Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Note synthétisant les principales modifications du PLU

Sommaire

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

2/ La zone UA

3/ Le stationnement

4/ Le logement social

5/ Points complémentaires

Introduction

Les évolutions souhaitées relèvent de la procédure de Modification et non de la procédure de Révision. Elles ne peuvent remettre en cause les orientations du PADD du PLU existant.

La procédure de modification permet par exemple :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. (Intégration du volet PLH dans le PLU).

La procédure de révision est mise en place 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 l'EPT GPSO, une révision impliquerait la mise en œuvre d'un PLU I (Intrercommunal)

Les objectifs poursuivis par le projet de modification N° 3 sont les suivants :

1/ Les quartiers pavillonnaires

- Apporter quelques ajustements règlementaires dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires,

2/ La zone UA

- Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),
- Permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix », en créant un secteur UAm, en vue de la réalisation d'une résidence service pour personnes âgées comportant 25 % de logements sociaux,

3/ Le stationnement

- Actualiser la règle de stationnement de manière à prendre compte l'évolution du taux de motorisation et respecter ainsi le PDUIF,

4/ Le logement social

- Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU, en instaurant un minimum de 30 % de logements sociaux dans les opérations de 15 logements ou 1200 m² de surface de plancher minimum

5/ Points complémentaires

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

2/ La zone UA

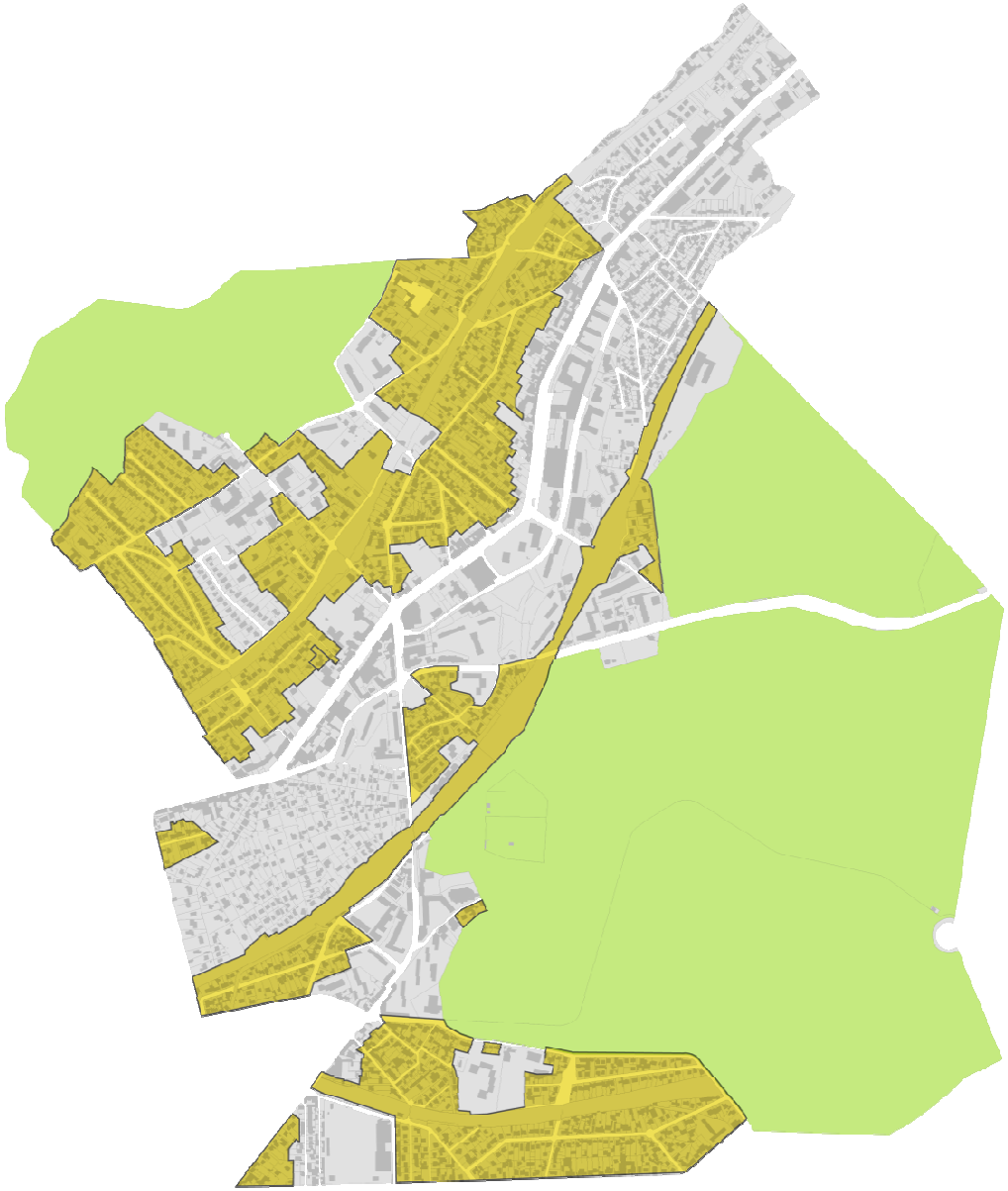
3/ Le stationnement

4/ Le logement social

5/ Points complémentaires

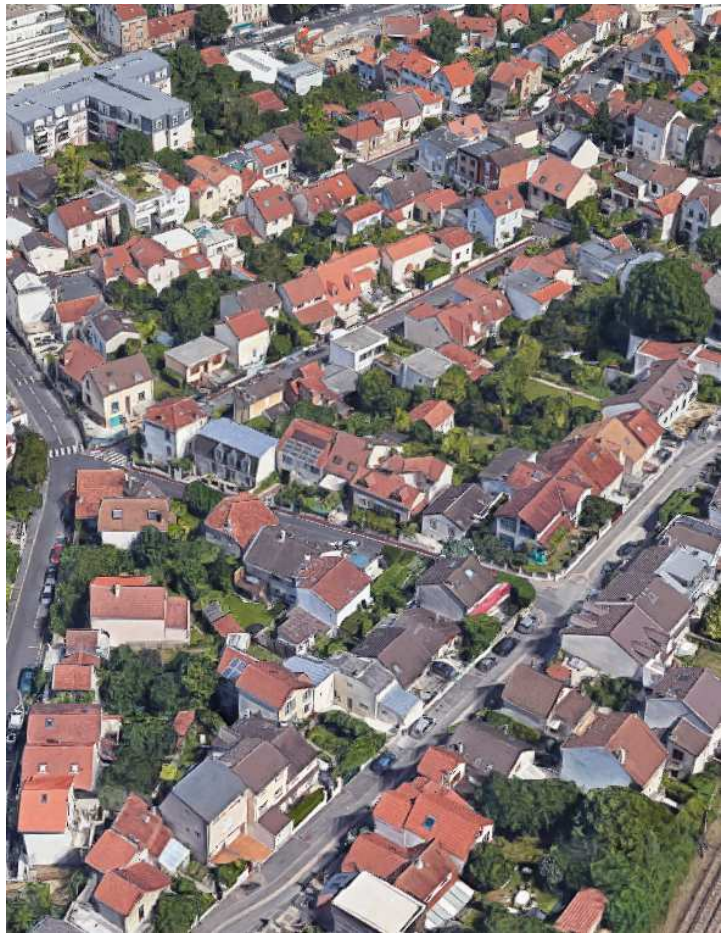
1/ Les quartiers pavillonnaires

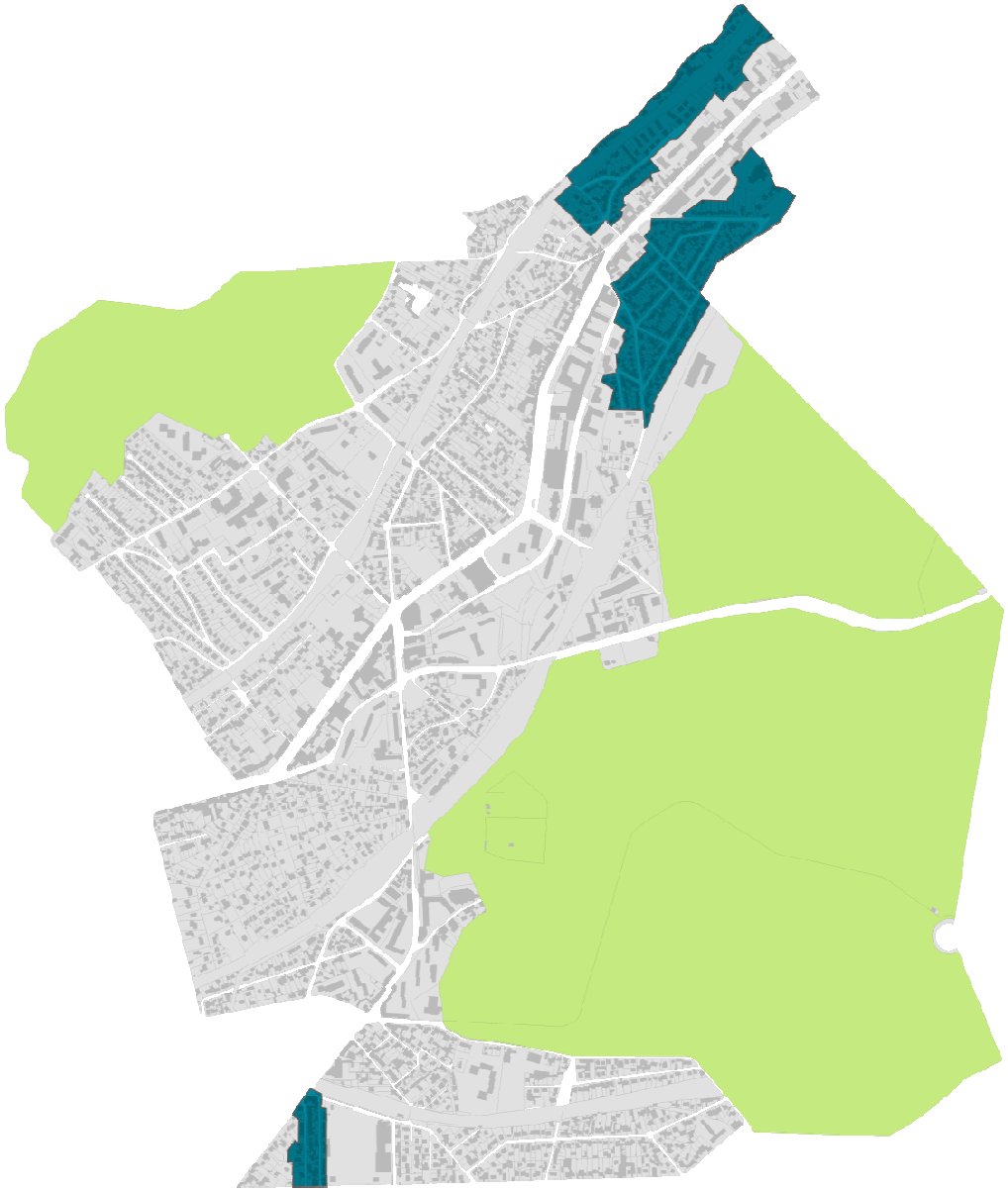
La zone URc :



1/ Les quartiers pavillonnaires

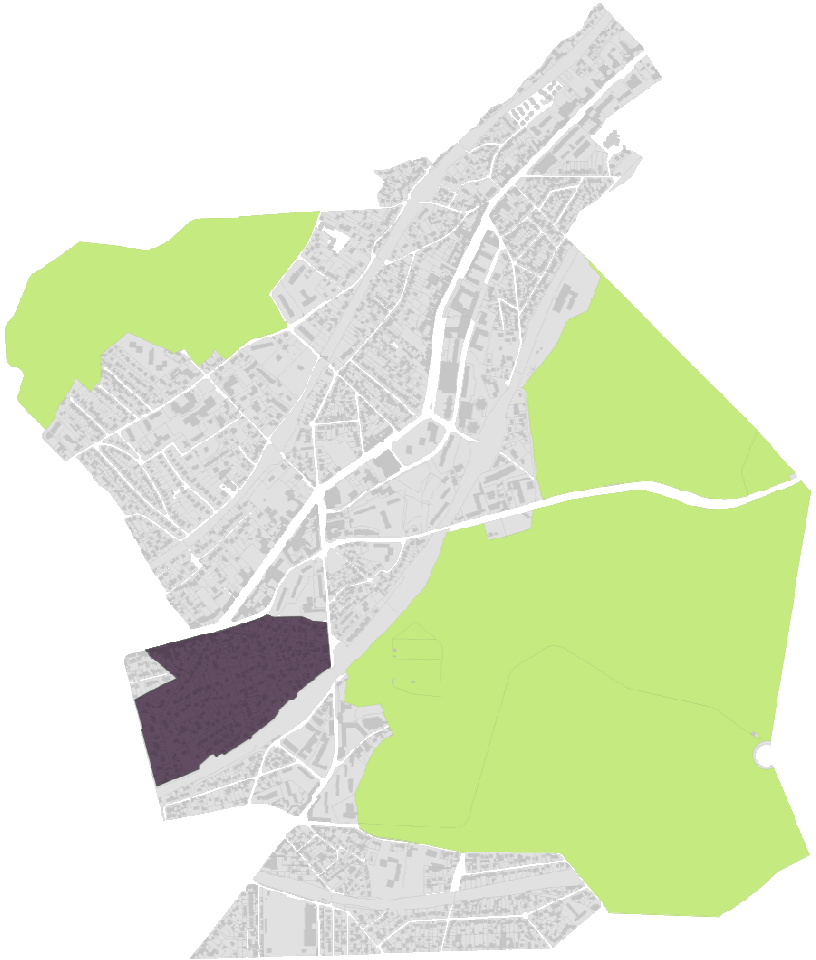
La zone URsp :





1/ Les quartiers pavillonnaires

La zone URpf :



1/ Les quartiers pavillonnaires

Les évolutions envisagées

Règlement des zones URc, URsp et URpf :

Article 7 :

URc, URsp :

- Bande de 20m : Retrait des limites séparatives de :

- 6m mini (baies)
- 3m mini (pas baie)

- Au-delà bande 20m : Sur les limites séparatives et de fond de parcelle si 4m maxi de haut et 25m² d'ES

URpf : Retrait des limites séparatives de :
- 6m mini (baies)
- 3m mini (pas baie)

Dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme :
De manière transversale (y compris URm), intégrer la dérogation à l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme afin que les règles du PLU, pour la zone UR, s'appliquent à chaque lot dans le cas d'un lotissement par exemple.

Mieux encadrer la règle liée à la bande de 20m en URc et URsp de manière à ce qu'on ne puisse pas la décliner et/ou la reporter plus loin sur le terrain.

Revenir sur la règle de retrait en vigueur avant la dernière modification, à savoir une règle de retrait adaptée en fonction de la hauteur des constructions :

- L (retrait) = H (hauteur de façade) / 2 avec un minimum de 6m lorsque la façade comporte des ouvertures
- L (retrait) = H (hauteur de façade) / 2 avec un minimum de 3m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures

Article 9 :

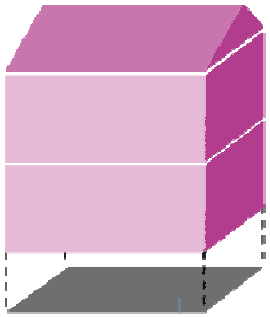
URc, URsp :
Bande de 20m : Non règlementé
Au-delà bande 20m : 25m² maxi. d'emprise au sol

URpf : 30% maxi. du terrain

Agir sur la règle d'emprise au sol :

Ajouter une règle d'emprise au sol par bâtiment isolé, pour éviter la création d'immeubles trop imposants.

Proposition :
L'emprise au sol maximale par bâtiment isolé est fixée à **250 m²**.



1/ Les quartiers pavillonnaires

Les évolutions envisagées

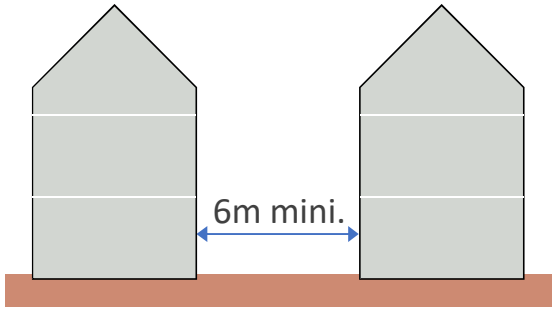
Règlement des zones URc, URsp et URpf :

<u>Article 8 :</u>
4m mini entre 2 constructions

Augmenter légèrement les retraits à l'article 8 :

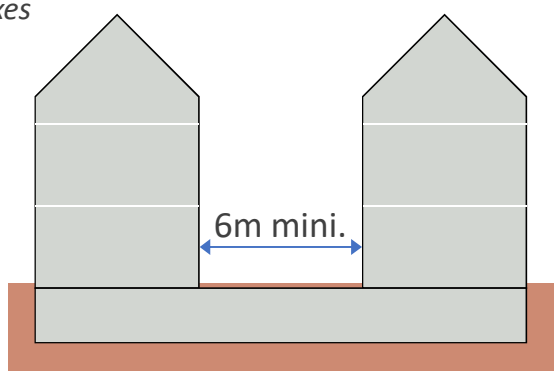
Garantir plus d'espace entre deux constructions et éviter les dérives type cour commune ou division après coup.

Augmenter le recul de 4 à 6m, de manière, a minima, à doubler les 3m de l'article 7.



Nota : ce dispositif ne s'applique pas aux annexes

<u>Proposition complémentaire (Art. 11) :</u>
Prévoir également un recul minimum dans le cas d'une construction commune reliée par un sous-sol.



<u>Article 11</u>

Renforcer le traitement qualitatif du dernier niveau
En cas de surélévation dans le prolongement de l'existant, le traitement architectural du dernier niveau créé devra permettre, grâce à un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencement des baies, entre autre, de créer une façade rythmée de nature à mettre en valeur la construction existante et à préserver la cohérence de l'existant.

Règlement des zones URc, URsp et URpf :

Article 3

Les accès :

Afin de limiter la multiplication des accès sur rue, il est possible de limiter le nombre d'accès par terrain.

Evolution envisagée :

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.

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

2/ La zone UA

3/ Le stationnement

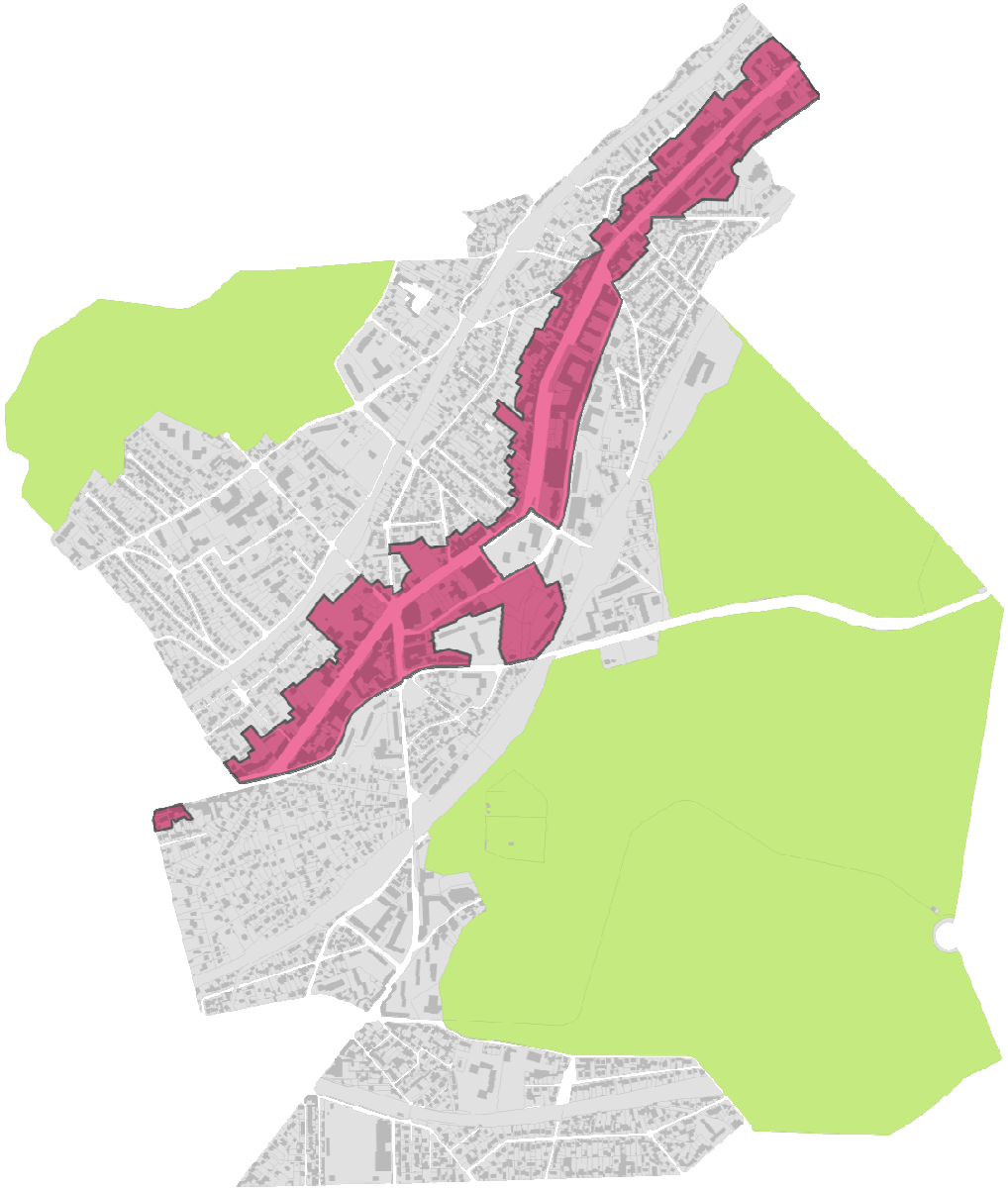
4/ Le logement social

5/ Le site Monoprix

6/ Points complémentaires

2/ La zone UA

La zone UA :



Gérer la transition de hauteur entre la zone UA et des zones pavillonnaires :

Règlement de la zone UA

Article 7 :

- Bande de 20m : implantation sur les limites séparatives ou de fond de parcelle ou en retrait
- Au-delà bande 20m : Retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle

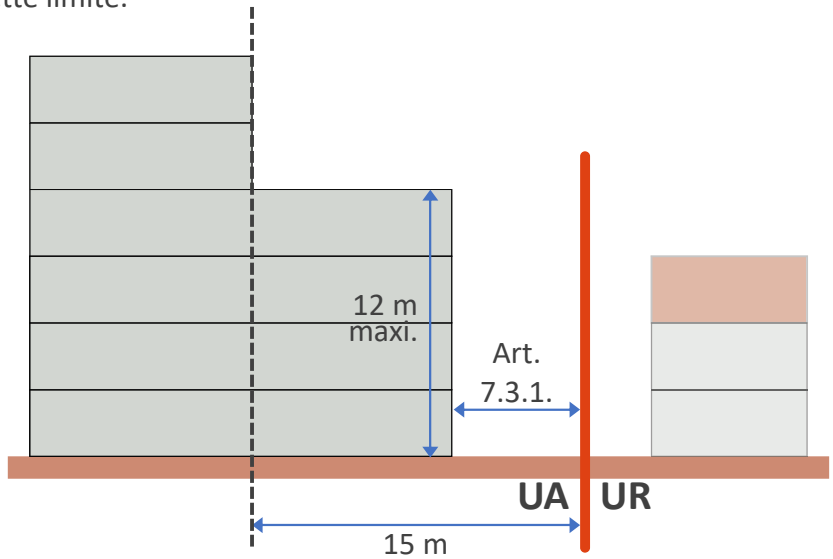
Retraits : L = H/2 et :
- 6m mini (baie)
- 3m mini (pas baie)

Introduire des règles de transition entre les zones UA et UR :

L'article 7 impose un recul obligatoire systématique dans le cas ou la limite séparative ou de fond de parcelle correspond à une limite de zone avec la zone UR.

Compléter ce recul obligatoire avec l'introduction d'une disposition spécifique qui impose une hauteur moins importante au sein d'une bande définie le long de la limite avec la zone UR.

Proposition : Lorsqu'une limite séparative ou de fond de parcelle du terrain 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 m maximum et 4 niveaux, dans une bande de 15 m comptées par rapport à cette limite.



Gérer la transition de hauteur entre la zone UA et des zones pavillonnaires :

Règlement de la zone UA

Article 10 :

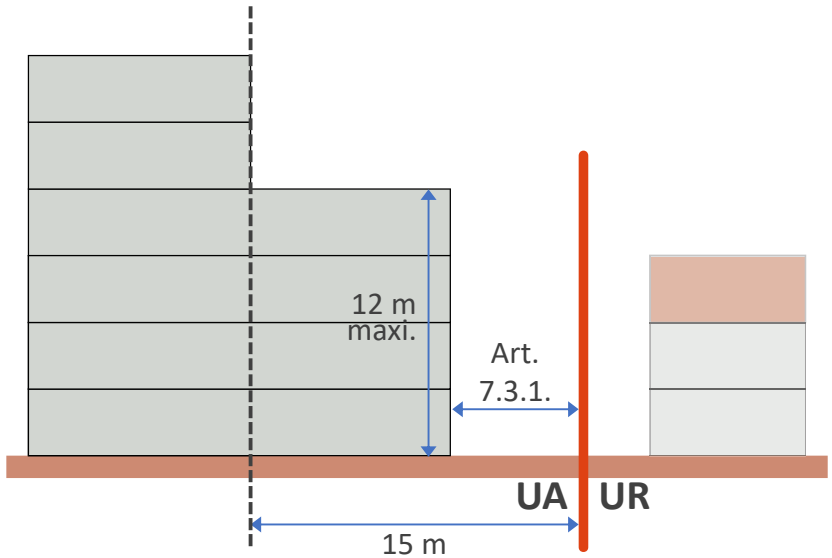
- Bande de 20m : implantation sur les limites séparatives ou de fond de parcelle ou en retrait
- Au-delà bande 20m : Retrait des limites séparatives ou de fond de parcelle

Retraits : L = H/2 et :
- 6m mini (baie)
- 3m mini (pas baie)

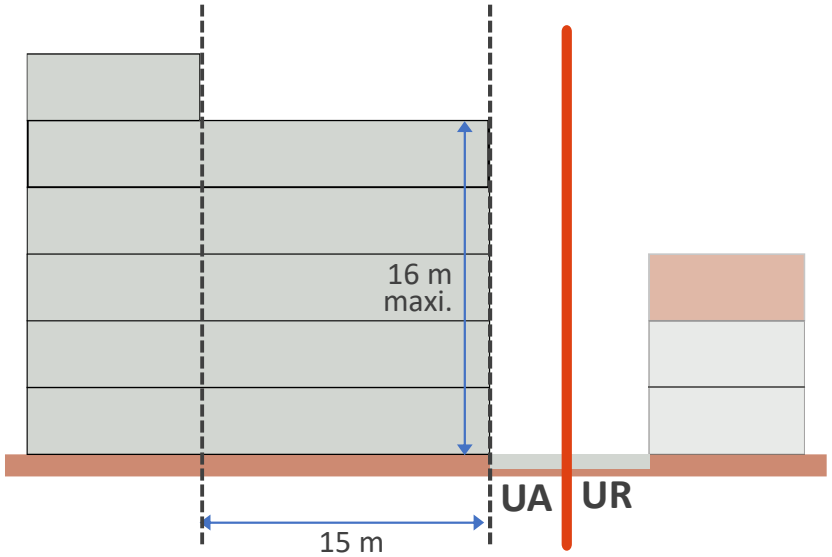
Introduire des règles de transition entre les zones UA et UR :

Introduction d'une disposition spécifique qui impose une hauteur moins importante au sein d'une bande définie le long de la limite avec la zone UR :
- lorsque celle-ci correspond à une limite séparative ou de fond de parcelle
- lorsque celle-ci correspond à une voie

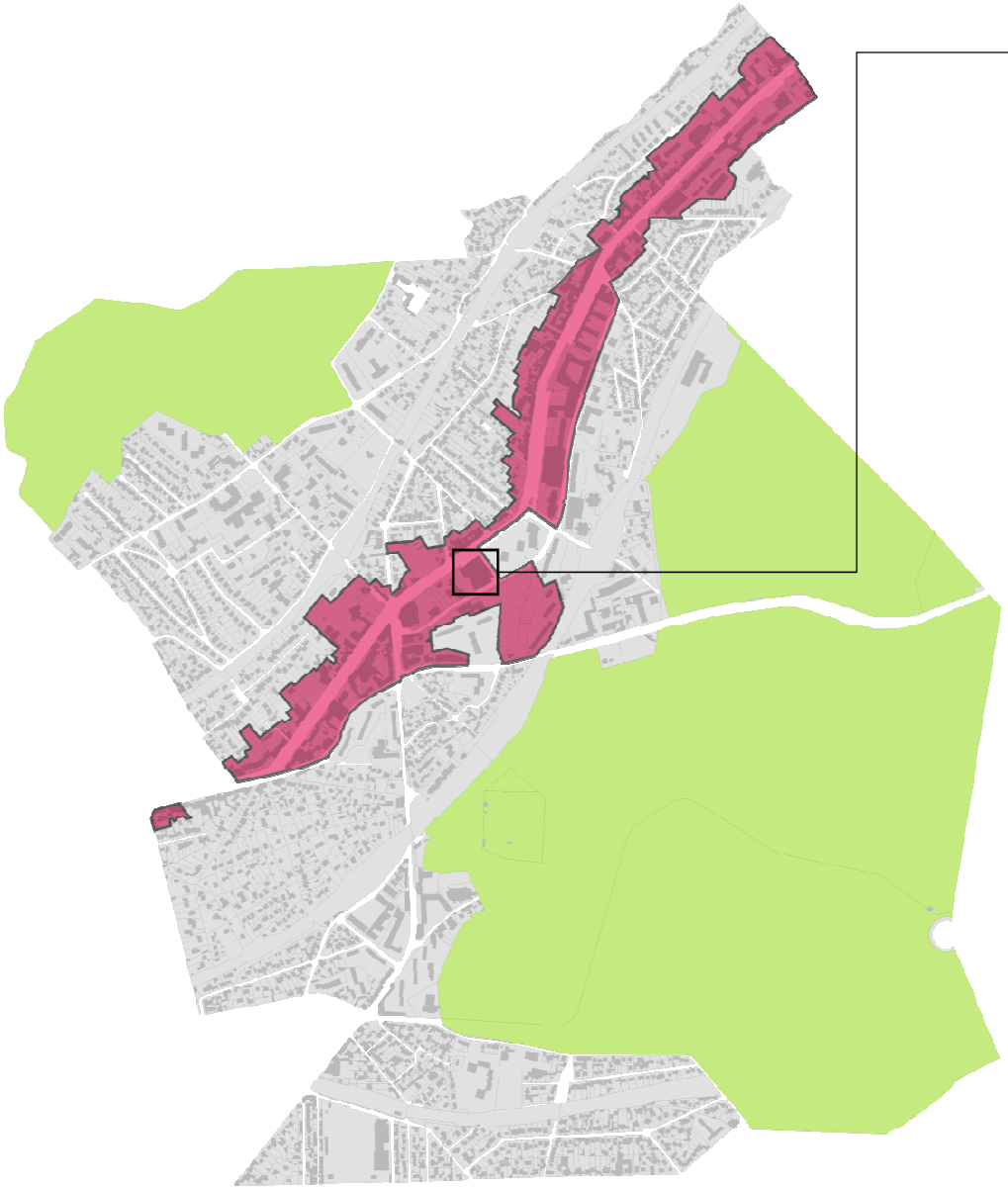
Proposition dans le cas d'une limite séparative qui fait office de limite de zone UA / UR, hors UAg, UAm et UAd
Lorsqu'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle du terrain jouxte la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m maximum et 4 niveaux, dans une bande de 15 m par rapport à cette limite.



Proposition dans le cas d'une voie qui fait office de limite de zone UA / UR, hors UAg, UAm et UAd
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..



Création d'un sous secteur UAm correspondant au site de projet « Monoprix » :



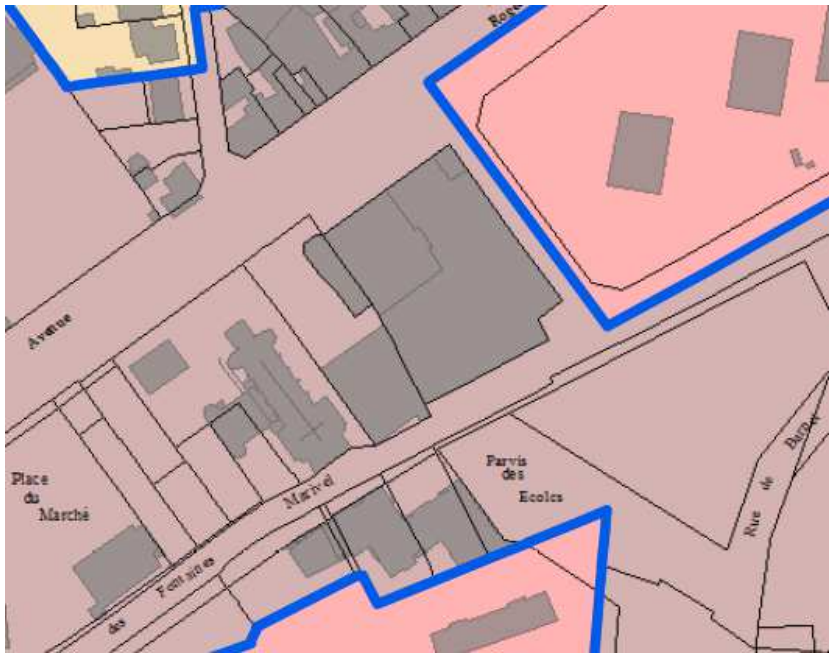
Evolutions envisagées :

Au regard des besoins d'ajustements, il est créé dans le cadre de la modification du PLU, un secteur spécifique (UAm) permettant de mettre en place un règlement adapté à ce projet d'intérêt général sur les articles concernés.

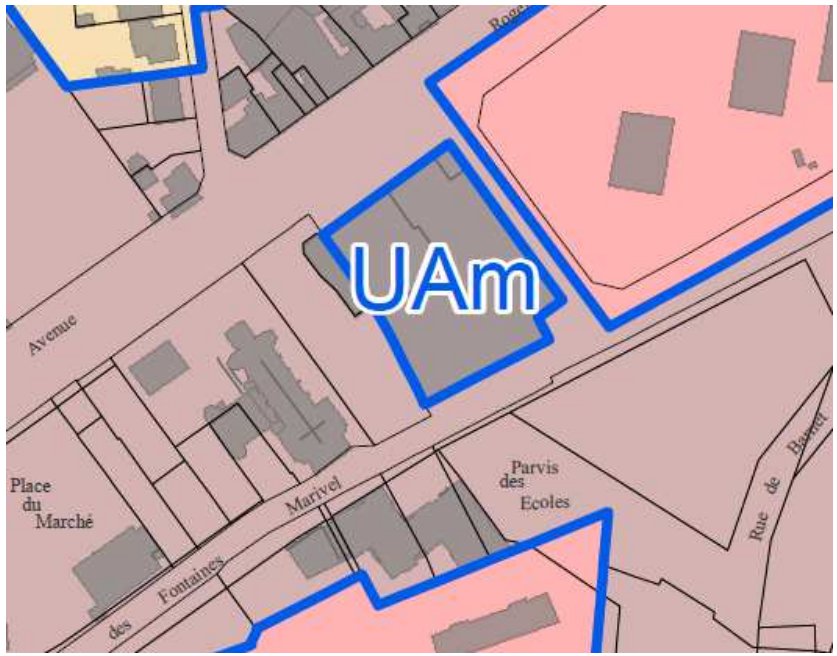
La part de logements locatifs sociaux imposée sera maintenu selon l'actuel règlement pour ce sous secteur spécifique.

Création d'un sous secteur UAm correspondant au site de projet « Monoprix » :

Plan de zonage actuel :



Evolution envisagée :



Création d'un sous secteur UAm correspondant au site de projet « Monoprix » :

Evolutions envisagées :

Article 2
Dispositions relatives au secteur UAm :
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.

Article 6
Dispositions relatives au secteur UAm :
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'avenue Roger Salengro.
Sur les autres voies et emprise publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
Ces dispositions ne s'opposent pas à des retraits des étages au-dessus des rez-de-chaussée.

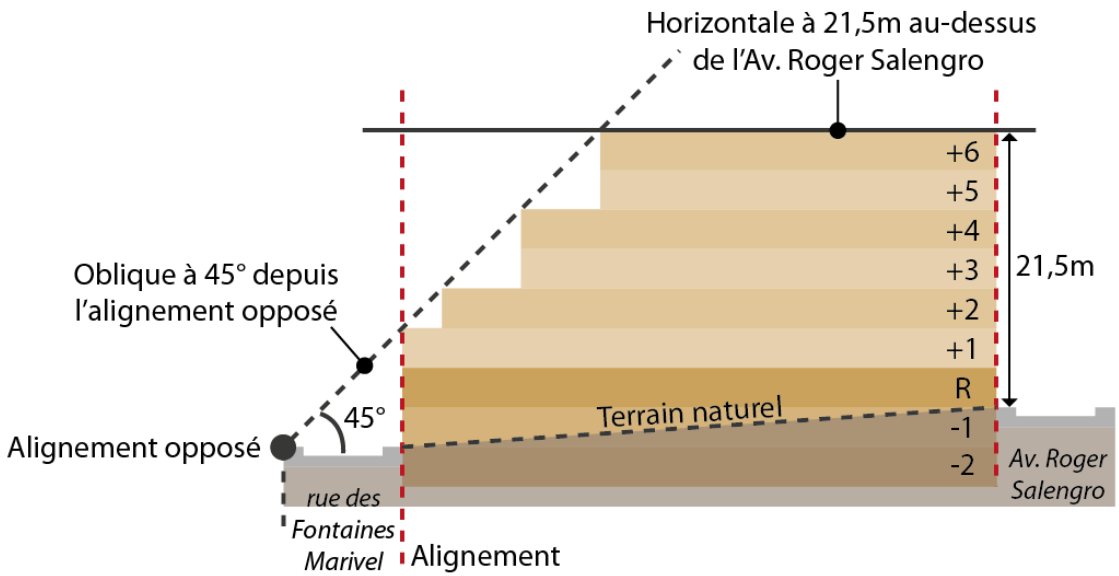
Article 7
Dispositions relatives au secteur UAm :
La surélévation du bâtiment existant, comme toutes constructions, sont autorisées sur l'ensemble du sous-secteur que ce soit dans de la bande de 20 mètres ou au-delà.

Article 9
Dispositions relatives au secteur UAm :
Il n'est pas fixé de règle.

Création d'un sous secteur UAm correspondant au site de projet « Monoprix » :

Evolutions envisagées :

Article 10
Dispositions relatives au secteur UAm :
En façade de l'avenue Roger Salengro, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21,5 mètres et à 7 niveaux.
En façade de la rue des Fontaines Marivel, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par :
- 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.



Article 12
Dispositions relatives au 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 conditions 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.
- 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.

Article 13
13.2.2 Surfaces végétalisées minimum
Dans le sous-secteur UAm, au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisé, 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.

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

2/ La zone UA

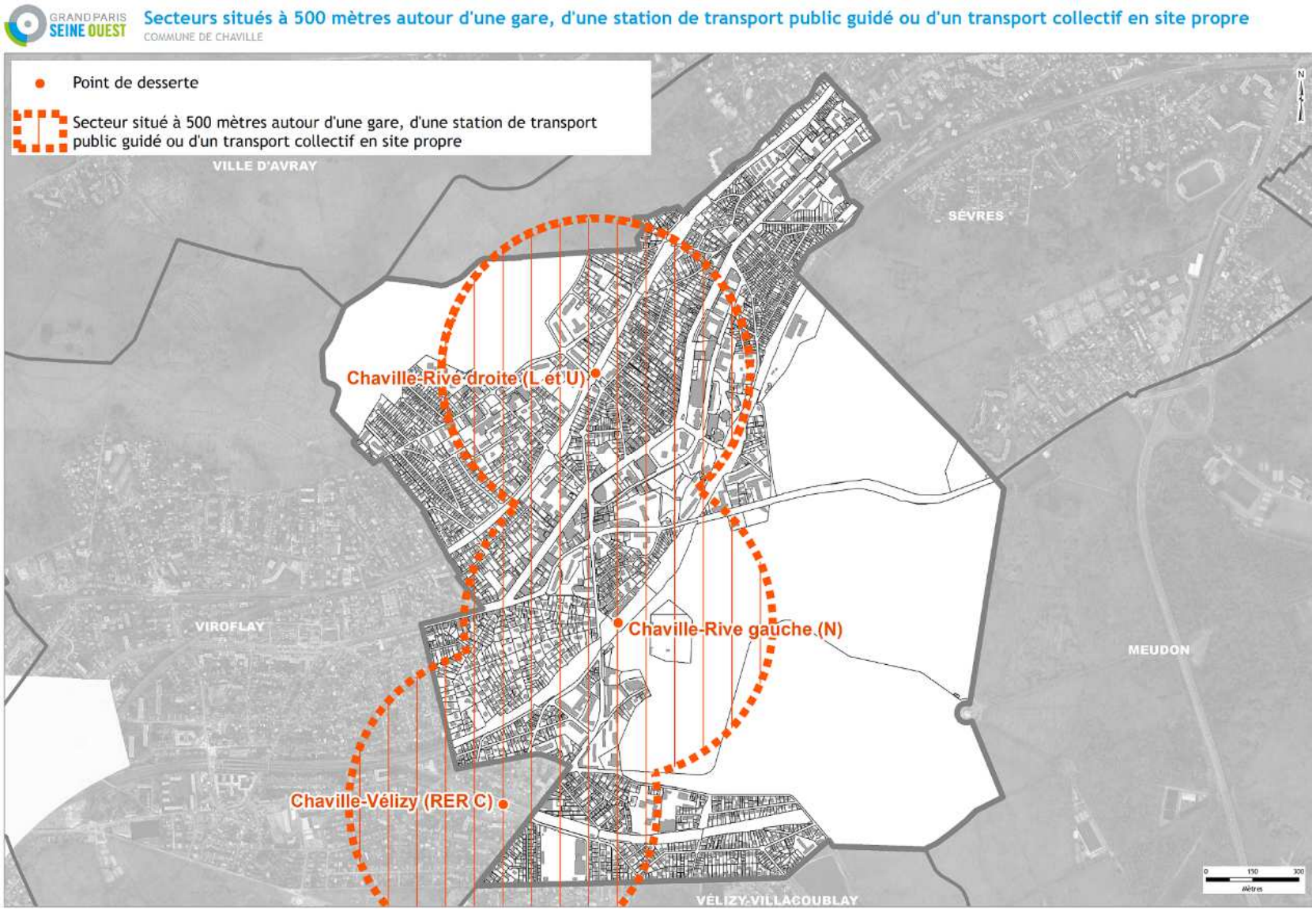
3/ Le stationnement

4/ Le logement social

5/ Points complémentaires

3/ Le stationnement

Rappel des obligations à l'intérieur des périmètres de 500 m autour des gares



Article L151-35 du Code de l'urbanisme :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation :

- + de **1 place** par logement.
- + de **0,5 place** par logement pour du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire

Point sur les obligations en matière de stationnement (PDUIF)

Taux de motorisation moyen en 2019 sur Chaville → **1** voiture par ménage

Règlement actuel :

Logement :
- 1 place minimum / 70 m² de SDP
- LLS : Nombre de places imposé au moins égal à 70% du nombre de logements, sauf pour les logements financés en PLAI (absence d'obligation).

Evolution envisagée :

De manière transversale, dans toutes les zones :

A l'intérieur des périmètres de 500 m autour des gares :
- **1 place** par logement.
- **0,5 place** par logement pour du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation

Au delà des périmètres de 500 m autour des gares :
- **1,5 place** par logement
- **1 place** par logement pour du logement locatif social et du logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation

Dans tous les cas, en cas de décimal prendre en compte l'arrondi supérieur.

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

2/ La zone UA : transition avec les zones pavillonnaires

3/ Le stationnement

4/ Le logement social

5/ Le site Monoprix

6/ Points complémentaires

4/ Le logement social

Règlement actuel :

Zones UA et UP :

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.

Zones UR :

Aucune obligation

Les obligations : seuils à atteindre

25% de logements sociaux **d'ici 2025 (loi SRU)**

30% de logements sociaux **d'ici 2030 (SDRIF)**

Rappel : le taux de LLS en 2018

2 260 logements sociaux **en 2018**

Soit 24,34% de logements sociaux.

Taux de logements locatifs sociaux

2002	2005	2010	2015
18,5%	19,9%	19,9%	23,7%

4/ Le logement social

Règlement actuel :

Zones UA et UP :

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.

Les évolutions envisagées

Afin de promouvoir le logement locatif social (LLS) et permettre d'atteindre les 25%, il est envisagé de jouer sur le seuil et le taux de LLS imposé, à savoir :

- Baisser le seuil à partir duquel une part minimum de LLS est imposée à **1 200 m²** de SDP ou + de **15 logements**
- **ET** augmenter la part de LLS sociaux imposé à partir de ce seuil à **30%**

Introduction

1/ Les quartiers pavillonnaires

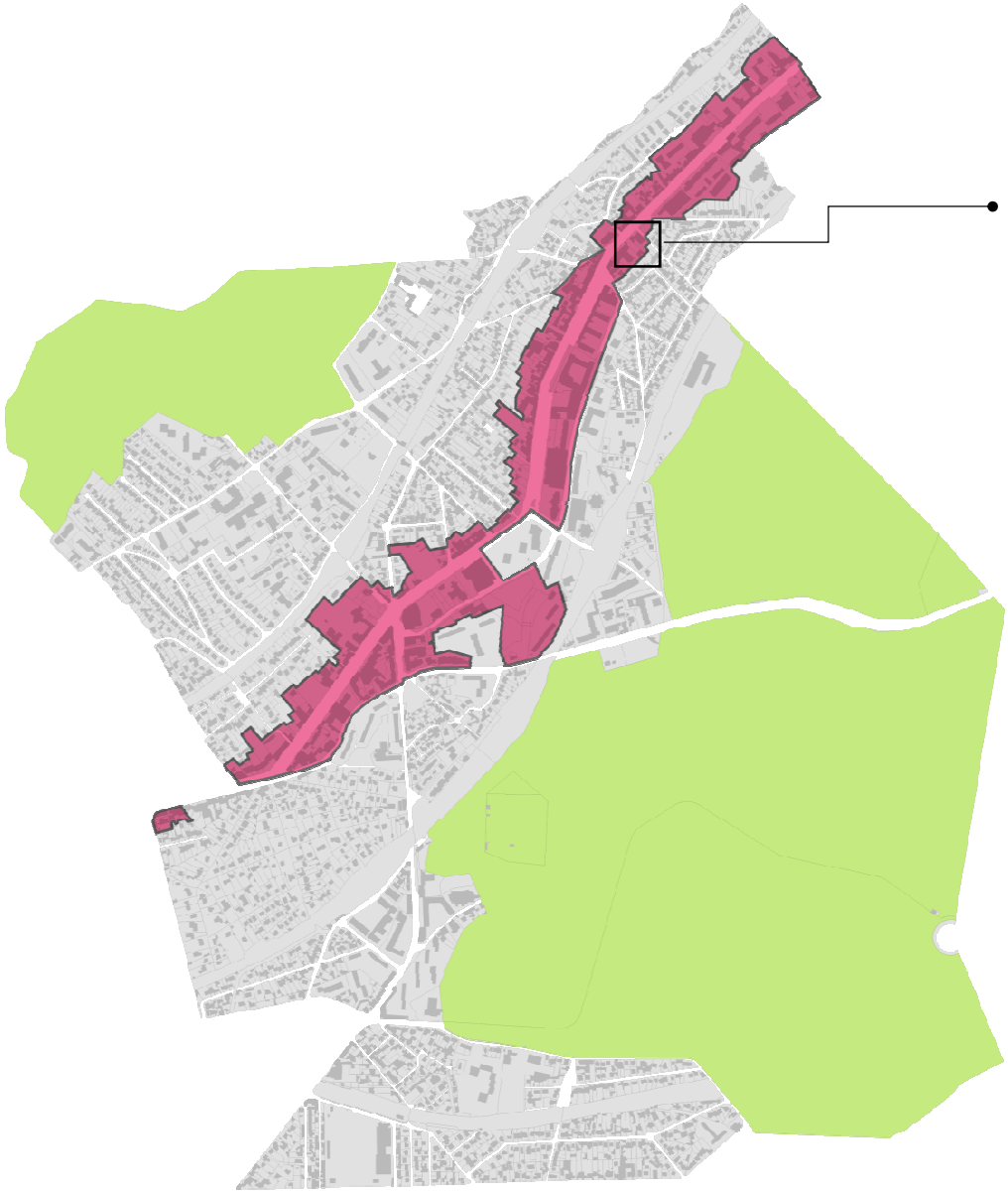
2/ La zone UA

3/ Le stationnement

4/ Le logement social

5/ Points complémentaires

Création d'un sous secteur UAd correspondant à un périmètre DUP en projet – Porte Dauphine :



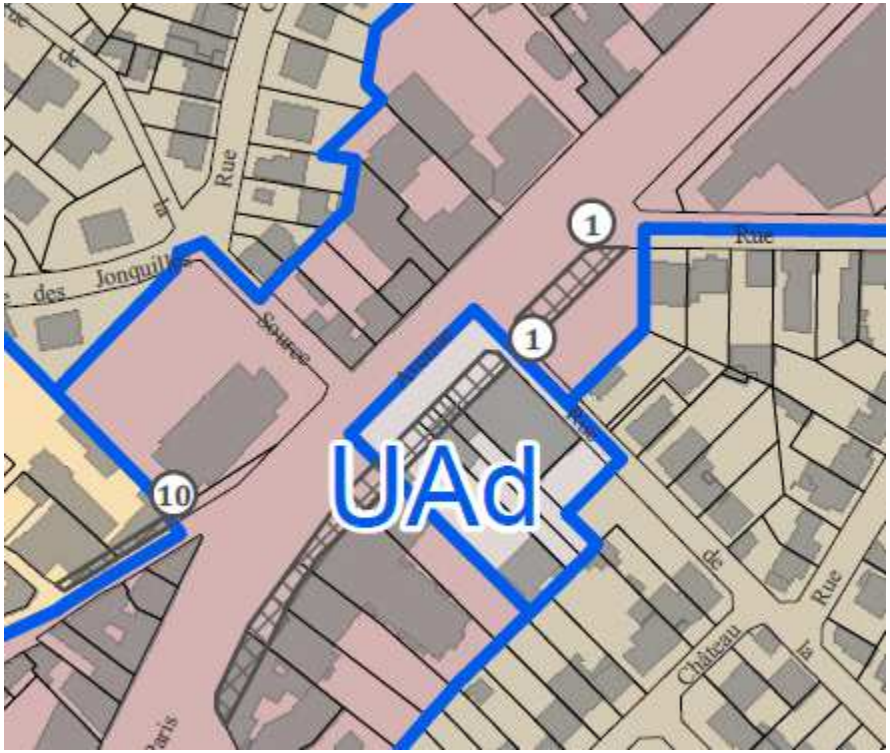
Objectif du sous-secteur UAd

Afin de ne pas impacter le périmètre DUP en projet par les modifications proposées en zone UA, un sous-secteur UAd est créée, les dispositions règlementaires sont conservées à l'identique de celles existantes avant la modification n°3.

Création d'un sous secteur UAd correspondant à un périmètre DUP en projet – Porte Dauphine :

Plan de zonage actuel :

Evolution envisagée :

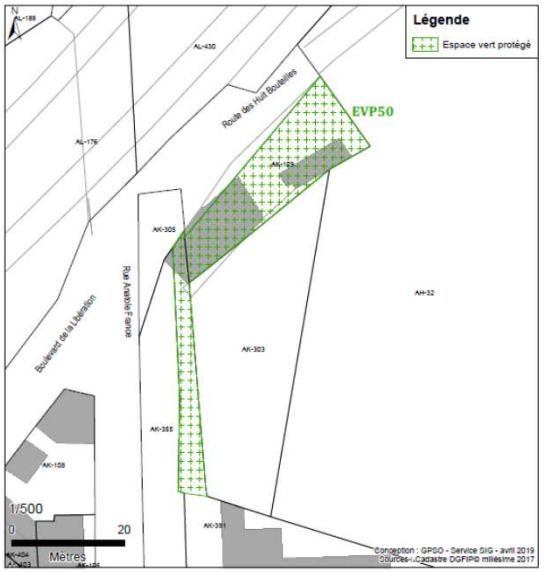


5/ Points complémentaires

La création de nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP)

La modification du PLU permet de renforcer la protection des espaces verts au sein de l'espace urbain
Cette évolution se traduit par des ajustements des pièces graphiques suivantes :

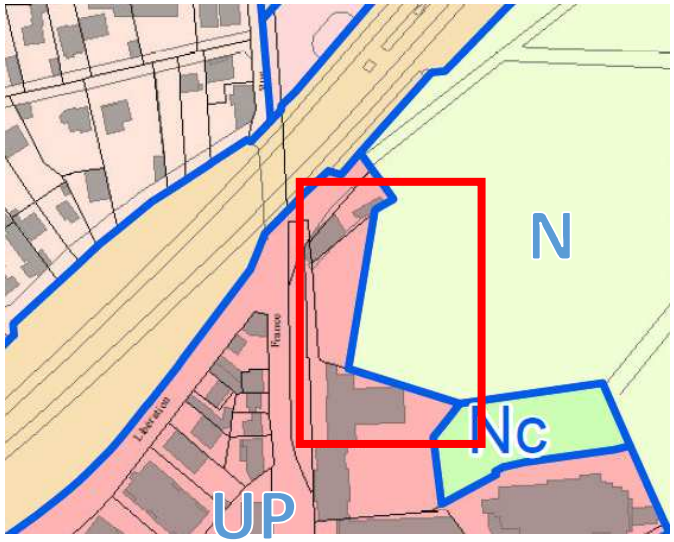
- Création d'un EVP de 550 m² sur les parcelles AK 109 et les lots A et B issus de la parcelle AK 391
- Mise à jour du Plan du patrimoine architectural et paysager
- Ajout d'une nouvelle pièce au PLU : cahier des EVP



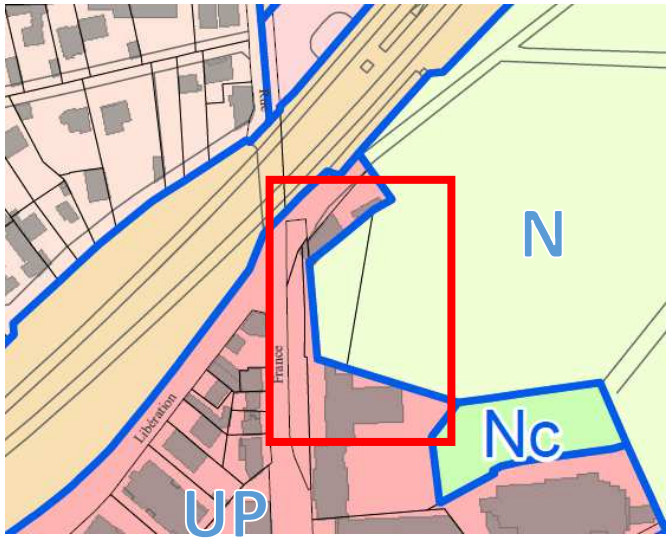
Modification du plan de zonage :

- Passage d'une parcelle SNCF de 348 m² de la **zone URc** à la **zone URpf**
- Ajout de la zone non aedificandi de la zone URm
- Passage de la parcelle AK303 de la **zone UP** à la **zone N**

Avant



Après



5/ Points complémentaires

Gestion des antennes relais :

La modification du PLU permet de mieux gérer la question des antennes relais. En effet, l'objectif est de permettre des antennes relais de plus grandes hauteurs afin d'éviter la multiplication de petites antennes et au contraire d'inciter au regroupement. Toutefois, cela s'accompagne d'une nécessaire attention concernant le traitement et l'insertion paysagère de ces ouvrages :

- Précision de l'article 10 pour permettre un dépassement de hauteur pour des ouvrages de type antenne relais
- Complément à l'article 11 afin de garantir une bonne insertion de ce type d'ouvrages.

Annexes du PLU :

- Suppression du périmètre de ZAC (la ZAC étant supprimée en juin 2019)
- Plan du réseau collectif assainissement mis à jour

- Ajout d'une nouvelle pièce au PLU :

  - 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

Les erreurs matérielles

La modification du PLU est enfin l'occasion de corriger un certain nombre d'erreurs matérielles ou d'améliorer la rédaction de certaines règles pour une meilleure lisibilité et compréhension.