Dispositions du règlement en vigueur – Zones UA et UP – Article 2 (p.10 et 28)	
<u>Zone UA</u>	2.4. Les opérations de plus de 3 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.
<u>Zone UP</u>	2.7. Les opérations de plus de 3 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.
Proposition de modification – Zones UA et UP – Article 2	
<u>Zone UA :</u>	2.4. Dispositions relatives aux secteurs UA et UAq : Les opérations de plus de 1 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 15 logements doivent réserver au moins 30% des logements aux logements locatifs sociaux.
<u>Zone UP :</u>	2.7. Les opérations de plus de 3 200 m² 1 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements 15 logements doivent réserver au moins 25% 30% des logements aux logements locatifs sociaux.

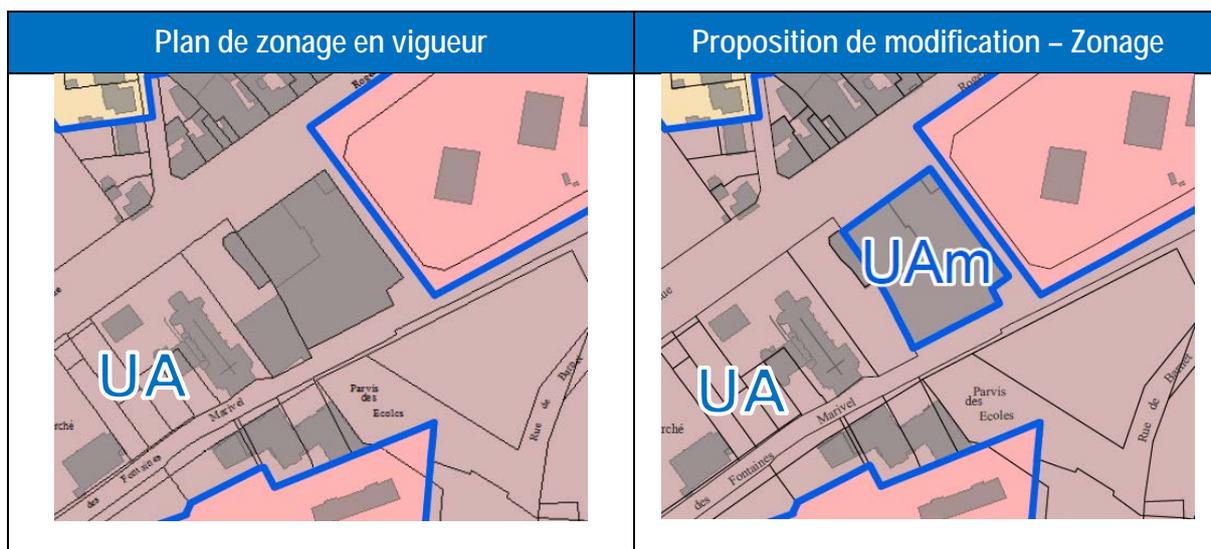
IV – PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE D’UNE OPERATION DE DEMOLITION PARTIELLE ET RECONSTRUCTION DU MAGASIN « MONOPRIX »

Le projet de requalification urbaine du site « Monoprix » s’inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l’avenue Salengro et en particulier en centre-ville. Il permettra de garder une offre commerciale attractive et assurera une mixité sociale et générationnelle grâce à la réalisation d’une résidence services pour personnes âgées comportant 25% de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de la procédure de modification du PLU, le site de projet bénéficie d’un secteur spécifique (UAm) avec des règles particulières permettant sa réalisation :

- Maintien de la règle actuelle de mixité sociale,
- Règles spécifiques d’implantation (par rapport à la rue notamment),
- Emprise au sol non réglementée,
- Règle de hauteur adaptée à la configuration du terrain,
- Règle spécifique de stationnement pour prendre en compte le parking existant,
- Adaptation des exigences en matière de surface végétalisée.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

Le projet sur le site Monoprix nécessitant, au regard des caractéristiques propres au site et au projet (projet de renouvellement urbain sur un terrain entièrement urbanisé aujourd’hui), des règles spécifiques, un sous-secteur UAm est donc créé. Il permettra ainsi d’intégrer ces règles particulières sans impacter le règlement de la zone générale UA.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU CARACTERE DE LA ZONE UA

Cet ajustement a simplement pour objet de compléter l'introduction de la zone UA, qui présente notamment les différents sous-secteurs, en indiquant le sous-secteur UAm pour le site de projet Monoprix créé lors de la procédure de modification de PLU.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Caractère de la zone (p.9)
La zone UA comprend un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.
Proposition de modification – Zone UA – Caractère de la zone
La zone UA comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.▪ un sous-secteur UAm, qui correspond au projet de renouvellement urbain du site Monoprix, dans lequel quelques règles spécifiques sont mises en place afin de garder une offre commerciale attractive et d'assurer une mixité sociale et générationnelle, en favorisant la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées comportant 25% de logements locatifs sociaux ;▪ [...]

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA

L'opération de renouvellement urbain sur le site Monoprix est un projet validé qui doit désormais pouvoir passer dans une phase opérationnelle. Sa programmation est donc stabilisée avec une part de logements locatifs sociaux située à 25%, conformément au règlement actuel. Afin de permettre la mise en œuvre du projet il est donc nécessaire de maintenir, pour ce sous-secteur, la règle actuelle, contrairement au reste de la zone UA qui fait l'objet d'un ajustement de la règle de mixité sociale dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

Suite à l'enquête publique, la modification n°3 du PLU ne comprend plus la création du sous-secteur UAd et les dérogations réglementaires qui y étaient attachées (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 56).

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 2 (p.10)
2.4. Les opérations de plus de 3 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.
Proposition de modification – Zone UA – Article 2
2.5 Dispositions relatives aux secteurs UAm et UAd : 2.4 Les opérations de plus de 3 200 m ² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA

La configuration du site et la nature du projet de renouvellement urbain, qui conserve notamment le socle de parking, nécessite pour sa mise en œuvre d'adapter les dispositions de l'article 6 au projet. Ainsi, des dispositions spécifiques au sous-secteur UAm sont introduites.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 6
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 6
6.3 Dispositions relatives au secteur UAm 6.3.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'avenue Roger Salengro. 6.3.2 Sur les autres voies et emprise publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre. 6.3.3 Ces dispositions ne s'opposent pas à des retraits des étages au-dessus des rez-de-chaussée.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA

De la même manière que pour l'article 6, il était nécessaire d'adapter les dispositions de l'article 7 à la configuration du site et au projet de renouvellement urbain retenu. La présente modification a donc pour objet d'introduire une disposition spécifique au secteur UAm permettant de garantir sa mise en œuvre.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 7
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 7
7.7.4 Dispositions relatives au secteur UAm La surélévation du bâtiment existant, comme toutes constructions, sont autorisées sur l'ensemble du sous-secteur que ce soit dans la bande de 20 mètres ou au-delà.

Suite à l'enquête publique, la rédaction du nouvel article 7.7.4 est légèrement modifiée (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 58-59).

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UA

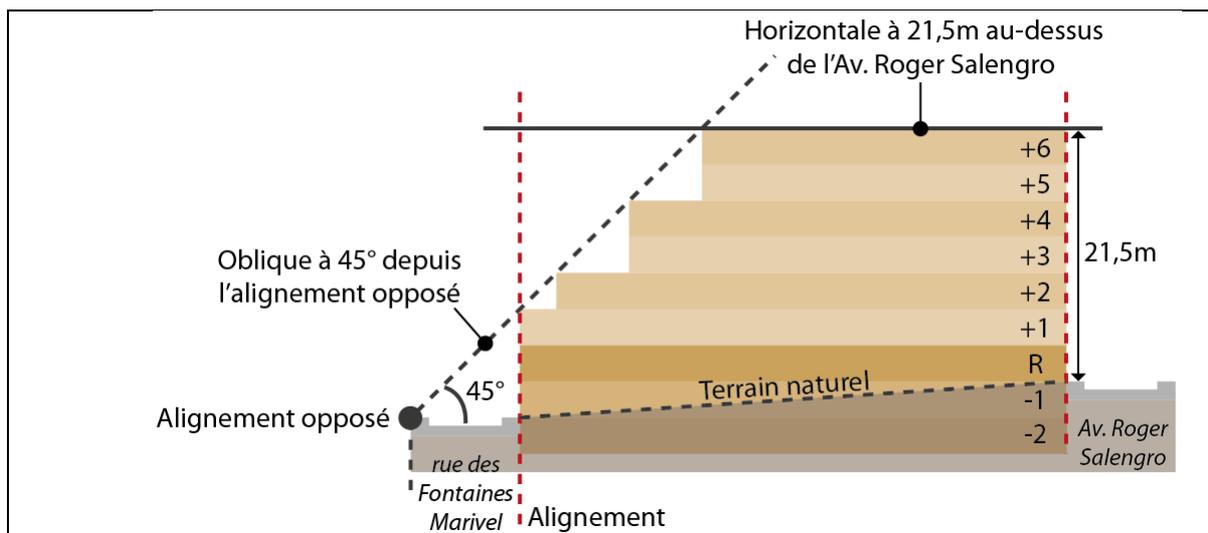
Toujours dans cette logique de disposer d'un dispositif réglementaire adapté à un projet d'envergure de renouvellement urbain en plein cœur de ville, une disposition spécifique est introduite à l'article 9 concernant le sous-secteur UAm. S'agissant d'un projet de requalification sur un site entièrement urbanisé et qui se développe en reprenant le socle de parking existant qui recouvre l'ensemble de l'assiette foncière, l'emprise au sol ne pouvait pas être règlementée.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 9
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 9
9.3 <u>Dispositions relatives au secteur UAm</u> 9.3.1 Il n'est pas fixé de règle.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA

Le projet validé sur le site Monoprix prend en compte la topographie du terrain en développant notamment une façade importante sur l'avenue Roger Salengro et en redescendant progressivement côté rue des Fontaines Marivel. Cette adaptation à la configuration du terrain nécessite et justifie une règle de hauteur adaptée. C'est l'objet de la présente disposition qui a été élaborée spécifiquement pour ce site de projet et qui s'applique donc uniquement sur le sous-secteur UAm. Le schéma présente un gabarit maximum autorisé dans lequel le projet devra s'inscrire.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 10
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 10
10.2.4. <u>Disposition relative au sous-secteur UAm :</u> En façade sur l'avenue Roger Salengro, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21,5 mètres et à 7 niveaux. En façade sur la rue des Fontaines Marivel, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par : <ul style="list-style-type: none">▪ Une oblique à 45° depuis l'alignement opposé▪ Une horizontale située à la hauteur maximale de 21,5 mètres au-dessus de l'avenue Roger Salengro.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA

Le projet se base sur la valorisation et l'utilisation du parking existant. Or celui-ci ne correspond pas forcément aux normes de stationnement édictées par le présent règlement. L'article 12 doit donc être ajusté pour le sous-secteur UAm afin de permettre la réalisation du projet. Par ailleurs, le projet, qui prévoit du commerce et des logements, intègre la mutualisation d'une partie des places. Le règlement prend en compte cette donnée en autorisant une diminution du nombre de places imposées en cas de mutualisation. Cette logique de mutualisation des places est également inscrite en ce qui concerne le stationnement des deux roues non motorisés.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 12
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA – Article 12
<p>12.2.7 Dispositions relatives au sous-secteur UAm : En cas d'impossibilité technique générée par la structure du bâtiment existant, la dimension des places existantes ou à créées, pourront être différentes des dimensions définies à l'article 12.1.6 à condition qu'elles respectent les normes françaises en vigueur. La mutualisation des places de stationnement est autorisée pour une opération proposant une mixité de destination. De ce fait, le nombre total de places à réaliser peut être diminué de 15 % maximum. [...]</p> <p>12.3.6 Dans le secteur UAm, les surfaces affectées au stationnement des deux roues non motorisés seront également mutualisées afin de répondre au besoin des employés, des résidents et des visiteurs et s'élèveront à minimum 50 m² de surface de plancher (soit environ 30 vélos), sans contrainte de positionnement. [...]</p>

12.4. Locaux poussettes

[...]

Dans le secteur UAm : Aucune surface affectée à l'aménagement de locaux destinés au stockage des poussettes, etc. n'est exigée.

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UA

Enfin, une disposition spécifique concernant le sous-secteur UAm est également introduite à l'article 13. Il s'agit toujours de disposer d'un règlement adapté au projet pour permettre sa réalisation. En l'occurrence, s'agissant d'un projet de requalification sur un site entièrement urbanisé et qui se développe en reprenant le socle de parking existant qui recouvre l'ensemble de l'assiette foncière, il est impossible de prévoir de la réelle pleine terre. Ainsi, le règlement n'exige qu'une part d'espaces végétalisés (sur 80 cm de terre au moins) et qui se situe à tous niveaux.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 13

Aucune disposition

Proposition de modification – Zone UA – Article 13

13.2.2.3 Dans le sous-secteur UAm, au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations. Les surfaces végétalisées peuvent être réparties à tous les niveaux du projet.

V – ACTUALISER LA REGLE DE STATIONNEMENT DE MANIERE A PRENDRE COMPTE L'EVOLUTION DU TAUX DE MOTORISATION ET RESPECTER AINSI LE PDUIF

Parmi les autres objets de la procédure de modification du PLU, figure l'actualisation de la règle de stationnement de manière à prendre en compte le taux de motorisation des ménages (1 voiture par ménage en 2019) tout en suivant les recommandations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France). La modification permet, de manière transversale, d'imposer 1,5 place par logement dans les secteurs situés à plus de 500 m des gares. A moins de 500 m des gares, les dispositions du Code de l'urbanisme moins exigeantes en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement retenues afin de favoriser l'usage des transports en commun.

EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR

L'actuel PLU nécessite une actualisation des règles de stationnement pour le logement au regard du code de l'urbanisme et du nouveau PDUIF. En effet, il s'avère que la règle actuelle (places imposées par tranche de surface de plancher) ne respecte pas le PDUIF au regard du taux de motorisation constaté sur la ville. Celui-ci est aujourd'hui de 1 voiture par ménage à Chaville ce qui devrait faire passer le maximum autorisé à 1,5 (pour rappel, le PDUIF préconise de limiter le nombre de places imposé à 1,5 x le taux de motorisation constaté sur la commune).

Par ailleurs, le code de l'urbanisme indique qu'il ne peut être imposé plus de 1 place par logement et plus de 0,5 place par logement pour du logement locatif social dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Aussi, les modifications présentées ci-dessus vont dans ce sens. Elles permettent d'intégrer les recommandations du PDUIF et de respecter le cadre légal du Code de l'urbanisme.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA, UP et UR – Article 12 (p. 23, 40 et 59)	
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées pour les véhicules motorisés (y compris les 2 roues motorisés)
Habitat	1 place minimum par tranche de 70m ² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
Logements sociaux	Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements, sauf pour les logements financés en PLAI (absence d'obligation). Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement

	accessibles soit au moins égal au nombre de places règlementaires exigées.
[...]	[...]
[...]	[...]
[...]	[...]
Résidences accueillant un public spécifique (personnes, âgées, étudiants, jeunes travailleurs...)	1 place minimum pour 4 logements

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12

Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées pour les véhicules motorisés (y compris les 2 roues motorisés)
Habitat, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires,	<p><u>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :</u> 1 place minimum par logement</p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :</u> 1,5 place minimum par logement</p> <p>1 place minimum par tranche de 70m² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.</p>
Logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation (hors résidences accueillant un public spécifique)	<p><u>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :</u> 0,5 place minimum par logement</p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre :</u> 1 place minimum par logement</p> <p>Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements, sauf pour les logements financés en PLAI (absence d'obligation). Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de places règlementaires exigées.</p>
[...]	[...]

[...]	[...]
[...]	[...]
Résidences accueillant un public spécifique (personnes, âgées, étudiants, jeunes travailleurs...), y compris pour les logements locatifs sociaux des résidences	1 place minimum pour 4 logements

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR

La présente modification a pour objet d'adapter les règles pour les bâtiments existants aux nouvelles règles en matière de stationnement pour les bâtiments existants.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA, UP et UR – Article 12 (p. 24, 40 et 60)
<p><u>Pour les zones UA et UP</u></p> <p>12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants 12.2.3.1. Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé.</p> <p><u>Pour la zone UR</u></p> <p>12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé</p>
Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12
<p><u>Pour les zones UA et UP</u></p> <p>12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants 12.2.3.1. Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé.</p> <p><u>Pour la zone UR</u></p> <p>12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé.</p>

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA

La modification vise à diminuer les normes de stationnement de façon plus importante dans le sous-secteur UAg, comme dans le PLU actuel, mais en prenant en compte la nouvelle règle relative aux obligations de création de places de stationnement.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA– Article 12 (p.24)	
12.2.6	Dispositions relatives au sous-secteur UAg : Dans le parc privé, le nombre de places de stationnement à réaliser (cf. article 12.2.1) pourra être réduit de 30% et dans le parc social, à 50% du nombre de logements (hors PLAI).
Proposition de modification – Zone UA– Article 12	
12.2.6	Dispositions relatives au sous-secteur UAg : Dans le parc privé, le Le nombre de places de stationnement à réaliser (cf. article 12.2.1) pourra être réduit de 20 % 30% et dans le parc social, à 50% du nombre de logements (hors PLAI).

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 12 DES ZONES UA, UP ET UR

La présente modification a simplement pour objet d'apporter une précision au règlement de manière à clarifier le nombre réel de place imposé dans le cas où le calcul issu de la règle abouti à un nombre décimal. Elle vise également à tirer les conséquences de la modification des règles en matière de création de places de stationnement pour les logements.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA, UP et UR – Article 12 (p. 23, 39 et 58)	
12.1.5.	Le nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte.
Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12	
12.1.5.	Pour les commerces, les activités artisanales et les bureaux, l e nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte. Quelle que soit la destination des constructions, si le nombre total de places de stationnement à créer est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.

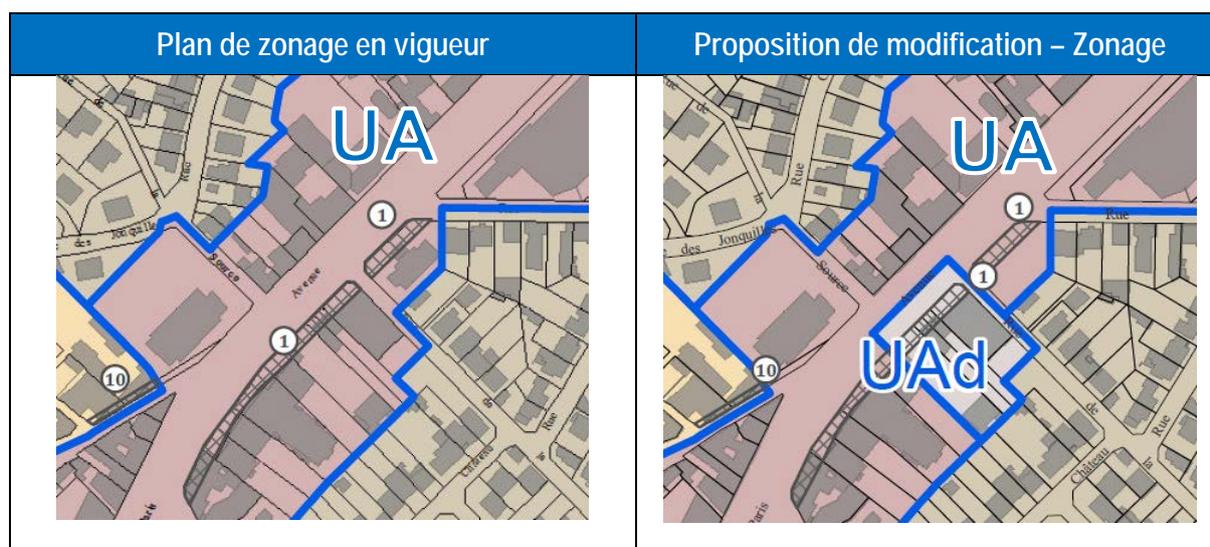
VI – CREER UN SOUS-SECTEUR SUR UN SITE FAISANT L’OBJET D’UNE DECLARATION D’UTILITE PUBLIQUE

Suite à l’enquête publique, la modification n°3 du PLU ne comprend plus la création du sous-secteur UAd et les dérogations règlementaires qui y étaient attachées (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 56).

Un sous-secteur UAd est créé afin de maintenir les règles actuelles du PLU sur 5 parcelles faisant l’objet d’une procédure de déclaration d’utilité publique pour l’accueil d’un programme mixte d’habitations (dont au moins 33% de logements locatifs sociaux) et de commerces.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

Le site identifié en zone UAd est un site de projet pour l’accueil d’un programme mixte d’habitation faisant l’objet d’une procédure de déclaration d’utilité publique (DUP). Afin de garantir la sécurité juridique de cette procédure de DUP, il est nécessaire de maintenir l’actuel règlement de la zone UA sur ces terrains. Ils sont donc identifiés au sein d’un sous-secteur spécifique UAd dans lequel ne s’applique pas les ajustements règlementaires prévus dans le cadre de la présente modification du PLU en zone UA.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU CARACTERE DE LA ZONE UA

La présentation modification a simplement pour objet de compléter l’introduction de la zone UA, qui présente notamment les différents sous-secteurs, en indiquant le sous-secteur UAd pour le site de projet qui fait l’objet d’une DUP.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Caractère de la zone (p.9)

La zone UA comprend un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d’animation et de d’intensification par rapport à l’existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.

Proposition de modification – Zone UA – Caractère de la zone

La zone UA comprend :

- un sous-secteur UAg, qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent ;
- [...]
- un sous-secteur UAd qui correspond au secteur d'aménagement « Porte Dauphine », dans lequel quelques règles spécifiques sont mises en place.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UA

L'actuelle règle de mixité sociale est maintenue au sein de ce sous-secteur UAd de manière à maintenir le règlement qui existait au moment de l'instauration de la DUP.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 2 (p.10)

2.4. Les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.

Proposition de modification – Zone UA – Article 2

2.5. Dispositions relatives aux secteurs UAm et UAd :

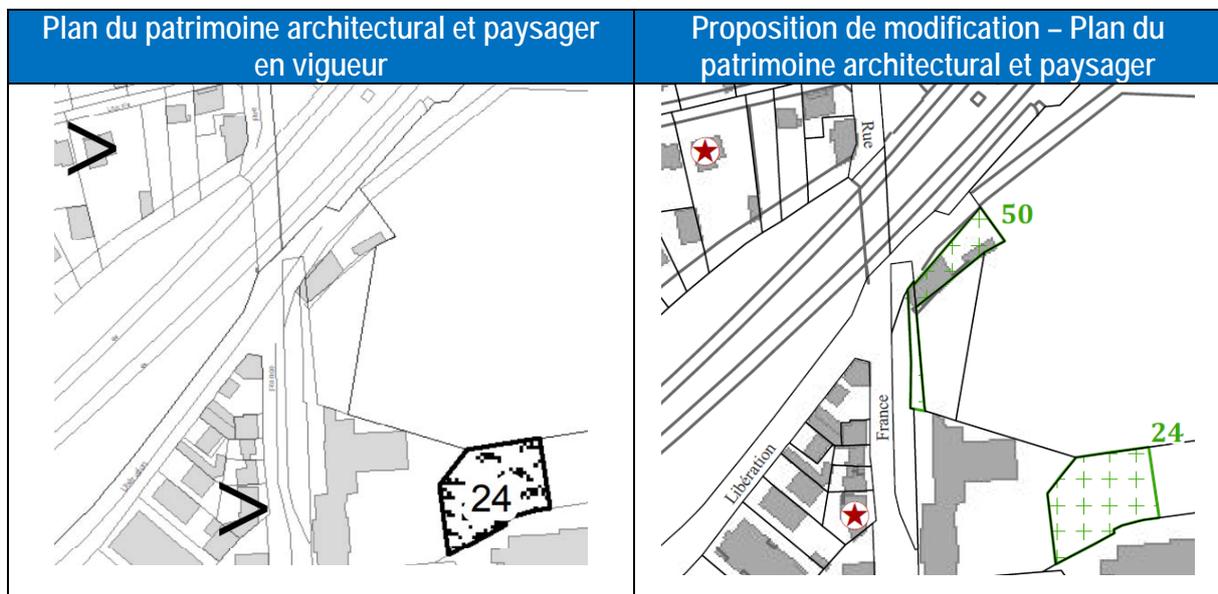
~~2.4.~~ Les opérations de plus de 3 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25% des logements aux logements locatifs sociaux.

VII – DEVELOPPER LES PROTECTIONS PONCTUELLES SUR LE PLAN DE ZONAGE

La présente modification du PLU est l'occasion d'instaurer des protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert protégé de 550 m² et du classement d'une parcelle de 868 m² en zone N. Ce dernier ajustement permet de mettre en cohérence le zonage avec les caractéristiques du terrain. Un cahier recensant les Espaces Verts Protégés est annexé au PLU.

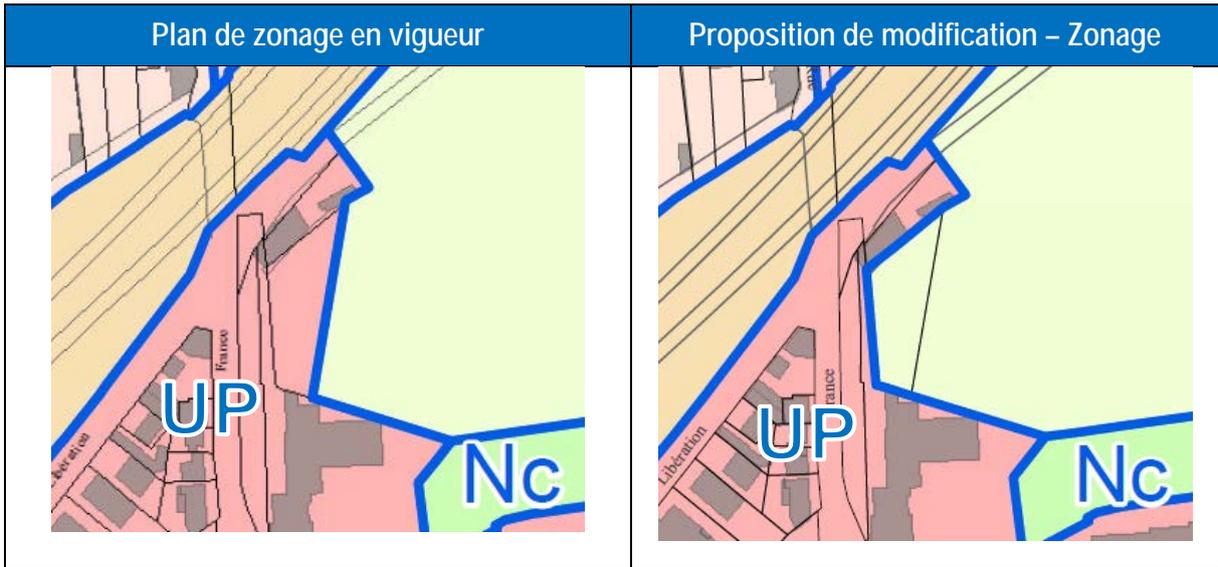
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Cet espace, récemment aménagé en jardin public, situé au niveau de la gare de Chaville Rive Gauche ne disposait d'aucune protection spécifique. Le dispositif d'espace vert protégé (EVP) y est instauré de manière à pérenniser cet espace naturel et paysagé.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

Une parcelle non urbanisée, non bâtie, était classée en zone UP, donc urbanisable. L'objectif est de préserver cet espace qui est aujourd'hui en grande partie boisé. Pour cela, il est classé en zone naturelle N.



VIII – PERMETTRE UNE MEILLEURE INSERTION PAYSAGERE DES ANTENNES RELAIS

La modification du PLU vise également à assurer une meilleure insertion paysagère des antennes relais en autorisant des antennes relais de plus grandes hauteurs avec pour objectif d'inciter à leur regroupement et d'éviter ainsi la multiplication des petites antennes.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DES ZONES UA, UP ET UR

L'objectif de la présente modification est de permettre l'implantation d'antennes relais de tailles suffisantes pour des raisons de fonctionnement mais également de mutualisation. En effet, l'actuel règlement, qui ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour ces installations, a pour conséquence une multiplication d'antennes de petites tailles sur le territoire. Or l'objectif est de limiter leur nombre via une mutualisation de ces infrastructures. Les opérateurs sont sensibilisés à la nécessité d'intégrer au mieux les antennes dans le paysage urbain et sont désormais capables de proposer des solutions visuelles permettant une intégration réussie, (fausses cheminées, faux arbres...).

Dispositions du règlement en vigueur – Zones UA, UP et UR – Article 10 (p.19, 36 et 55)

Zone UA

10.1.2. N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

Zone UP

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

Zone UR

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximale des constructions, la hauteur des installations techniques, (à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur) ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

Zone UA

10.1.2 N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique)

10.1.3 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée.

Zone UP

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

10.1.5 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas règlementée.

Zone UR

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximale des constructions, la hauteur des installations techniques, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, (à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur) ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses.

L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

10.1.5 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 11 DES ZONES UA, UP ET UR

Parallèlement au fait d'autoriser des infrastructures de grande envergure, le règlement est complété à l'article 11 pour encadrer de manière fine leur aspect et leur intégration paysagers.

Dispositions du règlement en vigueur – Zones UA, UP et UR – Article 11
Aucune disposition
Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 11
<u>Zones UA et UP</u> 11.1.10 Les infrastructures et les installations de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.
<u>Zone UR</u> 11.1.12. Les infrastructures et les installations de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

IX – AUTRES MODIFICATIONS, RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES ET AMELIORATION DE REDACTION

Le projet de modification permet d'ajuster à la marge le zonage URpf, de procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles constatées ou encore d'améliorer la rédaction de quelques règles ou dispositions sans en changer leur nature.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES ET JUSTIFICATION DE LA RECODIFICATION

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme. Certaines références aux articles du code de l'urbanisme mentionnées dans le PLU sont actualisées.

Exemple d'actualisation des références au code de l'urbanisme

- Des terrains sont classés comme espaces boisés classés au titre des articles L. 130-1, **désormais codifié à l'article L.113-1 et suivants** du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan de zonage.
- Des espaces verts protégés (EVP), ainsi que des éléments de patrimoine bâtis sont protégés au titre de l'article L.123-1-5.7°, **désormais codifié aux articles L.151-19 et L.151-23** du Code de l'urbanisme. Ils figurent sur le plan du patrimoine architectural, urbain et paysager suivant la légende.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 6 DE LA ZONE UA

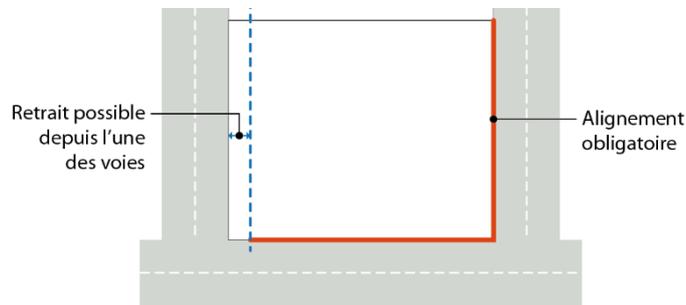
La règle générale en zone UA (centralité) est l'alignement obligatoire par rapport à la voie. Toutefois, est apportée une certaine souplesse dans les cas spécifiques des terrains qui ont 3 façades ou plus sur rue. Dans ces cas, le retrait de l'une de ces façades sur rue est autorisé. L'objectif est de donner une certaine souplesse sur des terrains très contraints. Cet article permet aussi de prévoir des surfaces d'espaces verts visibles de la rue et non à l'intérieur du bâti, ce que l'ancienne règle induisait.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 6

Aucune disposition

Proposition de modification – Zone UA – Article 6

6.1.5 Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de trois voies, un retrait avec un minimum de 1 mètre pourra être accepté depuis l'une de ces voies.



EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DES ZONES UA, UP ET UR

La règle d'emprise au sol des CINASPIC est plus souple que pour les autres destinations, ce qui peut amener à des dérives ou mauvaises interprétations de la règle dans le cas d'une même construction qui accueille plusieurs destinations. En effet, tel que rédigé actuellement, un rez-de-chaussée à destination de CINASPIC peut bénéficier d'une emprise au sol majorée et les logements des niveaux supérieurs, de fait également. Or, ce n'était pas l'objectif de cette règle à l'origine. Une précision est donc apportée de manière à garantir que chaque destination respecte la règle, y compris au sein d'une même construction.

Dispositions du règlement en vigueur – Zones UA, UP et UR – Article 9 (p. 19, 35 et 54)

Zone UA

9.3 Dispositions particulières

9.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

Zone UP

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

Zone UR

9.4. Dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs : l'emprise au sol n'est pas limitée.

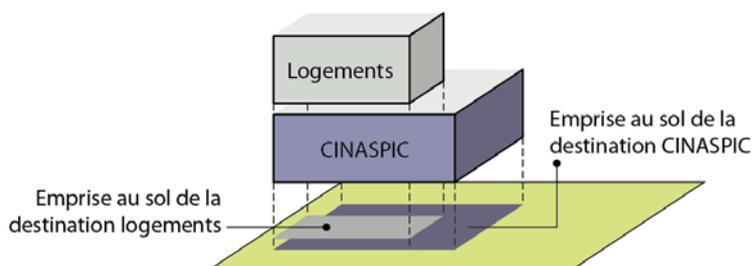
Proposition de modification – Zones UA, UP et UR – Article 9

Zone UA

9.4 **9.3** Dispositions particulières

9.4.1-9.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

9.4.2 L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.

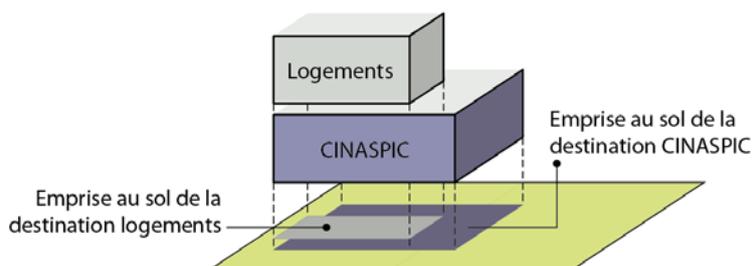


Zone UP

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

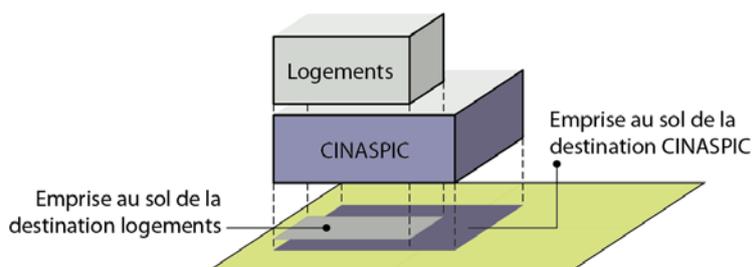
9.2.2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.



Zone UR

9.4. Dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs : l'emprise au sol n'est pas limitée.

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DES ZONES UA ET UP

Le dépassement de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 3 mètres existait déjà dans les zones UA et UP du PLU modifié de 2018. Des précisions ont été apportées afin d'éviter toute erreur de compréhension. Dans les dispositions générales du règlement, il est précisé que ce bonus n'est octroyé que dans certains secteurs. De plus, le label environnemental définissant le niveau de performance exigé étant paru, la phrase faisant référence à sa parution future est supprimée. Par ailleurs, en zone UA, la phrase identifiant l'article 10.2.3.4 a été reformulée. Enfin, en zones UA et UP, la règle du dépassement de hauteur est renforcée par l'obligation que ces 3 mètres ne créent qu'un seul niveau supplémentaire dans la construction.

Dispositions générales du règlement en vigueur – Article 3 (p. 8)

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES

[...]

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Cette mesure s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

Proposition de modification – Dispositions générales du règlement – Article 3

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRES EN ZONES

[...]

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement » dite Grenelle 2, le règlement octroie, **dans certains secteurs**, des droits à construire supplémentaires dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

~~Cette mesure s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur.~~

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 10 (p. 19)

10.3 Dispositions relatives au sous-secteur UAq

[...]

10.3.6. Un dépassement de la hauteur maximale définie pour chaque bande de terrain ci-dessus décrite, sauf pour 10.3.4, est autorisé dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Cet article s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur.

Proposition de modification – Zone UA – Article 10

10.2.3 ~~10.3~~ Dispositions relatives au sous-secteur UAq

[...]

10.2.3.6 ~~10.3.6~~ Un dépassement de la hauteur maximale définie pour chaque bande de terrain décrite ci-dessus, ~~sauf pour 10.3.4 à l'exception de celle visée à l'article 10.2.3.4~~, est autorisé dans la limite de 3 mètres supplémentaires ~~et 1 niveau~~, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

~~Cet article s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur.~~

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UP – Article 10 (p. 36)

10.4. Bonification des droits à construire

10.4.1 Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé dans la zone UP, à l'exception des sous-secteurs UPsp et UPs, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Cet article s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur

Proposition de modification – Zone UP – Article 10

10.4. Bonification des droits à construire

10.4.1 Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé dans la zone UP, à l'exception des sous-secteurs UPsp et UPs, dans la limite de 3 mètres supplémentaires ~~et 1 niveau~~, pour

les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

~~Cet article s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au delà de la réglementation thermique en vigueur~~

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 10 DE LA ZONE UA

La règle initiale a pour objectif de disposer de locaux commerciaux et d'espaces de vente généreux. Toutefois, cela ne concerne pas forcément les locaux techniques ou réserves. Cette précision est donc apportée au règlement.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 10 (p.20)

10.4 Dispositions relatives aux linéaires de protection du commerce et de l'artisanat : Le premier niveau des nouvelles constructions situées sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, repérés sur le plan de zonage, devront avoir une hauteur de 4 mètres sous plafond. Pour les constructions implantées le long des rues Anatole France, Jouy et Roger Salengro, les espaces non commerciaux en rez-de-chaussée peuvent permettre la création de 2 niveaux d'habitation, sur cour, dans le respect de l'article 10.2 et conformément au schéma de la définition du « Niveau » du Lexique.

Proposition de modification – Zone UA – Article 10

10.3 ~~10.4~~ Dispositions relatives aux linéaires de protection du commerce et de l'artisanat : Le premier niveau des nouvelles constructions situées sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat, repérés sur le plan de zonage, devront avoir une hauteur de 4 mètres sous plafond. ~~Toutefois, les locaux techniques ou réserves de ces locaux pourront avoir une hauteur inférieure.~~ Pour les constructions implantées le long des rues Anatole France, Jouy et Roger Salengro, les espaces non commerciaux en rez-de-chaussée peuvent permettre la création de 2 niveaux d'habitation, sur cour, dans le respect de l'article 10.2 et conformément au schéma de la définition du « Niveau » du Lexique.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DES ZONES UA ET UR

Actuellement, en zone UR, les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée peuvent être prise en compte dans les espaces végétalisés dans la limite de 50% des espaces végétalisés obligatoires pour les constructions neuves. L'objectif de la présente modification est d'élargir cette limite de 50% également aux extensions de manière à préserver, dans tous les cas, de réels espaces verts. Par ailleurs, cette disposition actualisée est introduite en zone UA.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA, UR – Article 13 (p. 62 pour UR)

Zone UR :

13.2.1.3. Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés. Pour les constructions neuves, cette surface dédiée au stationnement ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires.

Zone UA :

Aucune disposition

Proposition de modification – Zone UA, UR – Article 13

Zone UR :

13.2.1.3. Pour **les nouvelles constructions** et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification ~~n°2~~ **n°3** du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés. ~~Pour les constructions neuves, cette surface dédiée au stationnement, mais~~ ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires.

Zone UA :

13.2.1.4. **Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés, mais ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires.**

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DE LA ZONE UA

Une précision est apportée à l'article 13 afin de s'assurer que les espaces végétalisés soient situés au niveau du sol. En effet, pour que ces espaces soient utiles et utilisés, que ce soit par les habitants, mais aussi pour des raisons de biodiversité, il est préférable que ces espaces ne soient pas situés sur des niveaux supérieurs. Ce dispositif n'exclut cependant pas de pouvoir créer des terrasses végétalisées en hauteurs, mais si celles-ci ne seront pas comptabilisées.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 13 (p. 26)

13.2.2.1 **En zone UA**, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations.

Proposition de modification – Zone UA – Article 13

13.2.2.1 **En zone UA**, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations. **Ces espaces végétalisés ne pourront pas être situés en étage pour être comptabilisés.**

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 13 DES ZONES UP, UR ET N

La présente modification est simplement une précision de la nature des espaces ludiques et sportifs concernés par cette disposition.

Dispositions du règlement en vigueur – Zones UP, UR et N – Article 13 (p. 42, 61 et 73)

13.1.2.1. Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé, les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SDP, et les espaces ludiques et sportifs sont autorisés.

Proposition de modification – Zone UP, UR et N – Article 13

13.1.2.1. Aucune construction nouvelle au-dessus du niveau du sol ne peut y être réalisée. Seuls les accès nécessaires des piétons et des véhicules aux constructions, les locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement, l'implantation de serres dont le sol n'est pas imperméabilisé, les cabanons de jardins non habitables de moins de 9 m² de SDP, et les espaces ludiques et sportifs **publics** sont autorisés.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES DANS TOUT LE REGLEMENT

Cette modification est un ajustement mineur de terminologie afin que le mot employé face référence à celui utilisé dans le code de l'urbanisme. Ainsi, dans le règlement, les équipements publics ou d'intérêt collectif sont remplacés par les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Modification transversale dans tout le règlement

~~équipements publics ou d'intérêt collectif~~ CINASPIC

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU LEXIQUE

La définition des CINASPIC est ajustée de manière à ne pas en exclure certaines catégories d'établissements, notamment les établissements destinés à la petite enfance.

Dispositions du règlement en vigueur - Lexique

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches, micro-crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire (public et privé)
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de cultes.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains

Proposition de modification – Lexique

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes, **notamment** :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches, micro-crèches et haltes garderies, **ainsi que plus généralement tous établissements destinés à la petite enfance.**
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire (public et privé)
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de cultes.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 14 DE TOUTES LES ZONES

Cet ajustement n'apporte pas de modification de fond. Il s'agit seulement d'une actualisation au regard des évolutions du code de l'urbanisme dans la mesure où l'article 14 n'est plus réglementé depuis l'adoption de la loi ALUR (mars 2014).

Modification transversale dans tout le règlement – Article 14

~~Les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13 du règlement.~~

Sans objet

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

La présente modification constitue la correction d'une erreur matérielle et la mise en cohérence d'une limite de zone avec le cadastre.

Plan de zonage en vigueur

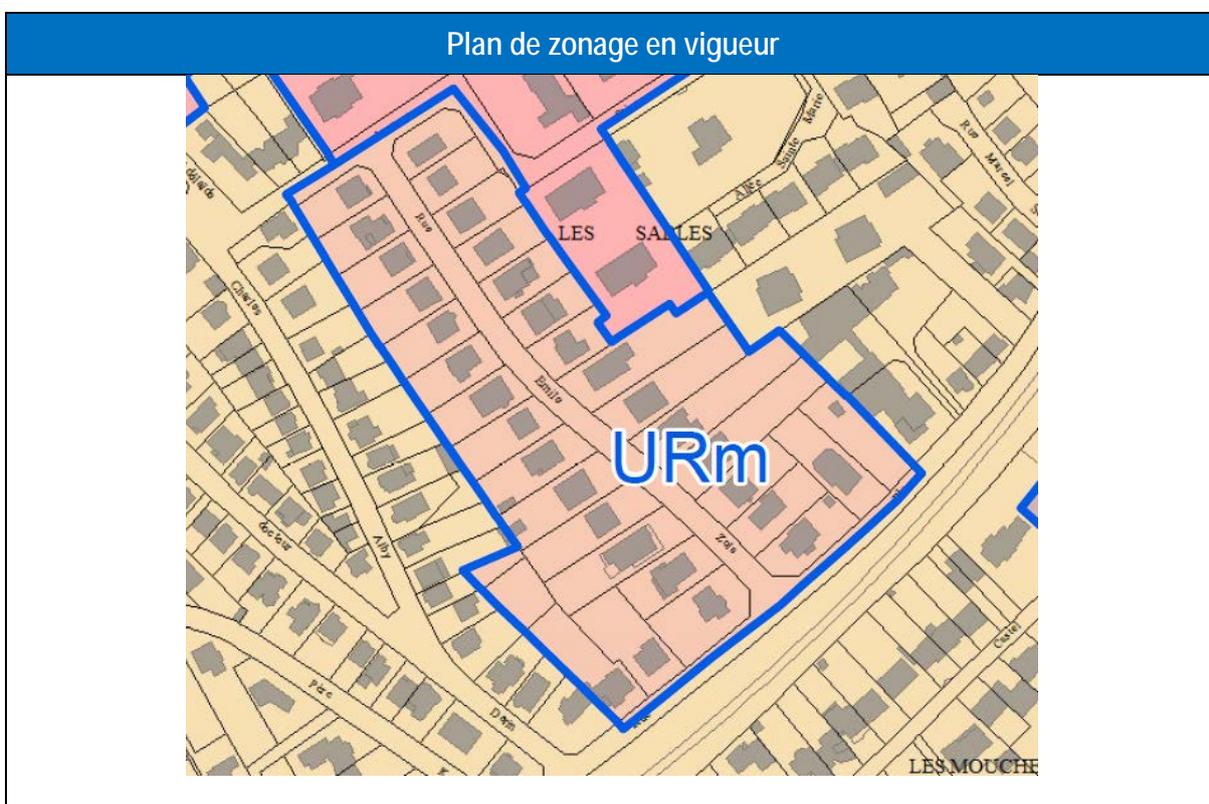


Proposition de modification – zonage

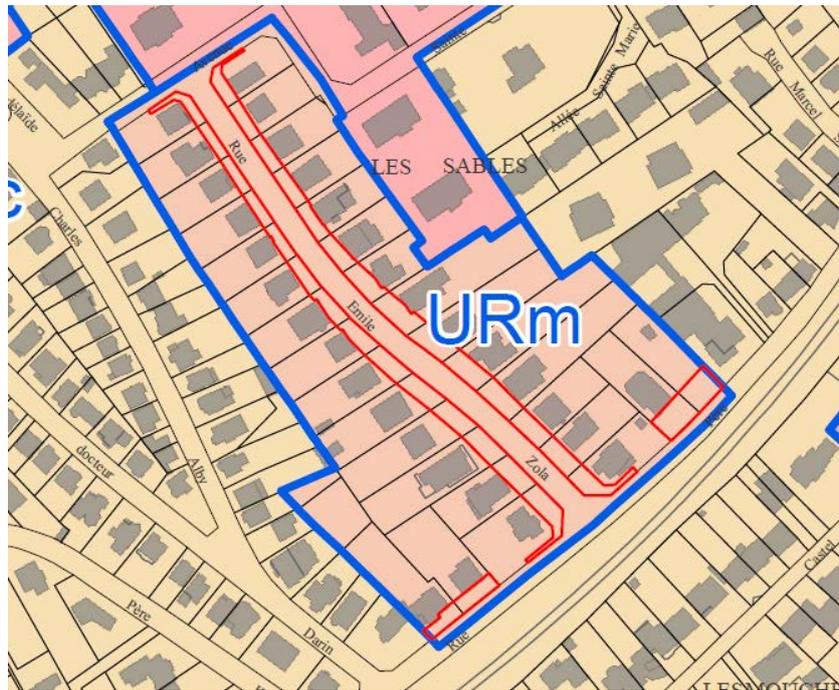


EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

La présente modification vise à faire figurer la zone non aedificandi, qui existe déjà, sur le plan de zonage.



Proposition de modification – zonage



L'ensemble des modifications et ajustements de la présente modification a nécessité une actualisation du rapport de présentation du PLU. Les pages mentionnées dans le tableau ci-dessous ont ainsi été ajustées de manière à conserver une cohérence avec les différents documents impactés par la procédure (règlement, zonage).

Pages du rapport	Éléments modifiés
5	Les deux nouveaux sous-secteurs UAm et UAd sont mentionnés au même titre que le sous-secteur existant UAg
6	Les nouveaux sous-secteurs UAm et UAd sont brièvement présentés
7	Description des enjeux et objectifs de la création des nouveaux sous-secteurs UAm et UAd
9	Les nouvelles obligations en faveur de la création de nouveaux logements sociaux (article 2 des zones UA et UP), qui ont été ajustées dans le règlement, ont été reportées dans le rapport de présentation
10	<p>Il est précisé un retrait obligatoire en zone UA de la ligne séparative ou de fond de parcelle lorsque la parcelle jouxte une zone UR (article 7).</p> <p>Les objectifs de densification urbaine et de mixité fonctionnelle des nouveaux sous-secteurs (UAm et UAd) sont précisés.</p> <p>Les règles de hauteur notamment en transition avec la zone UR ont été reportées dans le rapport de présentation. En effet, la modification a pour objectif de favoriser une meilleure transition entre la zone UA et UR (article 10).</p> <p>Il est également précisé qu'en fonction de critères de performance énergétique la hauteur maximale peut être dépassée de 1 niveau (article 10). Le niveau supplémentaire correspond aux 3 mètres du PLU actuel.</p>
12	<p>La règle qui définit le retrait en fonction de la hauteur de façade « $L=H/2$ », introduite par le projet de modification à l'article 7 de la zone UR, est mentionnée.</p> <p>Il est précisé que, dans les secteurs URc et URsp, à l'exception de la règle qui limite l'emprise au sol à 250 m² par bâtiment, l'emprise au sol n'est pas limitée dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie. L'emprise au sol va ainsi résulter de l'application des articles fixant l'implantation du bâti et du % d'espaces verts important dans ces secteurs.</p> <p>Il est précisé que dans le secteur URpf, l'emprise au sol est limitée à 250m² par bâtiment. Une erreur matérielle est corrigée pour le secteur URm (50% de pleine terre et non 40%)</p>
14	L'actualisation et la simplification des règles de stationnement issue de la prise en compte de l'évolution du taux de motorisation des ménages de Chaville et la création de règles de stationnement pour le sous-secteur UAm sont reportées dans le rapport de présentation du PLU (article 12).
15	La proportion d'espaces plantés est précisée pour le nouveau sous-secteur UAm (article 13)

17	Il est précisé que le bonus de hauteur octroyé pour performance énergétique dans les zones UAg et UP, ne doit pas dépasser 1 niveau. De plus une erreur sur le numéro d'article du règlement concerné par cette mesure est corrigée (article 10 et non 6).
Transversal	La SHON, devenue caduque depuis 2012, a été remplacée par le terme de surface de plancher ou (p. 12 du rapport de présentation uniquement) d'emprise au sol.
Transversal	Suite à la suppression du COS par la loi ALUR de mars 2014, ce dernier a également été supprimé du rapport de présentation
Transversal	Les articles du code de l'urbanisme sont modifiés par les nouveaux articles en vigueur de manière transversale dans le document.

Suite à l'enquête publique :

- la modification n°3 du PLU ne comprend plus la création du sous-secteur UAd initialement prévue (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 56). Par conséquent, la mention du sous-secteur UAd n'apparaît pas dans le rapport de présentation du PLU.
- l'emprise au sol par bâtiment mentionnée à la page 12 du rapport est de 200 m² et non de 250 m² (voir infra. X. Modifications apportées après enquête publique, p. 57-58).

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ANNEXES

Enfin, la modification du PLU est l'occasion de mettre à jour les annexes.

Ainsi, sont intégrés en annexes du PLU :

- une carte des secteurs situés à 500 mètres autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre.
- un plan du réseau d'assainissement collectif

De plus, la mise à jour suivante est effectuée :

- suppression du périmètre de la ZAC du centre-ville (la suppression de la ZAC a été votée lors du conseil territorial du 26 juin 2019).

X – MODIFICATIONS APPORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE ET AU REGLEMENT DE LA ZONE UA

Le projet de la Porte Dauphine soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été élaboré sur le fondement du PLU en vigueur avant l'approbation de la modification n°3 du PLU. Afin de ne pas compromettre sa réalisation, il était apparu préférable de maintenir certaines règles du PLU en créant un sous-secteur UAd et en exonérant le projet des nouvelles règles d'implantation, de hauteur et de mixité sociale prévues par le projet de modification n°3 du PLU.

Au cours de l'enquête publique, de nombreuses observations ont sollicité l'application des nouvelles règles de transition douce entre les zones UA et UR, auxquelles le sous-secteur UAd devait déroger.

Après étude, il s'avère que le projet décrit dans le dossier de la DUP pourra répondre aux objectifs indiqués dans la DUP sans qu'il soit nécessaire de maintenir les règles d'implantation et de hauteur des constructions alors en vigueur. Il est en effet réaliste d'appliquer le nouvel article UA 6.4, d'autant plus que le plan de masse prévisionnel prévoyait de fait un recul vis-à-vis des habitations situées en secteur pavillonnaire, côté rue de la Porte Dauphine. Pour l'application de l'article UA 7.5, le projet pourra être adapté à la marge afin de respecter en plus du retrait déjà prévu, une hauteur de 12m maximum dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à la limite de fond de parcelle qui jouxte la zone UR.

Par ailleurs, l'article UA 2.4 pourra s'appliquer au projet soumis à DUP du fait que l'EPFIF sera bénéficiaire de la DUP. En effet, la commune a conventionné depuis 2007 avec l'EPFIF afin qu'il soit réalisé une opération de restructuration sur ce secteur. Etant donné les statuts de cet établissement, et les termes de la dernière convention applicable, le taux de logements sociaux qui devra s'appliquer s'élève à un tiers du programme et doit correspondre également à un tiers de la surface de logements.

Par conséquent, le projet de modification n°3 du PLU ne comprend pas la création du sous-secteur UAd et les dérogations réglementaires qui y étaient attachées.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 3 DE LA ZONE UR

Le projet de modification n°3 limite le nombre d'accès automobile à un terrain. A l'issue de l'enquête publique, il s'avère pertinent de limiter également la largeur de ces accès à 5 mètres.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 3 (p.45)

- 3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.
- 3.2.4. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (...)

Proposition de modification avant enquête publique – Zone UR – Article 3

~~3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.~~

3.2.3. Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

3.2.4. L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (...)

Proposition de modification après enquête publique – Zone UR – Article 3

~~3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.~~

3.2.3. Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

3.2.4. Dans tous les cas, la largeur du portail ou de l'accès donnant sur une voie publique ou privée permettant la circulation automobile ne pourra pas excéder 5 mètres.

3.2.5. ~~3.2.4~~ L'accès à la voie publique ou privée doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. (...)

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 9 DE LA ZONE UR

Le projet de modification n°3 du PLU prévoit que, dans la bande des 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol par bâtiment est limitée à 250 m² par bâtiment afin de mieux maîtriser le gabarit et l'insertion des futures constructions dans les secteurs URc, URsp et URpf.

A l'issue de l'enquête publique et après vérification, il s'avère qu'une emprise au sol de 200 m² par bâtiment se rapproche davantage de la réalité des emprises actuelles des bâtiments en zone UR tout en laissant une certaine souplesse aux constructions existantes pour réaliser des extensions. **L'emprise au sol par bâtiment est donc limitée à 200 m² par bâtiment au lieu de 250 m² par bâtiment dans les secteurs URc, URsp et URpf.**

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UR – Article 9 (p.53 et 54)

9.2. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

17.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.

17.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m².

[...]

9.4. Dispositions relatives au secteur URpf

9.4.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

[...]

Proposition de modification avant l'enquête publique – Zone UR – Article 9

17.2. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

9.2.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions :

- Résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.
- **Et ne peut excéder 250 m² par bâtiment.**

9.2.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m².

[...]

9.4. Dispositions relatives au secteur URpf

9.4.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

9.4.2. Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 250 m² par bâtiment.

[...]

Proposition de modification après l'enquête publique – Zone UR – Article 9

17.3. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

9.2.3. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions :

- Résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.
- **Et ne peut excéder 200 m² par bâtiment.**

9.2.4. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m².

[...]

9.5. Dispositions relatives au secteur URpf

9.5.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

9.5.2. Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 200 m² par bâtiment.

[...]

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES A L'ARTICLE 7 DE LA ZONE UA

En vue de permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix », le projet de modification n°3 a adapté les dispositions de l'article 7 à la configuration du site et au projet de renouvellement urbain retenu en introduisant une disposition

spécifique au secteur UAm. A l'issue de l'enquête publique, la rédaction du nouvel article 7.7.4 est légèrement modifiée afin d'en améliorer la compréhension.

Dispositions du règlement en vigueur – Zone UA – Article 7	
Aucune disposition	
Proposition de modification avant enquête publique – Zone UA – Article 7	
7.7.4 Dispositions relatives au secteur UAm	La surélévation du bâtiment existant, comme toutes constructions, sont autorisées sur l'ensemble du sous-secteur que ce soit dans la bande de 20 mètres ou au-delà.
Proposition de modification après enquête publique – Zone UA – Article 7	
7.7.4 Dispositions relatives au secteur UAm	La surélévation du bâtiment existant, et les nouvelles constructions, sont autorisées sur l'ensemble du sous-secteur que ce soit dans la bande de 20 mètres ou au-delà.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX ANNEXES

Deux observations relèvent que certaines habitations n'apparaissent pas sur le fond cadastral du plan des réseaux d'assainissement. Le plan des réseaux a été actualisé et les bâtiments signalés comme manquants apparaissent désormais sur le fond cadastral.

XI – LES INCIDENCES ET IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prône l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine. Il a pour objectifs principaux de développer les atouts environnementaux de Chaville et d'accompagner la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain. Ce projet de modification aura donc un impact globalement positif sur l'environnement et le paysage.

Des modifications permettant de préserver l'identité des quartiers d'habitat individuel et d'affirmer leur rôle paysager et environnemental

La modification du PLU permet d'ajuster les règles des droits à construire dans ces quartiers (UR) dans l'optique de mieux préserver leur identité. L'objectif est de s'assurer que les règles encadrent suffisamment les évolutions dans le respect des formes urbaines existantes et du rapport bâti / non bâti. Certains ajustements comme la définition d'une emprise maximale par bâtiment, l'augmentation des distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété ou encore l'ajustement permettant de garantir la bonne application de la bande des 20 mètres ont une dimension environnementale concrète et forte (maintien d'espaces de jardins et d'espaces perméables supports de biodiversité notamment). Par ailleurs, ces ajustements auront aussi pour conséquence de limiter une densification trop forte et insuffisamment maîtrisée des quartiers pavillonnaires avec les impacts que cela peut générer sur le cadre de vie et l'environnement.

Sur un volet plus paysager, la modification du PLU a pour conséquence de mieux gérer la transition entre les zones denses de centralité (zone UA) et les zones moins denses à dominante pavillonnaire (zones UR), que ce soit dans le cas où la limite entre les deux zones correspond à une limite séparative (retrait imposé, hauteurs abaissées sur une certaine distance) ou dans le cas où cette limite correspond à une voie (hauteur abaissée). En outre, en cas de surélévation, il est imposé un renforcement du traitement qualitatif du dernier niveau, par un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencement des baies entre autres, afin de créer une façade rythmée. Ces mesures œuvrent en faveur de la préservation du paysage et d'une meilleure intégration urbaine des constructions.

Des modifications prônant un urbanisme de projet permettant un renouvellement urbain, une mixité fonctionnelle et générationnelle et l'atteinte des objectifs de mixité sociale

Le projet de modification du PLU va permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix » situé sur l'avenue Roger Salengro et la réalisation, en partie supérieure, d'une résidence services pour personnes âgées comprenant 25% de logements locatifs sociaux. Ce projet de requalification urbaine s'inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l'avenue et en particulier en centre-ville. Il permettra de garder une offre commerciale attractive et assurera une mixité sociale et générationnelle. Un tel projet est vertueux du point de vue de l'environnement dans la mesure où il privilégie la densification de l'enveloppe urbaine et un développement sur des sites adéquats, en plein cœur de ville, à proximité des axes de transports, des commerces, des équipements, et non en étalement urbain évitant ainsi une consommation d'espaces

naturels ou encore l'éloignement des logements par rapports aux commerces, services, emplois, transports en commun, etc.

Suivant la même logique, la modification intègre des ajustements permettant l'accueil d'un programme mixte d'habitations (dont au moins 33% de logements locatifs sociaux) et de commerces, projet devant faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Cette mixité fonctionnelle permettra de limiter les nuisances sonores liées aux déplacements automobiles en promouvant une ville des courtes distances et favorisera l'usage des modes actifs.

Plus globalement, concernant la création de logements sociaux, le souhait de la commune est d'être volontariste afin d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU (25% en 2025). Ainsi, en zones UA et UP, le seuil à partir duquel une part minimum de logements locatifs sociaux est imposée est abaissé, tout en augmentant la part de logements locatifs sociaux imposé à partir de ce seuil. De plus, les exigences en matière de création d'aires de stationnement pour ce type de logements sont moindres favorisant ainsi l'usage des transports en communs.

Des protections environnementales élargies sur le plan de zonage

La présente modification du PLU est l'occasion d'instaurer des protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert protégé de 550 m² et du classement d'une parcelle de 868 m² en zone N. Ces deux ajustements permettront de mettre en cohérence le zonage avec les caractéristiques du terrain et donc de pérenniser leur caractère naturel ce qui est positif du point de vue environnemental.

Suivre les recommandations du PDUIF et actualiser la règle de stationnement

La modification du PLU consiste aussi à actualiser la règle de stationnement de manière à prendre en compte le taux de motorisation des ménages actualisé (1 voiture par ménage en 2019) tout en suivant les recommandations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France). La modification permet, de manière transversale, d'imposer 1,5 place par logement dans les secteurs situés à plus de 500m des gares. A moins de 500m des gares, les dispositions du code de l'urbanisme, moins exigeantes en matière de création d'aires de stationnement, sont explicitement retenues afin de favoriser l'usage des transports en communs.

Une meilleure gestion et intégration des antennes relais

Par ailleurs l'une des modifications vise à mieux gérer la question des antennes relais en évitant une multiplication d'antennes et en privilégiant un regroupement sur un faible nombre de supports, certes plus hauts, mais dont le traitement et l'insertion paysagère seront mieux encadrés grâce aux précisions inscrites dans le règlement.

Enfin la présente modification du PLU permet d'ajuster à la marge le zonage URpf, de procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles constatées ou encore d'améliorer la rédaction de quelques règles ou dispositions sans en changer la nature et de mettre à jour les annexes du PLU. Ces mesures n'auront pas d'impact sur l'environnement.

En conclusion, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville, qui s'inscrit dans les orientations du PADD, est de nature à améliorer la préservation de l'environnement et des paysages.