

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



PLAN LOCAL D'URBANISME

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Modification n°1 approuvée lors du Conseil municipal du 17 DEC. 2015



VILLE DE PONTOISE

I Le contexte et le cadre juridique de la modification N°1

1) CONTEXTE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontoise a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011. Depuis lors, la situation urbaine, notamment au travers de la maturation des projets urbains, a évolué et il convient d'actualiser le PLU afin de prendre en compte les évolutions suivantes:

- l'évolution du projet du pôle Gare qui nécessite l'adaptation des règles en vue de la création d'un secteur UAg dans la zone UA (impact sur règlement et plan de zonage),
- le souhait de l'élargissement aux activités commerciales de la vocation de la zone UL, actuellement à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement, qui requiert l'adaptation du règlement de cette zone (impact sur règlement),
- la suppression de trois emplacements réservés (impact sur règlement et plan de zonage).

Pour des raisons qui seront détaillées plus loin, seuls le règlement et le document graphique (plan de zonage) font l'objet de modifications.

2) OBJET ET PROCÉDURE.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pontoise a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 octobre 2011. Il n'a fait l'objet d'aucune modification ou révision depuis lors. Il a été mis à jour le 11 janvier 2012 (Droit de Préemption Urbain) et le 25 novembre 2013 (Servitudes d'Utilité Publique). L'application au quotidien du PLU approuvé n'a pas mis au jour de difficultés majeures dans l'instruction et la délivrance des autorisations de construire de nature à remettre en cause les objectifs et priorités définis par la commune. Cependant, du fait de l'arrivée à maturité de certains des projets urbains décrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU approuvé, ce dernier est amené à évoluer. Il est devenu indispensable d'y apporter quelques modifications et ajustements. Ces changements ont constitué l'opportunité de procéder à un toilettage du règlement.

Les évolutions urbaines suivantes doivent être prises en compte et justifient la modification :

- le projet du pôle Gare qui figure au PLU en tant qu'orientation d'aménagement est désormais arrivé à maturité. L'avancement de ce

projet rend nécessaire des adaptations . Ce secteur est constitué par les terrains situés à immédiate proximité de la gare SNCF : il s'agit des terrains dits RFF/SNCF, importante friche urbaine à usage actuel de parking. Le devenir de ces terrains a fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement Particulière n°2 dans le PLU approuvé. Cette OAP définit le cadre d'évolution souhaité pour le futur projet. C'est en appui sur ce cadre qu'un projet urbain, fruit d'un long travail partenarial avec les propriétaires fonciers et l'aménageur, a été construit. La mise en oeuvre de ce projet requiert la création d'un secteur UAg à l'intérieur de la zone UA qui permet l'introduction de règles différentes de celles de la zone UA : impact sur les articles 6, 7, 10, 12 et 13 du règlement. Le plan de zonage est également modifié.

- l'adaptation des règles de la zone UL dont la vocation actuelle de secteur à vocation sportive, de loisirs, de tourisme, et d'enseignement est jugée trop limitative. Il s'agira, à travers la modification des articles 1 et 2 de cette zone (types d'occupation et d'utilisation du sol interdites ou soumis à contraintes particulières), de permettre l'accueil d'activités commerciales, ce qui créera les conditions d'une mixité des activités dans ce secteur et d'un meilleur dynamisme économique. Le règlement de la zone UL est modifié en conséquence.

- trois emplacements réservés ont été supprimés. En effet, l'avancement du projet du pôle Gare comme précisé ci-dessus, l'avancement du projet Delarue (permis de construire accordé pour la réalisation du projet immobilier Bellerive) ainsi que celui du projet de la Harengerie avec un promoteur identifié, ne requièrent plus de maintenir les emplacements réservés ER 4 , ER 6 et ER 10 (respectivement accès rue Carnot vers le terrain RFF, carrefour pôle Delarue et aménagement d'un accès quartier de la Harengerie) qui avaient été créés à titre conservatoire. Ces 3 emplacements réservés sont donc supprimés dans le règlement et dans le plan de zonage.

Cette procédure de modification, rendue nécessaire par les évolutions ci-dessus décrites, est mise à profit pour procéder au toilettage du règlement. Cette opération vise à améliorer la lecture et la compréhension de la règle ainsi qu'à intégrer les évolutions législatives :

- amélioration de certaines définitions pour faciliter la compréhension de la règle (notamment hauteur des constructions, précision quant à la terminologie employée),
- prise en compte des évolutions législatives, notamment celle relative aux surfaces de plancher et évolutions liées à l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) : les articles 5 (suppression des superficies minimales) et 14 (suppression du coefficient d'occupation des sols) du règlement deviennent sans objet. Idem pour la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises porte de nouvelles dispositions en matière de stationnement aux abords des gares qu'il conviendra d'intégrer,
- correction d'erreurs matérielles.

3) JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION.

La procédure de modification a été choisie car c'est la plus adéquate et pertinente au regard des modifications envisagées.

Les modifications envisagées ne rentrent pas dans le champ de la révision. Celui-ci est défini par l'article L123-13 et notamment son titre I, qui dispose que : *"I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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 ;

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal."

Or, les modifications envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) : il n'y a pas d'atteinte à l'économie générale du PADD et aucun de ses principes n'est remis en cause par la modification projetée,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En outre, l'article L 123-13-1 du code de l'urbanisme dispose que *"Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L.123-13-3 avant la mise à disposition du public du projet. (...)"*

Par ailleurs, les modifications apportées ne présentent pas d'incompatibilité avec l'ensemble des dispositions supra-communales, à savoir notamment :

- le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) adopté par le Conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par décret du Conseil d'Etat le 27 décembre 2013,

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 29 mars 2011.

Pour l'ensemble de ces motifs, la procédure de modification est adéquate et justifiée.

4) LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.

La modification du PLU s'effectue dans le respect des objectifs du développement durable, lesquels sont répertoriés en quatre catégories. L'article L.121-1 du code de l'urbanisme dispose que les PLU "*déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable* :

«1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

S'agissant de l'alinéa 1, c'est à dire de l'équilibre entre renouvellement/développement urbain, caractère économe de l'utilisation de l'espace, sauvegarde du bâti remarquable et besoins en transports, la modification du PLU respecte cet objectif d'équilibre dans la mesure où il s'agit de mettre en oeuvre un projet urbain, et particulièrement celui du secteur gare, qui permet :

- 1) de résorber les friches urbaines (renouvellement urbain et restructuration d'espaces urbanisés)
- 2) d'épargner par conséquent les espaces agricoles ou forestiers en limitant au maximum les phénomènes d'étalement urbain
- 3) d'intégrer la dimension patrimoniale, le projet du secteur gare notamment ayant été conçu dans le respect de l'identité du centre-ville de Pontoise
- 4) d'assurer les besoins en matière de mobilité, cela étant particulièrement vrai pour le projet du pôle Gare, situé à immédiate proximité d'une très importante gare SNCF et RATP francilienne.

L'équilibre entre toutes ces composantes est respecté.

S'agissant de l'alinéa 1 bis et de la prise en compte de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, les modifications du PLU envisagées ne se situent pas dans un contexte d'entrée de ville tel que visé par le code de l'urbanisme. En tout état de cause, les enjeux paysagers et patrimoniaux sont toujours pris en compte et intégrés dans l'élaboration des projets urbains. La modification ne porte donc pas atteinte à cet objectif.

S'agissant de l'alinéa 2, et de la satisfaction des différents besoins en minimisant les déplacements, le projet du pôle Gare est particulièrement en phase avec cet objectif dans la mesure où il prévoit des capacités de construction importantes à immédiate proximité de la gare avec une mixité dans le programme (accession, logement social, étudiants, seniors, personnel SNCF, ...) ainsi que des équipements. En outre, l'adaptation des règles de la zone UL induira une meilleure mixité d'activité et sera facteur de développement économique. La modification ne porte donc pas atteinte à cet objectif.

S'agissant de l'alinéa 3, la présente modification concerne des modifications réglementaires qui sont sans impact sur l'environnement et ne remettent pas en cause les principes de respect de l'environnement mis en place dans le PLU en vigueur. La modification ne porte donc pas atteinte à cet objectif.

5) DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE.

Il est rappelé que l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme dispose que « *sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L.123-1-11 ainsi qu'à l'article L.127-1, lorsque le projet de modification a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal. »

Nonobstant les dispositions de l'article L. 123-13-2 du code de l'Urbanisme, la Commune souhaite se soumettre volontairement à une procédure de modification normale (c'est-à-dire avec enquête publique) plutôt que de recourir à une procédure de modification simplifiée. Cette procédure permet une meilleure concertation de la population via l'enquête publique.

Cette procédure de modification se déroulera de la manière suivante: 1) élaboration du projet de modification du PLU puis 2) notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées puis 3) enquête publique (1 mois) avec formalités de publicité préalables puis remise du rapport du commissaire-enquêteur puis 4) approbation du PLU modifié en Conseil municipal (avec formalités de publicité).

6) DOCUMENTS DU PLU IMPACTÉS/FORME DE LA MODIFICATION

Il est important de souligner que ni le rapport de présentation, ni le PADD ni les Orientations d'Aménagement Particulières (OAP) ni les Annexes n'ont été modifiés, et ce pour des raisons de lecture et aussi pour garantir une meilleure sécurité juridique.

En effet, s'agissant notamment du rapport de présentation qui date de 2010, le très grand nombre de modifications que nécessiterait l'introduction de la loi dite ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) promulguée le 24 mars 2014, qui a notamment supprimé les articles 5 et 14 du règlement des PLU et modifié la plupart des codifications du code de l'urbanisme, reviendraient à remanier trop profondément ce document, au risque de ne plus être dans le champ de la procédure de modification. Il est rappelé ici que la loi ALUR, pour ce qui concerne la suppression des articles 5 et 14 du règlement du PLU, a été d'application immédiate dès sa promulgation et qu'il n'y a aucune obligation d'adaptation en temps réel des PLU. Il en va de même s'agissant de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises qui impacte les règles du stationnement autour des gares.

Il a donc été décidé de prendre le parti de ne pas modifier à ce stade les éléments qui fondaient notamment la détermination des superficies minimales et du COS et **de renvoyer cette réécriture du rapport de présentation à une future procédure de révision**.

Il sera procédé de la même manière, et pour les mêmes raisons, pour les adaptations de pure forme du PADD et des Orientations d'Aménagement Particulières qui sont donc renvoyées à une phase ultérieure. Le fait de ne pas modifier ces documents n'a de plus aucun impact sur l'urbanisme réglementaire, régi par le règlement et le document graphique. Enfin, il est précisé qu'aucun des éléments de contenu du rapport de présentation, du PADD et des OAP n'empêche les évolutions qui sont l'objet de la présente modification.

Seuls le règlement et le plan de zonage sont modifiés. En effet, en plus de l'intégration des modifications susvisées, il sera procédé au toilettage du règlement et du plan de zonage.

II. Les modifications apportées au plan de zonage et au règlement.

1) PLAN DE ZONAGE.

Les modifications concernent :

- la création d'un secteur UAg au coeur de la zone UA,
- la suppression de trois emplacements réservés ER4, 6 et 10. La légende sera remaniée mais l'ensemble des ER restants ne seront pas renumérotés et les ER supprimés n'apparaîtront plus.
- toilettage de la légende dû à la nouvelle codification des articles du code de l'urbanisme liée aux évolutions législatives induites par la loi ALUR

2) RÈGLEMENT.

Les modifications apportées dans le règlement sont justifiées dans le tableau ci-dessous constitué de trois parties qui indiquent :

- en partie gauche, la rédaction actuelle du règlement du PLU en vigueur,
- en partie médiane, le contenu des modifications apportées au règlement et leur justification,
- en partie droite, la nouvelle rédaction telle qu'elle figurera dans le règlement du PLU modifié.

Rédaction du PLU approuvé le 20/10/11	Motivation de la modification	Nouvelle rédaction proposée
1) Prise en compte de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.		
<p>■ <u>Pages 7, 9, 22, 23, 24, 36, 37, 52, 53, 68, 69, 73, 84, 85, 88, 90, 100, 101, 102, 104, 106, 113, 114, 126, 127, 149, 157, du règlement :</u> «SHON»</p>	<p>Suite à l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, il est nécessaire de remplacer les valeurs exprimées en de surface hors oeuvre nette (SHON) et en surface hors oeuvre brute (SHOB) par des valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans l'article 1 de cette ordonnance. Cette définition a été intégrée au sein du règlement, en lieu et place des définitions de SHON et de SHOB.</p> <p>Cette actualisation du PLU de la commune induite par les évolutions des dispositions législatives s'avère indispensable pour l'instruction des autorisations du droit des sols.</p>	<p>■ <u>Pages 28, 29, 30, 45, 46, 47, 66, 67, 68, 86, 87, 92, 106, 107, 108, 113, 126, 127, 128, 132, 141, 142, 156, 157, 158, 183, 194, 204 du règlement :</u> «Surface de plancher»</p>
2) Modification du sommaire des dispositions générales due à la suppression du COS par la loi ALUR.		
<p>■ <u>Page 2 du règlement:</u> TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES.....Page 3 1 – Champs d’application territorial du Plan.....Page 4 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols..... Page 4</p>	<p>La modification du sommaire relatif aux dispositions générales émane de la suppression du COS par la loi ALUR et de l'ajout d'une disposition sur l'assainissement. La rubrique 7 est donc modifiée.</p>	<p>■ <u>Page 2 du règlement:</u> TITRE 0 : LES DISPOSITIONS GENERALES.....Page 3 1 – Champs d’application territorial du Plan.....Page 4 2 – Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols..... Page 4</p>

3 – Division du territoire en zones.....Page 4		3 – Division du territoire en zones.....Page 4
4 – Adaptations mineures Page 6		4 – Adaptations mineures Page 6
5 – Champs d’application des règles Page 6		5 – Champs d’application des règles Page 6
6 – Rappels..... Page 6		6 – Rappels..... Page 6
7 – Gestion du Coefficient d’Occupation des Sols après division des parcelles Page 7		7 – Assainissement Page 8
8 – Gestion des espaces libres et des plantations Page 8		8 – Gestion des espaces libres et des plantations Page 8
9 – Équipements publics et d’intérêt collectif Page 8		9 – Équipements publics et d’intérêt collectif Page 8
10 – Stationnement Page 8		10 – Stationnement Page 10

3) Modifications au sein des dispositions générales du règlement.

<p>■ Pages 4, 6, 7 et 8 du règlement : "Article 1 : Champs d’application territorial du plan Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols Article 3 : Division du territoire en zones [...]"</p>	<p>Il est proposé de procéder à certains petits ajustements de rédaction concernant les dispositions générales. Le mot «ARTICLE» avant chaque point décliné dans le préambule sera supprimé afin de ne pas confondre ces points de préambule avec les articles inscrits dans les règles de chaque zone.</p>	<p>■ Page 4 du règlement : "1 : Champs d’application territorial du plan 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols 3 : Division du territoire en zones [...]"</p>
<p>■ Page 4 du règlement : Article 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols R.111-2 : de la salubrité et la sécurité publique R.111-4 : des sites archéologiques</p>	<p>Il est proposé de compléter la partie 2 des dispositions générales relative à la portée du règlement à l’égard des autres législations et d’ajouter un article du code de l’urbanisme, à savoir R.111-5. Cette article précise les projets qui peuvent être refusés si la desserte par des</p>	<p>■ Page 4 du règlement: 2 : Portée respective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols R.111-2 : de la salubrité et la sécurité publique R.111-4 : des sites archéologiques</p>

<p>R.111-15 : de la protection de l'environnement R.111-21 : du respect du caractère des lieux.</p>	<p>voies publiques ou privées est insuffisante.</p>	<p>R.111-5 : des accès et de la circulation R.111-15 : de la protection de l'environnement R.111-21 : du respect du caractère des lieux.</p>
<p>■ Page 5 du règlement : <u>3.1- Les zones urbaines</u> <u>3.2- Les zones agricoles</u> <u>3.3- Les zones naturelles</u></p>	<p>Une ré-organisation dans le "3: Division du territoire en zones" a été effectuée, notamment avec l'ajout de sous-titres permettant une meilleure structure du paragraphe.</p>	<p>■ Pages 5 et 6 du règlement : <u>3.1- Les zones</u> a) Les zones urbaines b) Les zones agricoles c) Les zones naturelles (...) <u>3.2- Les règles</u> <u>3.3- Le plan de zonage</u></p>
<p>■ Page 5 du règlement: Il s'agit : -de la zone UA comprenant un secteur UAa,</p>	<p>Il est proposé de compléter la liste des zones urbaines suite à la création d'un secteur UAg dédié à la réalisation du projet de construction sur la friche SNCF/RFF.</p>	<p>■ Page 5 du règlement: Il s'agit : -de la zone UA comprenant deux secteurs UAa et UAg</p>
<p>■ Page 6 du règlement: Le Plan Local d'Urbanisme fait également apparaître au plan de zonage :   Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'art. L.130-1 du code de l'Urbanisme, ○ Les éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre de l'art. L.123-1-5 7° ou de l'art. L.123-1-5 9° du code de l'Urbanisme, ○ Les alignements d'arbres et arbres remarquables, ○ Les emplacements réservés pour la</p>	<p>La liste des éléments de légende inscrits au plan de zonage n'est pas exhaustive, cette liste a donc été complétée et actualisée.</p>	<p>■ Pages 6 et 7 du règlement: <u>3.3 Le plan de zonage</u> Le plan de zonage identifie les différentes zones mentionnées ci-dessus, au 3.1 et fait également apparaître les éléments suivants : ○ Les limites de zones, ○ Les fonds de parcelle jardinés (art L 123-1-5 III 5°), ○ Les espaces paysagers à protéger (art L 123-1-5 III 2°), ○ Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme,</p>

<p>réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des art. L.123-1-5 8°, R.123-10, et R.123-11 du code de l'Urbanisme,</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les talwegs et les axes d'écoulement. » 		<ul style="list-style-type: none"> ○ Les emplacements réservés pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5 V, et R.123-10 du code de l'Urbanisme, ○ Les bâtiments remarquables à protéger (art L 123-1-5 III 2°), ○ Les éléments du patrimoine remarquables (art L 123-1-5 III 2°), ○ Les axes d'écoulements des talwegs, ○ Les axes d'écoulement du Rû de l'Hermitage, ○ La marge de recul par rapport au boulevard de la Viosne (RD 915), ○ L'axe de l'A15, ○ La bande de 100 mètres par rapport à l'A15 interdisant toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors L 111-1- 4 du CU et zone non aedificandi), ○ Principes de trame orthogonale principale, ○ Principe de trame orthogonale secondaire, ○ Principe d'alignement bâti, ○ Principe de trame végétale à conserver, ○ Arbres remarquables à conserver.
---	--	--

<p>■ Page 7 du règlement</p> <p>« 6.6.- la surface hors œuvre nette résultant du coefficient d'occupation des sols, lorsqu'il est précisé, constitue un plafond qui ne peut pas être dépassé. La capacité maximale de construction est également régulée par l'ensemble des règles et servitudes précisées au présent règlement. »</p>	<p>Dans les "rappels", il est nécessaire de supprimer le paragraphe relatif au coefficient d'occupation des sols. Il est proposé de le remplacer par un paragraphe relatif à la nécessité de fournir une étude d'impact. En effet, il est nécessaire de préciser la loi qui s'y réfère et les conditions pour fournir cette étude d'impact.</p>	<p>■ Page 8 du règlement:</p> <p>« 6.6. - Conformément à l'article R 122-2 du code de l'Environnement, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant réforme des études d'impact, certains projets peuvent être soumis à une étude d'impact préalablement à la demande de permis de construire, il s'agit d'identifier en amont les projets susceptibles d'avoir un ou des impact(s) sur l'environnement. »</p>
<p>■ Page 7 du règlement :</p> <p>« 7 : Gestion du Coefficient d'Occupation des Sols après division des parcelles.</p> <p>Dans les zones UC, UE, UG, UH, UI et N il est fait application des dispositions des cinq premiers alinéas de l'article L.123-1-1 du code de l'Urbanisme.</p> <p>1) « Dans les zones où ont été fixées un ou des COS, le PLU prévoit que si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.</p> <p>2) Si le coefficient d'occupation des sols applicable est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols</p>	<p>Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi ALUR de mars 2014. Mention de cette disposition doit donc être supprimée.</p> <p>Concernant l'assainissement, il convient de créer une rubrique dans les dispositions générales du règlement pour indiquer que depuis le 1er mars 2012 l'article L. 2224-8 du CGCT impose aux communes de se doter d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC).</p>	<p>■ Page 9 du règlement:</p> <p>«7: Assainissement</p> <p>Conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, tout projet qui nécessite la réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif est soumis à la production d'un document attestant de la conformité de l'installation dans le dossier de permis de construire.»</p>

<p>existant à la date de la délivrance du permis de construire.</p> <p>3) Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.</p> <p>4) En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.</p> <p>5) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. »</p>		
<p>■ Page 8 du règlement:</p> <p>10. STATIONNEMENT</p> <p>L'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme dispose : «il ne peut, nonobstant toutes dispositions du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de</p>	<p>Suite à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises qui porte de nouvelles dispositions en matière de stationnement aux abords des gares, il convient d'intégrer la rédaction intégrale de l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme au sein des dispositions générales du PLU.</p>	<p>■ Page 9 du règlement:</p> <p>10. STATIONNEMENT</p> <p>(...)</p> <p>L'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme dispose : «<i>Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des</i></p>

<p>transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en conseil d'État ».</p>		<p><i>établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.</i></p> <p><i>Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.</i></p> <p><i>Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.</i></p> <p><i>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs</i></p>
--	--	--

		<p><i>financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher; dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.</i></p> <p><i>Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.</i></p> <p><i>Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas. »</i></p>
<p><u>4) Ajout de la mention de la ZPPAUP et du site inscrit de la Corne nord est du Vexin français dans les articles 2 du règlement des zones concernées par cette protection.</u></p>		
	<p>La mention de la ZPPAUP dans les articles 2 du règlement des zones inscrites en ZPPAUP a due être ajoutée car la rubrique <i>Protection, risques et nuisances</i> ne renvoie pas à ce type de protection. Cette modification concerne les zones UA, UC, UE, UG, UH, UL, UV et N. De plus, la définition de la ZPPAUP a été inscrite dans la partie <i>Définitions</i> du règlement.</p>	<p>■ <u>Pages 15, 53, 73, 93, 114, 147, 162 et 184 du règlement :</u></p> <p>« <u>Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP)</u></p> <p>Une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager a été créée par l'arrêté préfectoral n°2006-1112 en date du 12 juillet 2006. Tous travaux compris dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Le plan, le règlement et l'arrêté préfectoral sont annexés au PLU, en annexe</p>

		"k".»
	Ajout de la mention de Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français dans les articles 2 du règlement des zones inscrites dans ce périmètre car la rubrique <i>Protection, risques et nuisances</i> ne renvoie pas ce type de protection. Cette modification concerne les zones UA, UC, UE, UG, UH, UL, UV, A et N.	<p>■ Pages 15, 53, 73, 93, 115, 147 et 184 du règlement :</p> <p>« Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français:</p> <p>Une zone de protection dite « Site inscrit de la Corne nord-est du Vexin français » est instituée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Dans ce périmètre les projets doivent faire l'objet de précautions particulières et nécessitent l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
5) Modification du paragraphe relatif au PPRMT dans les articles 2 du règlement des zones du PLU.		
<p>■ Pages 14, 29, 43, 58, 75, 91, 106, 118, 130, 139, 149 du règlement:</p> <p>« PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</p> <p><u>Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises</u></p> <p><i>La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.</i></p> <p><i>Toute demande de permis de construire dans la</i></p>	<p>Il est proposé de retirer la mention « <i>et notamment la production d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé (article R.431-16c du code de l'Urbanisme)</i> » dans le paragraphe relatif au Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains (PPRMT) dans l'article 2 de toutes les zones du PLU.</p> <p>Le paragraphe proposé dans le PLU approuvé mentionne des éléments qui ne figurent pas dans le règlement du PPRMT. Il convient donc, dans le PLU modifié, de faire simple mention des prescriptions du règlement et non d'indiquer des pièces administratives non prescrites dans le règlement du PPRMT. Il est</p>	<p>■ Pages 17, 36, 55, 75, 95, 116, 133, 149, 163, 174 et 186 du règlement :</p> <p>« PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES</p> <p><u>Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises</u></p> <p><i>La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Mouvements de Terrains liés aux excavations souterraines, aux caves et aux falaises.</i></p> <p><i>Toute demande de permis de construire dans la</i></p>

<p>zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe du PLU et notamment la production d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé (article R.431-16c du code de l'Urbanisme). »</p>	<p>aussi précisé dans ce paragraphe la lettre de l'annexe correspondante, à savoir l'annexe « j » du PLU.</p>	<p>zone doit respecter les prescriptions du plan présenté en annexe « j » du PLU. »</p>
<p>6) Modification du paragraphe relatif au PPRI dans les articles 2 du règlement des zones du PLU concernées par ce risque.</p>		
<p>■ Pages 13, 42, 58, 74, 90, 118, 148 du règlement:</p> <p>« PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES <u>Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise</u></p> <p><i>Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU et notamment la production d'un plan altimétrique norme NGF ainsi qu'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé (article R.431-16c du code de l'Urbanisme). »</i></p>	<p>Il est proposé de retirer la mention « <i>et notamment la production d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé (article R.431-16c du code de l'Urbanisme)</i> » dans le paragraphe relatif au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) dans l'article 2 des zones UA, UC, UE, UG, UH, UL, et N du PLU concernées par ce risque.</p> <p>Le paragraphe mentionné dans le PLU approuvé mentionne des éléments qui ne figurent pas dans le règlement du PPRI. Il convient donc, dans le PLU modifié, de faire simple mention des prescriptions du règlement et non d'indiquer des pièces administratives non prescrites dans le règlement du PPRI.</p>	<p>■ Pages 16, 54, 74, 94, 115, 148 et 185 du règlement :</p> <p>« PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES <u>Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise</u></p> <p><i>Une partie de la zone est concernée par le PPRI de la vallée de l'Oise approuvé par arrêté préfectoral le 7 juillet 1998 et révisé le 5 juillet 2007. Toute demande d'occupation des sols dans la zone doit respecter les prescriptions du règlement du PPRI en annexe « i » du PLU.</i></p>
<p>7) Retrait de la mention du PPRI dans l'article 2 de la zone UV dans le règlement.</p>		
<p>■ Pages 129 du règlement: « PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES <u>Plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Oise</u></p>	<p>Il est proposé de remédier à une erreur matérielle par le retrait du paragraphe relatif au PPRI dans l'article 2 de la zone UV dans le règlement.</p> <p>Il s'avère nécessaire de retirer la mention du</p>	

<p>Une partie de la zone UV est concernée par le PPRI (...) par un expert agréé (article R.431-16c du code de l'Urbanisme). »</p>	<p>PPRI dans l'article 2 de la zone UV puisque cette zone n'est pas concernée par le risque d'inondation.</p>	
<p>8) Modifications effectuées dans l'article 12, relatif aux règles de stationnement, des zones du PLU.</p>		
<p>■ Pages 24, 38, 53, 69, 85, 101, 114, 126, 155 du règlement:</p> <p>a) A titre d'exemple :</p> <p>« <u>CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES</u> Dimension pour une place de stationnement : »</p> <p>b) Pages 22, 36, 51, 67, 84, 99, 112 et 124: « Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées. »</p> <p>c) Page 22 du règlement: « Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations, le nombre de places exigibles correspond aux besoins nouveaux générés (différence entre besoin avant et après travaux ou changement de destination). »</p>	<p>Il est proposé de modifier les articles 12 relatifs au stationnement de chaque zone du PLU concernée :</p> <p>a) l'harmonisation des termes, par la seule utilisation du mot « <i>emplacement</i> » au niveau des normes, en lieu et place de la notion de « <i>place de stationnement</i> », excepté en zone UV et A.</p> <p>b) Il est proposé de compléter le paragraphe relatif à la prise en compte des places de stationnement afin de simplifier l'application de la règle et de permettre le stationnement de plusieurs véhicules d'un même foyer dans un espace plus restreint que ceux réalisés pour les logements collectifs.</p> <p>c) Le paragraphe est modifié pour l'article UA 12 afin d'harmoniser les règles de stationnement relatives au crédit de places avec l'ensemble des zones du PLU.</p>	<p>Pages 31, 48, 68, 88, 108, 128, 143, 158, 195 et 208 du règlement:</p> <p>a) A titre d'exemple :</p> <p>« <u>CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES</u> Dimension pour un emplacement : »</p> <p>b) Pages 28, 45, 66, 85, 106 et 126 du règlement. « Seules les places de stationnement en accès direct seront prises en compte pour répondre au nombre de places exigées, excepté pour les maisons individuelles pour lesquelles les places commandées peuvent être autorisées. »</p> <p>c) Page 28 du règlement: « Dans le cadre des réhabilitations et/ou changements de destinations il sera crédité un nombre de places relatif à l'affectation et/ou à la superficie des anciens locaux, celui ci viendra en déduction du nombre de places exigibles en application des normes de stationnement mentionnées ci dessous. »</p>

<p>d) Page 51 du règlement: « En cas de changement de destination d'un local à usage commercial de moins de 50 m² en logement, une place de stationnement sera créditée ».</p> <p>e) Pages 24, 38, 53, 69, 85, 101, 114, 126, 155 du règlement: « Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, (...), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »</p>	<p>d) Il est proposé de supprimer, en UC12, la fin du troisième paragraphe de l'article qui est redondant avec celui qui le précède.</p> <p>e) Il est proposé de rectifier la mention relative au stationnement qui se réfère à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme car dans la rédaction du PLU, il n'était pas précisé "ou de la concession" de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ». Cette modification concerne toutes les zones, excepté les zones UV et A.</p> <p>f) Suite à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises qui porte de nouvelles dispositions en matière de stationnement aux abords des gares, il convient d'ajouter des règles spécifiques pour les logements mentionnés dans l'article L.123-1-13 du code de l'Urbanisme situés dans les zones UA, UB, UC, UE, UG, UH, UL et N.</p>	<p>e) Pages 30, 48, 68, 88, 108, 128, 143, 158 et 195 du règlement: « Conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'Urbanisme, (...), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »</p> <p>f) Pages 29, 46, 66, 86, 106, 126, 157 et 194 du règlement: ❖ Logements situés à moins de 500m d'une gare - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme 0,5 emplacement par logement</p> <p>- autres logements 1 emplacement par logement</p>
---	---	--

9) Modification et déplacement d'un paragraphe dans les articles UG6, UH6, UG7 et UH7.		
<p>■ Pages 78, 79, 94, 95 du règlement: « Les dispositions du présent article s'appliquent pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »</p>	<p>La première phrase des articles UG6, UH6, UG7 et UH7, qui est la même, doit être déplacée à la fin de chaque article 6 et 7 car elle induit en erreur sur l'interprétation des règles lorsqu'elle est placée au début de l'article. De plus, la phrase doit être légèrement modifiée pour améliorer sa compréhension. Lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol, les règles de l'article 6 et 7 des zones UG et UH peuvent être mal interprétées. C'est à dire que l'on pourrait considérer que les règles ne s'appliquent qu'aux constructions concernées par un lotissement ou par une division de terrain. La phrase doit aussi être complétée par le mot « également » afin d'améliorer la lecture de la règle.</p>	<p>■ Pages 100, 101, 121 et 122 du règlement: « Les dispositions du présent article s'appliquent également pour chaque construction édifiée dans le cadre d'un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. »</p>
10) Harmonisation des termes relatifs à la hauteur maximale.		
<p>■ Pages 19, 49, 65, 81, 102 du règlement: «Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé(...)»</p>	<p>Les termes «le maximum de hauteur autorisé» seront remplacés par ceux de «la hauteur maximale autorisée» dans l'article 10 des zones UA, UC, UE, UG et UH. Il est nécessaire d'harmoniser les termes du règlement pour éviter toute interprétation des règles. Ainsi, la «hauteur maximum» ou «le maximum de hauteur» seront remplacés par «la hauteur maximale» dans l'ensemble du règlement.</p>	<p>■ Pages 24, 62, 83, 103, 123 du règlement : «Sur les terrains en pente, la hauteur maximale autorisée(...)»</p>

11) Modification de l'article 13 des zones concernées par les espaces paysagers à protéger.		
<p>■ Pages 25, 70, 86, 102, du règlement:</p> <p>« b) Les espaces remarquables</p> <p><i>Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le bâtiment à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone. Dans ces espaces, il peut être autorisé ponctuellement des voies d'accès ou des places de stationnement si ces aménagements ne compromettent pas la pérennité des arbres. »</i></p>	<p>Le sous-titre b) des articles 13 des zones UA, UE, UG et UH relatifs aux espaces paysagers à protéger doit être modifié et le terme exact doit être inscrit. De plus, le contenu a été modifié : le terme « bâtiment » a été remplacé par celui de « projet » et la fin du paragraphe a été supprimée.</p> <p>Ces modifications doivent permettre une meilleure application des règles relatives aux espaces paysagers à protéger (définis par l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme). Tout d'abord, l'inscription du sous-titre correspondant à l'appellation exacte de la protection évite toute ambiguïté. Ensuite, la simplification des termes et la suppression de la fin du paragraphe permettent de préciser la règle.</p>	<p>■ Pages 31, 89, 109 et 129 du règlement :</p> <p>"b) Les espaces paysagers à protéger</p> <p><i>Les espaces paysagers répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme doivent être préservés. L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si le projet compromet le caractère paysager de la zone."</i></p>
12) Modification de l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols de toutes les zones		
<p>■ Pages 26, 39, 55, 71, 87, 103, 115, 127, 136, 144, 156 du règlement:</p> <p>Articles UA 14, UB 14, UL 14, UV 14, A 14: Il n'est pas fixé de règles.</p> <p>Article UC 14: <u>Zone UC et secteur UCa à l'exception du secteur UCb:</u> Le C.O.S. est de 1,2.</p> <p><u>Secteur UCb :</u></p>	<p>Le coefficient d'occupation des sols a été supprimé par la loi ALUR de mars 2014. Cet article doit donc être modifié pour toutes les zones du PLU. Il est proposé d'inscrire le terme : "Sans objet" dans les articles 14 de toutes les zones.</p>	<p>■ Pages 33, 50, 70, 90, 111, 130, 144, 159, 170, 180 et 196 du règlement:</p> <p>ARTICLE 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</p> <p>Sans objet.</p>

<p>Il n'est pas fixé de règles.</p> <p><u>Exceptions pour la zone UC dans son ensemble :</u> Les règles du présent article ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">-aux constructions ou aménagements d'équipement publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.- aux constructions de bâtiments annexes abris de jardins sous réserve que ces bâtiments aient une superficie inférieure à 10 m² <p>Article UE 14: <u>Zone UE à l'exception du secteur UEa</u></p> <p>Le C.O.S. est de 0,40. Le C.O.S. est de 1 pour les terrains de plus de 2000 m² de superficie.</p> <p><u>Secteur UEa</u> Le C.O.S. est de 1.</p> <p><u>Exceptions pour l'ensemble de la zone UE :</u> Les règles du présent article ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none">– aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.– aux constructions annexes (abris de jardin) sous réserve d'avoir une		
---	--	--

superficie inférieure à 10 m²

Article UG 14:

Zone UG à l'exception de UGb :

Le COS est de 0,4.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés aux réseaux et à la voirie.

- aux abris de jardins de moins de 5 m² de SHON.

Secteur UGb :

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 14:

Le COS est de 0,3.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que celles liées à la voirie et aux réseaux divers.

- aux abris de jardins de moins de 5 m² de SHON.

Article UI 14:

Pour les bâtiments à usage industriel ou

<p>artisanal : Le COS volumétrique est de 4 m³ / m².</p> <p>Pour les autres bâtiments : Le COS est de 1.</p> <p><u>Exception</u> : Cette règle ne s'applique pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux équipements liés à la voirie et aux réseaux divers.</p> <p>Article N 14: Le COS est fixé à 0,1.</p>		
<u>13) Modification des articles UG 5 et UH 5 et harmonisation de la rédaction dans toutes les zones de l'article 5 relatif aux caractéristiques des terrains.</u>		
<p>■ Pages 17, 32, 46, 61, 108, 121, 133, 141 et 151 du règlement: <i>ARTICLES UA5, UB5, UC5, UE5, UI5, UL5, UV5, A5 et N5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i> <i>Il n'est pas fixé de règles.</i></p> <p>■ Page 78 du règlement: <i>ARTICLE UG5....CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i> <i>Il n'est pas fixé de règles, excepté dans le secteur UGa.</i></p>	<p>L'instauration de superficie minimale des terrains constructibles a été supprimée par la loi ALUR. L'article 5 des secteurs UGa et UHa doit donc être modifié afin de prendre en compte cette évolution législative. Ainsi il est proposé d'inscrire le terme : "Sans objet" aux articles UGa 5 et UHa 5 ainsi que d'harmoniser la mention de chaque zone en inscrivant "Sans objet" en lieu et place de "Il n'est pas fixé de règles."</p>	<p>■ Pages 20, 40, 58, 78, 98, 119, 136, 152, 166, 176 et 189 du règlement: <i>ARTICLE 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i> <i>Sans objet.</i></p>

Dans le secteur UGa, les terrains issus d'une division foncière doivent avoir une superficie minimale de 400 m² pour être constructible.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains existants non issus d'une division foncière ou issus d'une division foncière de plus de 10 ans.

La règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. Pour la zone UGa, la superficie minimale s'applique lot par lot.

■Page 94 du règlement:

ARTICLE UH 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles, excepté dans le secteur UHa.

Dans le secteur UHa, les terrains issus d'une division foncière doivent avoir une superficie minimale de 600 m² pour être constructible.

Cette règle ne s'applique pas aux terrains existants non issus d'une division foncière ou issus d'une division foncière de plus de 10 ans.

La règle s'applique également aux lots issus des divisions foncières opérées par le lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division. Pour la zone UHa, la superficie minimale s'applique lot par lot.

14) Actualisation de la zone UA par l'ajout de la mention du secteur UAg.

■ Page 11 du règlement:

« Cette zone comprend un secteur : UAa. »

Un nouveau secteur UAg est créé sur le périmètre de l'orientation d'aménagement du secteur Gare. Compte tenu de l'avancée du projet immobilier sur la friche RFF/SNCF, il convient de délimiter un secteur particulier au sein de la zone UA.

■ Page 13 du règlement:

« Cette zone comprend deux secteurs : UAa et UAg. »

■ Page 20 du règlement:

ARTICLE UA 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur UAg :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies.

Dans le cas où le projet architectural le justifie, un retrait partiel ou total peut être autorisé pour briser la monotonie d'une façade et apporter un rythme permettant une insertion plus harmonieuse dans le paysage urbain.

■ Page 22 du règlement:

ARTICLE UA 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT sauf en secteur UAg

REGLE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT en secteur UAg

La distance comptée horizontalement au droit de

toutes baies au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L \geq H \geq 6$ mètres).

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si la partie de façade qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies ou comporte des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Exceptions applicables pour l'ensemble de la zone UA

■ Pages 24 et 25 du règlement:

ARTICLE UA 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA à l'exception des secteurs UAa et Uag

Secteur UAg

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder

15 mètres .

Pour permettre la construction d'un élément marquant, un dépassement ponctuel de la hauteur peut être autorisé si le projet architectural et urbanistique le justifie.

15) Ajout de précisions dans l'article 6 de chaque zone.		
<p>■ Pages 17, 62,79 et 95 du règlement: Article 6 des zones UA, UE, UG, UH:</p> <p>"-aux constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance."</p>	<p>Dans le cadre de l'instruction, il s'avère nécessaire de préciser que les rampes d'accès et les escaliers doivent être considérés comme des constructions annexes. Ainsi, il convient de compléter les articles 6 des zones UA, UE, UG et UH.</p>	<p>■ Pages 21, 79, 99 et 120 du règlement: Article 6 de chaque zone:</p> <p>"-aux rampes d'accès, escaliers, constructions annexes ou accessoires (garages, abris de jardin, piscine, containers de collecte de déchets), qui peuvent s'implanter en retrait des voies sans limite de distance."</p>
16) Correction d'une erreur matérielle: déplacement du paragraphe relatif à la protection du terrain cultivé (les vignes de St Martin).		
<p>■ Page 102 du règlement: Article UH 13: 13.2 Élément répertorié au titre de l'article L.123-1-5 9° et repéré sur le plan de zonage.</p> <p>Le terrain cultivé répertorié au titre de l'article L.123-1-5 9° du code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage fait l'objet d'une protection particulière. Toute construction y est interdite.</p>	<p>Le terrain cultivé est repéré sur le plan de zonage en zone UG, or la règle relative à la protection de ce terrain a été inscrite dans l'article 13 du règlement de la zone UH. Il convient donc de remédier à cette erreur matérielle et de placer le paragraphe dans l'article 13 du règlement de la zone UG. De plus, une actualisation des articles du code a été effectuée.</p>	<p>■ Pages 109 et 110 du règlement: Article UG 13: 13.2 Élément répertorié au titre de l'article L.123-1-5 III 5° et repéré sur le plan de zonage.</p> <p>Le terrain cultivé répertorié au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage fait l'objet d'une protection particulière. Toute construction y est interdite.</p>
17) Modifications apportées à la zone UL.		
<p>■ Page 116 du règlement: Préambule de la zone UL.</p> <p>"Cette zone correspond à un secteur à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation)."</p>	<p>La vocation de la zone UL est étendue à l'accueil d'activités. L'obsolescence du hall Saint Martin nécessite une réflexion sur le devenir de ce site situé au coeur d'un pôle sportif à savoir le Hall Philippe Hemet et les terrains de sport. Ce secteur devrait recevoir également un nouveau collège de 600 élèves en</p>	<p>■ Page 145 du règlement: Préambule de la zone UL.</p> <p>"Cette zone correspond à un secteur à vocation sportive, de loisirs, de tourisme et d'enseignement (enseignement, recherche, formation) pouvant accueillir des activités (bureaux, commerce, artisanat, hôtellerie,</p>

<p>■ Page 116 du règlement: Article UL 1 ... TYPES D'OCCUPATION et d'UTILISATION DU SOL INTERDITES (...) "les constructions à usage d'activités industrielle, artisanale, de bureaux, commerce, restauration et hôtellerie, à l'exception des constructions soumises à des contraintes particulières en vertu de l'article UL2" (...)</p> <p>■ Page 116 du règlement: Article UL 2 ... TYPES D'OCCUPATION et d'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES (...) " les activités de restauration et d'hôtellerie ainsi que les commerces sont autorisés sous réserve d'être directement en rapport avec les activités culturelles, de loisirs, de tourisme et d'enseignement".</p>	<p>substitution du collège du Parc aux Charettes. Afin d'élargir la réflexion, il est proposé d'ouvrir cette zone aux activités telles que bureaux, commerces, hôtellerie et restauration.</p> <p>Il convient d'adapter la rédaction en supprimant le paragraphe suivant "les constructions à usage d'activités industrielle, artisanale, de bureaux, commerce, restauration et hôtellerie, à l'exception des constructions soumises à des contraintes particulières en vertu de l'article UL2"</p> <p>Il convient de supprimer le paragraphe suivant "<i>les activités de restauration et d'hôtellerie ainsi que les commerces sont autorisés sous réserve d'être directement en rapport avec les activités culturelles, de loisirs, de tourisme et d'enseignement</i>". de l'article afin d'autoriser les activités et donc de le remplacer par le paragraphe ci-contre (colonne de droite).</p>	<p>restauration)."</p> <p>■ Page 146 du règlement: "Les constructions ou installations liées aux activités de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtellerie et de restauration".</p>
--	--	--

3) ANNEXE N°1 DU REGLEMENT (DEFINITIONS).

Les modifications apportées dans l'annexe n°1 du règlement sont, elles aussi, justifiées dans le tableau ci-dessous constitué de trois parties:

Rédaction du PLU approuvé le 20/10/11	Motivation de la modification	Nouvelle rédaction proposée		
1) Modification du sommaire due aux modifications apportées.				
<p>■ Page 157 du règlement:</p> <table border="1" data-bbox="154 336 786 419"> <tr> <td style="text-align: center;">Annexe 1 Définitions</td> </tr> </table> <p>Classement des différentes définitions par thèmes</p> <p>1 – Zonage..... Page 158</p> <p>2 – Occupation du sol..... Page 160</p> <p>3 – Voirie..... Page 162</p> <p>4 – Implantation, forme et volume des constructions..... Page 163</p> <p>5 – Emprise / Hauteur..... Page 166</p> <p>6 – Coefficient d’Occupation du Sol (COS)..... Page 168</p> <p>7 – Divers..... Page 170</p>	Annexe 1 Définitions	<p>Suite à la suppression de la définition du COS et à l'ajout de la définition de l'emplacement dans un nouveau thème stationnement, le sommaire est légèrement modifié au niveau du thème 6: il est inscrit "6-Stationnement" dans le PLU modifié en lieu et place de "6-Coefficient d'Occupation du Sol (COS)".</p>	<p>■ Page 197 du règlement:</p> <table border="1" data-bbox="1449 336 2080 419"> <tr> <td style="text-align: center;">Annexe 1 Définitions</td> </tr> </table> <p>Classement des différentes définitions par thèmes</p> <p>1 – Zonage..... Page 158</p> <p>2 – Occupation du sol..... Page 160</p> <p>3 – Voirie..... Page 162</p> <p>4 – Implantation, forme et volume des constructions..... Page 163</p> <p>5 – Emprise / Hauteur..... Page 166</p> <p>6 – Stationnement..... Page 168</p> <p>7 – Divers..... Page 170</p>	Annexe 1 Définitions
Annexe 1 Définitions				
Annexe 1 Définitions				
2) Ajout de la définition d'Espace Paysager à Protéger (EPP) dans la rubrique 1 Zonage.				
	<p>Il est proposé d'ajouter une définition supplémentaire au sein de la partie 1. <i>ZONAGE des Définitions</i> du règlement permettant une meilleure interprétation de la trame issue des articles L 123-1-5 III 2° et L 123-1-5 III 5°. Il s'agit de la définition d'Espace Paysager à Protéger (EPP). Il est nécessaire d'apporter des précisions de définitions concernant cette disposition réglementaire afin de favoriser une bonne compréhension et une bonne lecture de cette</p>	<p>■ Page 199 du règlement – définitions :</p> <p>"Espace Paysager à Protéger (EPP):</p> <p>Selon les dispositions de la partie III de l'article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme, le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique:</p> <p>(...)</p> <p>2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles,</p>		

	<p>dernière lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>	<p>espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation; (...) 5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent; (...)"</p>
<p>3) Modifications dans la rubrique 4 <i>Implantation, forme et volume des constructions.</i></p>		
<p>■ Pages 163 et 164 du règlement:</p>	<p>Dans la rubrique 4, les schémas n°1 et n°2 doivent être supprimés car l'un mentionne le terme de COS et le second se réfère à une hauteur au bas du linteau.</p>	

Schéma n°1:

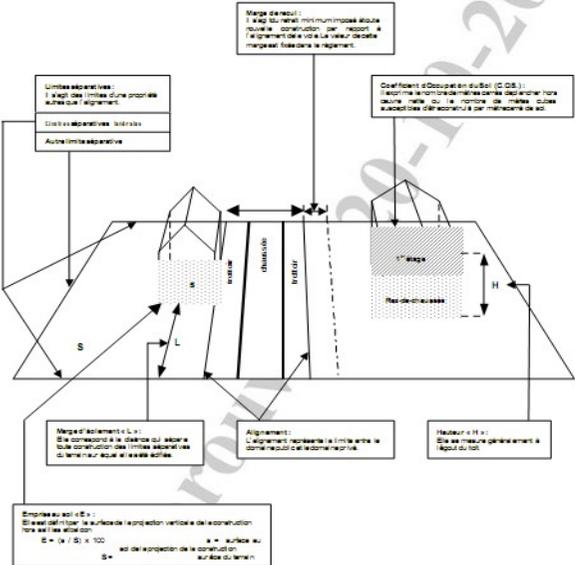
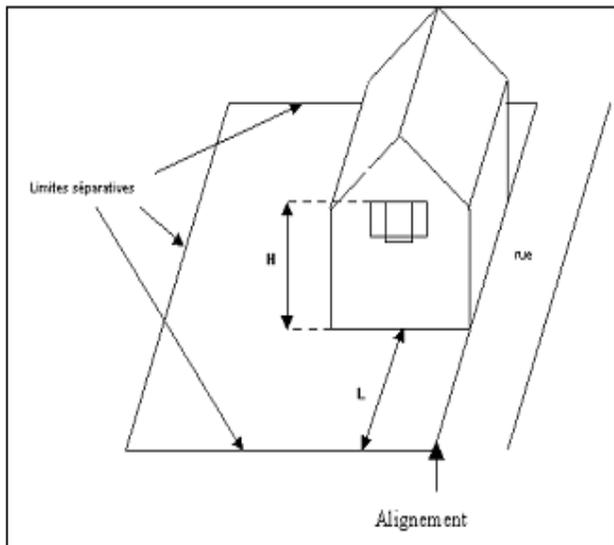


Schéma n°2:



Ajout de la définition d'une baie afin d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

■ Page 203 du règlement:

Baie:

Constitue une baie tout type d'ouverture ou percement en façade ou en toiture. Les châssis fixes opaques et pavés de verre sont exclus.

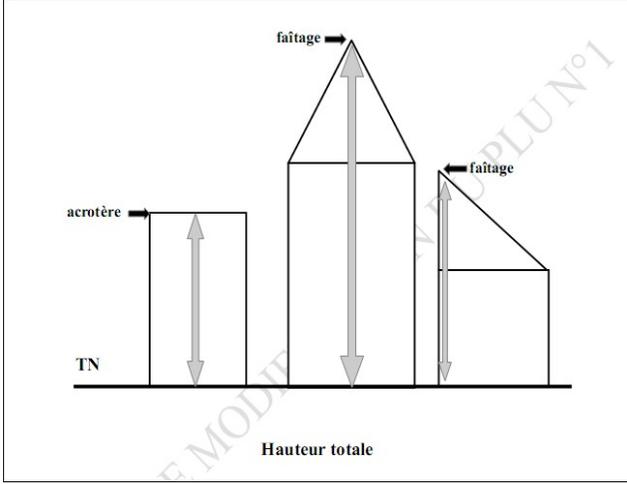
Ajout de la définition des limites séparatives afin d'améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

■ Page 203 du règlement:

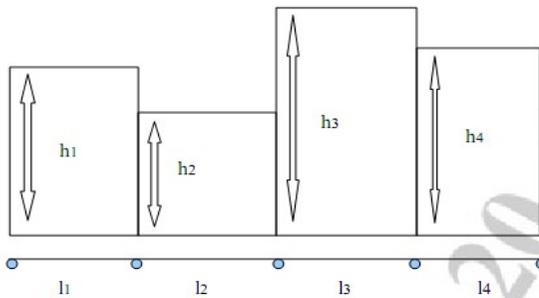
Limites séparatives:

Il s'agit des limites d'une unité foncière autres que l'alignement. Elles peuvent être matérialisées par une clôture ou par des bornes de repère (bornage).

<p>■ Page 165 du règlement: Marge d'isolement : Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions. <u>Cas particulier :</u> (cf. croquis ci-avant) Lorsqu'il existe des baies, éclairant des pièces d'habitation ou de travail, dans un pignon orienté vers une limite séparative, la hauteur prise en compte pour déterminer la marge d'isolement se définit par la différence d'altitude entre le terrain naturel et le linteau de la baie.</p>	<p>Suppression des cas particuliers inscrits dans la définition de la marge d'isolement et légère modification de la définition par l'ajout de la mention "en tout point" concernant la référence aux limites séparatives.</p>	<p>■ Page 203 du règlement: Marge d'isolement : Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction en tout point des limites séparatives du terrain. Elle est fonction de la hauteur des constructions.</p>
<p>4) Modifications apportées dans la rubrique 5 <i>Emprise au sol - hauteur.</i></p>		
<p>■ Page 166 du règlement: « La hauteur maximum (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et: »</p>	<p>Les termes « le maximum de hauteur autorisé » seront remplacés par ceux de « la hauteur maximale autorisée ». Dans la partie 5. <i>Emprise au sol – Hauteur des Définitions</i> du règlement, la définition de la hauteur maximum devient celle de la hauteur maximale.</p>	<p>■ Page 205 du règlement : « La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et: »</p>
<p>■ Pages 166 et 167 du règlement: Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur un terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements adaptés aux personnes à mobilité réduite.</p>	<p>La définition de l'emprise au sol est modifiée afin de tenir compte de la définition inscrite dans l'article R 420-1 du code de l'urbanisme.</p>	<p>■ Page 205 du règlement: Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas</p>

		soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
<p>■ Page 167 du règlement: La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (TN), en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction. Ex : faîtage, acrotère</p>	<p>Concernant la hauteur totale, il est proposé d'ajouter un schéma explicatif pour qu'il n'y ait pas de confusion avec la hauteur maximale.</p>	<p>■ Page 206 du règlement: La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel (TN), en un point déterminé et la partie la plus élevée de la construction. Ex : faîtage, acrotère</p> 
<p>■ Page 167 du règlement:</p>	<p>Concernant la définition de la hauteur moyenne, il est proposé d'ajouter un schéma permettant de rendre la définition plus explicite.</p>	<p>■ Page 206 du règlement: La hauteur moyenne : La notion de hauteur moyenne a pour but d'autoriser ponctuellement des dépassements de la hauteur maximale autorisée dans la zone, afin d'animer les linéaires de façades, sans pour autant que ce dépassement autorisé ne devienne la nouvelle hauteur maximale. Une souplesse d'adaptation sera autorisée si</p>

La Hauteur moyenne :



$$\frac{(h1 \times l1) + (h2 \times l2) + (h3 \times l3) + (h4 \times l4)}{l1 + l2 + l3 + l4} = \text{hauteur moyenne}$$

La notion de hauteur moyenne a pour but d'autoriser ponctuellement des dépassements de la hauteur maximale autorisée dans la zone, afin d'animer les linéaires de façades, sans pour autant que ce dépassement autorisé ne devienne la nouvelle hauteur maximale.

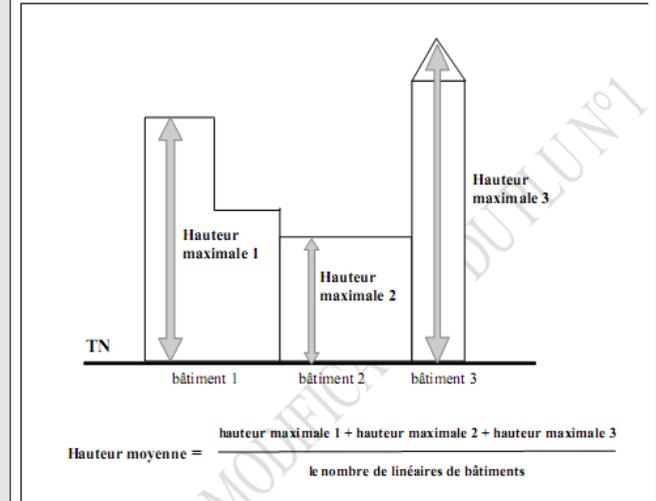
Une souplesse d'adaptation sera autorisée si celle-ci permet une lecture dynamique et harmonieuse de la composition d'ensemble de la façade ou une meilleure intégration dans le tissu existant.

■ Pages 168 et 169 du règlement:

Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) :
(...)

La définition de la surface de plancher a été intégrée en lieu et place de celle de la SHOB et de la SHON. La définition inscrite dans le projet de PLU modifié correspond à la définition du décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de

celle-ci permet d'harmoniser la composition d'ensemble ou une meilleure intégration dans le tissu existant.



■ Page 204 du règlement:

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

<p>Surface de plancher Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) : (...)</p>	<p>l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ; - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ; -des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ; des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ; - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ; - des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ; - des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ; - d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
---	---	--

5) Ajout d'une rubrique "stationnement" dans la partie des Définitions du règlement en lieu et place de la rubrique "Coefficient d'Occupation du Sol (COS)".		
<p>■ Page 168 du règlement:</p> <p>6. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p>	<p>La définition du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) doit être supprimée car cette règle est désormais inapplicable en vertu de la loi ALUR.</p> <p>L'ajout d'un thème « <i>stationnement</i> » dans la partie Définitions du règlement s'avère nécessaire pour mieux comprendre les règles relatives au stationnement de chacune des zones. Cet ajout précise la notion « <i>d'emplacement</i> ».</p> <p>La rubrique définissant le COS est donc remplacée par celle définissant le Stationnement dans les Définitions du règlement.</p>	<p>■ Page 208 du règlement:</p> <p>6. STATIONNEMENT</p>
<p>Coefficient d'occupation des sols (COS) surfacique: (...)</p> <p>Coefficient d'occupation des sols (COS) volumétrique: (...)</p>		<p>Emplacement : Place réservée pour un véhicule dans un parking, un garage, une aire de stationnement. Place occupée par un véhicule ou destinée pour un véhicule.</p> <p>Pour rappel, les dimensions sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dimension pour un emplacement : 5.00 m x 2.50 m + dégagement - Dimension pour un emplacement adapté aux personnes à mobilité réduite : 5.00 m x 3.30 m + dégagement <p>L'emprise de l'emplacement exclut tout élément de construction. (Exemple : les murs, les gaines, les poteaux, les trumeaux et les portes, etc...).</p>
6) Modifications dans la rubrique 7 Divers.		
<p>■ Page 170 du règlement : « Adaptations mineures :</p> <p>Selon l'article L.123-1 du code de l'Urbanisme, ...»</p>	<p>Il est proposé de rectifier une erreur matérielle par la modification de la mention de l'article du code de l'Urbanisme qui définit les adaptations mineures. L'article L 123-1 est donc remplacé par l'article L 123-1-9.</p>	<p>■ Page 209 du règlement : « Adaptations mineures :</p> <p>Selon l'article L.123-1-9 du code de l'Urbanisme, ...»</p>
	<p>Le terme « projet » a été défini dans la rubrique 7 Divers des Définitions du règlement.</p> <p>La définition du nouveau terme utilisé permet</p>	<p>■ Page 209 du règlement – Définitions : Projet : Un projet est un ensemble finalisé d'actions de construction ou d'aménagement qui répondent à</p>

	<p>d'expliciter les règles et d'améliorer ainsi leur compréhension.</p>	<p>un besoin ou une volonté. Il peut s'agir à titre d'exemple d'une extension, d'un aménagement d'espace vert, etc...</p>
	<p>Afin de rendre le règlement le plus complet et le plus exact possible, il apparaît nécessaire de définir la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dans la rubrique 7. DIVERS des Définitions du règlement.</p>	<p>■ Page 210 du règlement – Définitions :</p> <p>« Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) : Instaurée par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 et régie par les articles L. 642-1 à L. 642-7 du Code du patrimoine, la ZPPAUP s'attache à définir un ensemble de règles, une gestion fine (à la parcelle ou à l'îlot) des abords d'un ou plusieurs Monuments Historiques, en proposant des périmètres mieux adaptés au terrain que le rayon de 500 mètres et des outils de protection plus souples (cônes de visibilité, axe des vues, ensembles de façades, etc). Elle permet de saisir dans leur diversité les éléments du patrimoine collectif local : la forme urbaine d'un quartier, la trame parcellaire, les ensembles homogènes de bâtiment, d'un paysage, d'un ensemble à caractère monumental...</p> <p>Tous travaux compris dans le périmètre de la zone de protection sont soumis à l'accord de l'autorité compétente en matière de permis de construire après avis de l'architecte des bâtiments de France.</p> <p>Les prescriptions de la ZPPAUP, qui est une servitude d'utilité publique, s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci est adapté en conséquence, et ses objectifs enrichis d'une dimension patrimoniale et qualitative.</p>

4) ANNEXE N°2 DU RÈGLEMENT (LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS).

Les trois emplacements réservés suivants ont été supprimés de l'annexe n°2 du règlement :

Référence document graphique	Objet	Surface	Parcelles	Bénéficiaires
ER 4	Accès rue Carnot - Gare	355 m ²	AL 298	Commune
ER 6	Carrefour Pôle Delarue	753 m ²	AM 56	Commune
ER 10	Liaison piétonne au sein du secteur de la Harengerie	184 m ²	AK 315	Commune

Ces emplacements réservés étaient inscrits à titre conservatoire dans l'attente de l'avancement des projets urbains. Compte tenu de l'avancement de ceux-ci, il n'y a plus lieu de les maintenir. Ces trois emplacements réservés sont donc supprimés dans le règlement et sur le plan de zonage.

L'avancement des projets du pôle Gare, du projet Delarue (permis de construire accordé pour la réalisation du projet immobilier Bellerive) ainsi que celui du projet de la Harengerie avec un promoteur identifié, ne requierent plus de maintenir les emplacements réservés:

-ER 4 (accès rue Carnot vers le terrain RFF) matérialisait un accès au futur programme immobilier ce qui permettait un maillage des voies dans cette opération. Le plan de masse du projet prévoit cet accès permettant de fluidifier la circulation dans ce nouvel îlot urbain, ce qui est conforme à l'objectif de départ. Cet ER doit donc être supprimé.

-ER 6 (carrefour pôle Delarue), cet ER a été créé initialement en vue de l'aménagement d'un carrefour dans la future opération. Ce carrefour figure au plan de masse de cette opération, il n'y a donc plus lieu de maintenir l'ER à cet effet.

-ER 10 (aménagement d'un accès quartier de la Harengerie), cet ER a été créé initialement en vue d'une amélioration du maillage piéton dans le quartier de la Harengerie qui est formé de grands îlots. Cet accès débouchait sur la rue Marcel Rousier au droit d'un garage couvert. Dans le cadre du projet, il a été démontré une infaisabilité technique pour réaliser ce débouché sur la rue Marcel Rousier (problème de déstabilisation des terres). Aussi cet ER doit être supprimé.

Ces trois ER sont donc supprimés dans le règlement et sur le plan de zonage dans le cadre de la modification.

Les modifications apportées dans l'annexe n°2 du règlement sont, justifiées dans le tableau ci-dessous constitué de trois parties qui indiquent :

Rédaction du PLU approuvé le 20/10/11	Motivation de la modification	Nouvelle rédaction proposée					
1) Retrait de l'emplacement réservé n°4 (ER4)							
<p>■ Page 174 du règlement :</p> <table border="1" data-bbox="165 352 757 443"> <tr> <td data-bbox="165 352 282 443">ER 4</td> <td data-bbox="282 352 405 443">Accès rue Carnot - gare</td> <td data-bbox="405 352 528 443">355 m²</td> <td data-bbox="528 352 629 443">AL 298</td> <td data-bbox="629 352 757 443">Commune</td> </tr> </table>	ER 4	Accès rue Carnot - gare	355 m ²	AL 298	Commune	<p>Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°4, situé sur la parcelle AL n°298 qui a été établi afin de maintenir l'accès existant à la gare par la rue Carnot. Cet ER matérialisait un accès au futur programme immobilier, l'objectif étant de permettre un maillage des voies dans cette opération. Le plan de masse du projet prévoit bien cet accès qui fluidifiera la circulation dans ce nouvel îlot urbain.</p> <p>Cet emplacement réservé est donc supprimé.</p>	
ER 4	Accès rue Carnot - gare	355 m ²	AL 298	Commune			
2) Retrait de l'emplacement réservé n°6 (ER6)							
<p>■ Page 174 du règlement :</p> <table border="1" data-bbox="165 820 757 895"> <tr> <td data-bbox="165 820 282 895">ER 6</td> <td data-bbox="282 820 405 895">Carrefour Pôle Delarue</td> <td data-bbox="405 820 528 895">753 m²</td> <td data-bbox="528 820 629 895">AM 56</td> <td data-bbox="629 820 757 895">Commune</td> </tr> </table>	ER 6	Carrefour Pôle Delarue	753 m ²	AM 56	Commune	<p>Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°6, situé sur la parcelle AM n°56 qui avait été créé initialement en vue de l'aménagement d'un carrefour dans la future opération. Ce carrefour figure bien au plan de masse de cette opération, il n'y a donc plus lieu de maintenir l'ER à cet effet.</p>	
ER 6	Carrefour Pôle Delarue	753 m ²	AM 56	Commune			
3) Retrait de l'emplacement réservé n° 10 (ER10)							
<p>■ Page 174 du règlement :</p> <table border="1" data-bbox="165 1174 757 1249"> <tr> <td data-bbox="165 1174 282 1249">ER 10</td> <td data-bbox="282 1174 405 1249">Liaison piétonne au sein du secteur de la Harengerie</td> <td data-bbox="405 1174 528 1249">184 m²</td> <td data-bbox="528 1174 629 1249">AK 315</td> <td data-bbox="629 1174 757 1249">Commune</td> </tr> </table>	ER 10	Liaison piétonne au sein du secteur de la Harengerie	184 m ²	AK 315	Commune	<p>Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°10, situé sur la parcelle AK n°315 qui a été créé initialement en vue d'une amélioration du maillage piéton dans le quartier de la Harengerie, formé de grands îlots. Cet accès débouchait sur la rue Marcel Rousier au droit d'un garage couvert.</p>	
ER 10	Liaison piétonne au sein du secteur de la Harengerie	184 m ²	AK 315	Commune			

	<p>Or, il a été démontré depuis une infaisabilité technique pour réaliser ce débouché sur la rue Marcel Rousier (problème de déstabilisation des terres), De plus, il n'est pas matérialisé sur l'ensemble du linéaire situé entre les rues de la Harengerie et de Marcel Rousier dont la vocation était de devenir une liaison piétonne. Aussi cet ER doit être supprimé.</p>	
--	---	--

Le tableau modifié listant les emplacements réservés se présente tel qu'il suit dans le PLU modifié :

Référence document graphique	Objet	Surface	Parcelles	Bénéficiaires
ER 1	Sente piétonne entre boulevard Jacques Tête et sente des Grivières	1 077 m ²	AC 78 AC 75 AC 72 AC 80	Commune
ER 2	Chemin des Vaugeroux, désenclavement du quartier du Chou	1 658 m ²	AD 577 AD 576 AD 579	Commune
ER 3	Connexion rue H. Matisse – rue Dunant	1 700 m ²	AX 223 AW 221	Commune
ER 5	Accès au jardin du château par les degrés St André	240 m ²	AK 499 AK 880	Commune
ER 7	Promenade le long de la Viosne	1 156 m ²	AL 56 AL 298 AL 251	Commune
ER 8	Élargissement de la chaussée Jules César	338 m ²	AT 102	Commune
ER 9	Extension du cimetière	1 610 m ²	BD 4 BD 629 BD 628	Commune

III. Les modifications issues de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique

Une seule remarque a été effectuée lors de la consultation des personnes publiques associées. La prise en compte de la remarque effectuée par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) conduit à modifier la rédaction initialement proposée. Il est nécessaire de modifier une infime partie de l'article 12 (stationnement) du règlement du secteur UAg afin que les prescriptions du PDUIF approuvé le 19 décembre 2014 soient inscrites dans le PLU modifié. Les modifications opérées sont les suivantes:

- l'instauration d'une norme plancher pour le stationnement des vélos dans les constructions à usage d'habitation, de bureaux et dans les établissements scolaires,
- l'instauration d'une norme plafond pour le stationnement des voitures dans les constructions à usage de bureaux par le Syndicat des Transports Île-de-France afin que les règles de stationnement du secteur UAg, secteur créé lors de cette procédure de modification.

	Rédaction du projet de PLU modifié	Remarque du STIF	Rédaction du PLU modifié approuvé
ARTICLE 12... STATIONNEMENT	Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m ² par 100 m ² de Surface de plancher réalisée.	<p>Ajouter des normes spécifiques pour le secteur UAg afin de respecter la prescription du PDUIF concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les stationnements vélos dans les constructions à usage d'habitation <p><i>A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les stationnements vélos dans les constructions à usage de bureaux <p><i>A minima 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - les stationnements vélos dans les établissements scolaires 	<p>Il sera prévu pour toutes constructions nouvelles, à l'exception des maisons individuelles, des emplacements pour les deux roues non motorisés soit une superficie minimale de 2 m² par 100 m² de Surface de plancher réalisée.</p> <p><u>Exception pour le secteur UAg :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Pour les logements composés de 1 ou 2 pièces principales : une superficie minimale de 0,75 m² par logement * Pour les logements composés de trois pièces principales et plus : <ul style="list-style-type: none"> i. une superficie minimale de 1,5 m² par logement (avec une superficie minimale de 3 m² pour l'ensemble de

		<i>1 place pour 8 à 12 élèves.</i>	l'opération) * Pour les bureaux : -une superficie minimale de 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher * Pour les établissements scolaires : -1 place pour 8 à 12 élèves
	2 – Bureaux 1 emplacement par 40 m ² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination	Ajouter des normes spécifiques pour le secteur UAg afin de respecter la prescription du PDUIF concernant l'instauration d'une norme plafond pour les constructions à usage de bureaux : <i>A moins de 500 mètres de la gare de Pontoise, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.</i>	2 – Bureaux 1 emplacement par 40 m ² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination <u>Exception pour le secteur UAg :</u> Il sera exigé au minimum et au maximum 1 emplacement par 45 m ² de Surface de plancher créée ou affectée à cette nouvelle destination.

