



Notice de présentation

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) PROJET DE MODIFICATION N°4

Nouvelle consultation auprès des PPA, suite à une erreur d'écriture (Page n° 7) sur le document adressé lors de la 1^{ère} consultation en date du 01/09/2021 et corrigé en page N°8 du présent document.

Une erreur d'écriture (page n°7) a été commise sur le précédent document. Cette erreur concerne uniquement la surface de la propriété « Ancienne maison forestière » qui fait l'objet d'une proposition de modification de zonage.

En page n°8 du présent document, la correction concernant la surface erronée est rectifiée.

Aussi cette nouvelle consultation est effectuée auprès des personnes publiques et associées, afin d'annuler et de remplacer les documents transmis lors de la 1^{ère} consultation adressée au PPA en date du 1^{er} septembre 2021 par courrier en recommandé avec accusé de réception.

PROJET

COMMUNE DE SAINT-MARTIN-DU-TERTRE
NOTICE DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION N° 4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME -2021-

GÉNÉRALITÉS :

La Ville de Saint-Martin-du-Tertre a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 janvier 2016 par délibération n°2016/5, modifié le 14 novembre 2016 par délibération n° 2016/91 et le 1^{er} juin 2017 par délibération n° 2017/43 et le 2 février 2018 par délibération n° 2018/008.

Par délibération en date du 6 février 2021, le Conseil Municipal a approuvé le lancement de la modification N° 4 du PLU.

Les documents supra-communaux qui s'appliquent au territoire :

Le SDRIF, Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF est un document d'urbanisme supra communal qui définit les orientations en matière d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La région Île-de-France est la seule région possédant un document d'urbanisme à l'échelle régionale. Les SCOT et PLU couverts par le SDRIF doivent tenir compte des orientations de ce document. Les SCOT doivent affiner les principes énoncés par le SDRIF au niveau des territoires intercommunaux. En l'absence de SCOT, les PLU doivent directement prendre en compte les prescriptions du SDRIF, et tenter de traduire ces orientations en règle d'urbanisme à l'échelle de la parcelle.

Le Schéma Directeur « Île-de-France 2030 » a été adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013, approuvé par l'État le 27 décembre et publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable émis le 17 décembre 2013 par le Conseil d'État.

La procédure de la modification simplifiée engagée est conforme aux orientations du SDRIF.

Par arrêté en date du 01/03/2020, le Maire engage la procédure de modification N° 4 du PLU de la commune pour les objectifs suivants :

- Renforcer son attractivité économique et développer l'emploi de proximité ;
- Soutenir et conforter les éléments d'attractivité du cœur de bourg par la préservation des services et commerces existants et par la création de nouveaux commerces aux endroits les plus pertinents ;
- Valoriser le sud de la commune dans le secteur du château de Franconville et de l'hôpital qui a une tradition d'activités liées à la santé, d'action sociale et culturelle. La modification souhaitée consiste à donner une meilleure formulation et à offrir la possibilité de créer en plus des activités de santé et d'action sociale, les établissements d'enseignement ;
- Donner une souplesse à l'implantation des constructions par rapport à l'alignement dans la zone UA pour permettre la création de places de stationnement ;
- Mettre à jour des normes de stationnement répondant aux destinations réglementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme pour que les activités soient bien identifiées et non sujettes à interprétation ;
- Corriger des erreurs de rédaction ou des ambiguïtés du règlement, notamment dans les zones UB et N.

Tout changement au PLU doit faire l'objet d'une procédure définie et encadrée par la code de l'urbanisme en fonction de sa nature et de ses effets sur les documents d'urbanisme.

Le projet ne répond pas à la définition de la "révision" définie par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il ne vise pas :

- le changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD);
- la réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- la réduction d'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;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant la 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.

Le projet correspond dès lors à une "modification" en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

OBJET ET CONTENU GÉNÉRAL DES MODIFICATIONS :

La modification principale a pour objectif d'encourager le développement économique sur le territoire de la commune et améliorer les flux de déplacements de la traversée du village. Cette modification permettra de corriger des erreurs d'écriture dans le règlement afin de retirer toute ambiguïté d'interprétation du document.

La modification porte sur différents objectifs visant à :

- **Améliorer l'attractivité économique et développer l'emploi de proximité. Pour cela elle souhaite permettre :**
 - Une installation de commerce dans le centre-bourg. Le PLU en vigueur impose un commerce au niveau du 41 rue du Lieutenant Baude, alors qu'il n'y a pas d'attractivité commerciale faute de pouvoir offrir du stationnement ou une terrasse de restaurant. Il est proposé de reporter cette obligation de créer un commerce au 18 rue du Lieutenant Baude ;
- **Valoriser le sud de la commune dans le secteur du château de Franconville (Zones N, Nf, Nmh). Pour cela elle souhaite :**
 - Élargir les possibilités de créer en plus des activités de santé et d'action sociale, les établissements d'enseignement ;
- **Conformément au PADD, la commune souhaite soulager les flux de déplacements de la traversée du village. Pour cela, elle propose de modifier certaines règles :**
 - Souplesse d'implantation des constructions par rapport à l'alignement dans la zone UA pour permettre la création de places de stationnement sur les espaces privés.
- **Corriger des écritures sur le règlement du PLU, dont la rédaction actuelle entraîne des ambiguïtés sur l'interprétation du document. Pour cela, elle propose de modifier plusieurs rédactions :**
 - Mise à jour des normes de stationnement répondant aux destinations réglementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme pour que les activités soient bien identifiées et non sujettes à interprétation.
 - Correction d'erreurs de rédaction ou d'ambiguïté du Règlement.
- **Modification et transfert d'une protection identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme inscrite à l'annexe du règlement du PLU d'un bâtiment n'ayant aucune attractivité et reporter cette protection sur un autre bâtiment beaucoup plus attrayant. Cette modification projetée entraîne une modification des documents suivants :**
 - Annexe du règlement portant sur les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
 - Plan de zonage
- **Les documents suivants : Les OAP (Orientations d'Aménagement de Programmation) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) restent inchangés.**
- **Le règlement modificatif du PLU n°2 approuvé le 01/06/20217 et le n°3 approuvé le 02/02/2018, ne portant uniquement que sur la zone N, sont réunis en un seul et même document, intégrant le projet modificatif N°4, (objet de la procédure en cours). Pour une meilleure lecture, ces dernières modifications sont surlignées en jaune.**

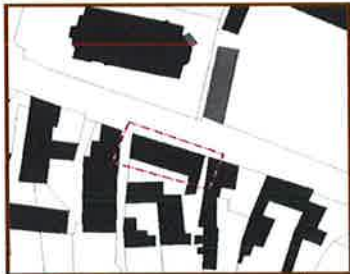
PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DES DOCUMENTS

La modification et le transfert d'une protection identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme inscrite à l'annexe du règlement du PLU d'un bâtiment n'ayant aucune attractivité et reporter cette protection sur un autre bâtiment beaucoup plus attractant.

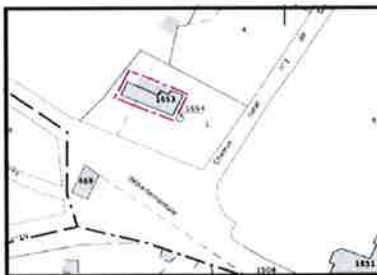
Cette modification projetée entraîne une modification des documents suivants :

- Annexe du règlement portant sur les éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
- Plan de zonage

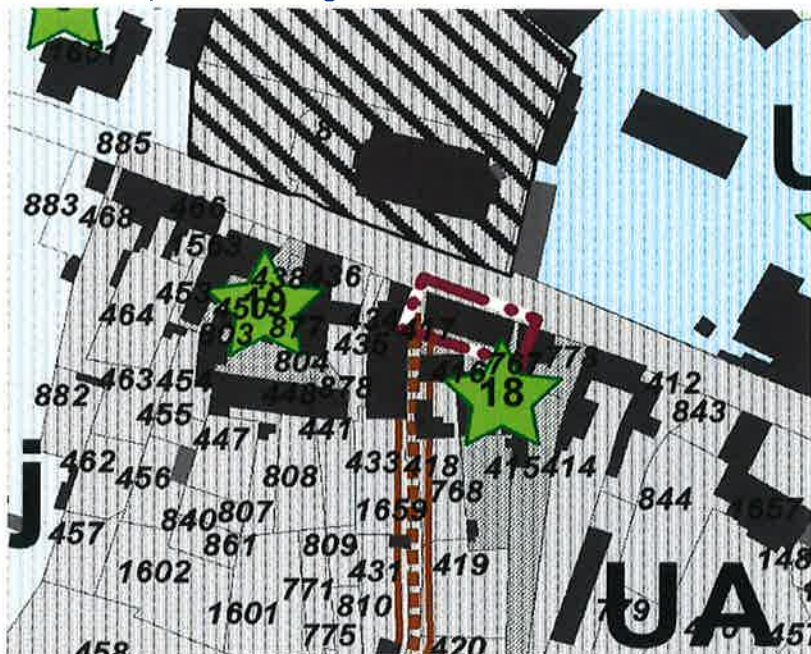
Extrait de l'annexe du Règlement actuel :

DESIGNATION	LOCALISATION	EXTRAIT CADASTRAL / PHOTOS
Restaurant « Auberge de Carnelle »	41 rue du Lieutenant Baude	 

Modification projetée de l'annexe du Règlement :

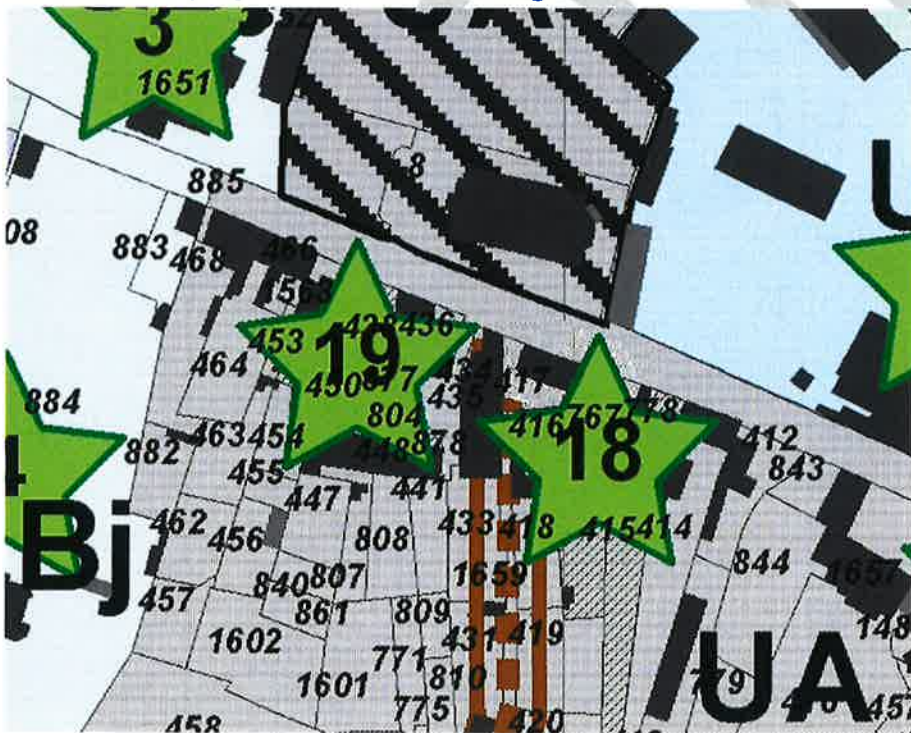
DESIGNATION	LOCALISATION	EXTRAIT CADASTRAL / PHOTOS
Restaurant « Auberge de Carnelle »	18 rue du Lieutenant Baude	 

Extrait du plan de zonage actuel :



Plan de zonage actuel, avec une identification commerciale au 41 rue du Lieutenant Baude

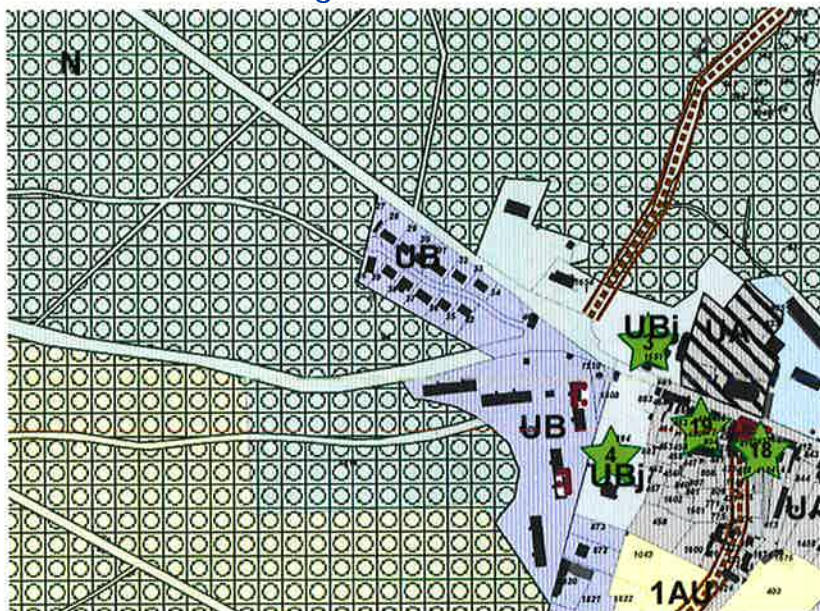
Modification projetée du Plan de zonage :



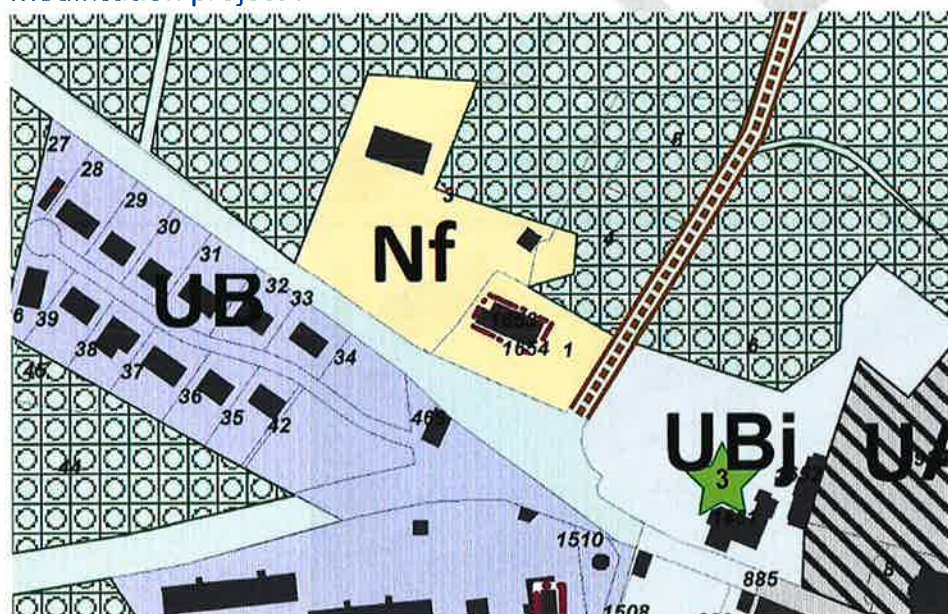
Plan de zonage proposé à la modification, sans l'identification commerciale sur le 41 rue du Lieutenant Baude

La réalisation d'un projet sur la "Maison forestière" située au 19 rue du Lieutenant Baude passe par la modification du zonage. Du zonage N, il est proposé de la placer dans le zonage Nf.

Extrait du Plan de zonage actuel :



Modification projetée :



~~Zonage proposé, avec un nouveau sous-secteur Nf de 8 650 m².~~

Correction à apporter :

Zonage proposé, avec un nouveau sous-secteur Nf de 4 884 m².

Justification de la correction à apporter :

Une erreur de calcul s'est produite sur la surface à intégrer en zone NF. En effet après vérification (voir documents ci-joints : (plan de masse, acte de propriété)

Détail des surfaces concernées par le projet de changement de zonage :

La Parcelle (B1- B 1653 – B 1654) Terrain d'une superficie de 1 400m²

Répartition des surfaces :

(propriété communale) :

-Parcelle B N°1 Terrain de l'ancienne maison forestière d'une superficie de 1 275m² (dont à détacher une surface de 496m² de parking déjà réalisé) soit : **779m²**.

-Parcelle B N° 1653 d'une superficie de **121m² (surface de plancher du bâti existant : 162m²)**

-Parcelle B N° 1654 d'une **4m²**

Soit une superficie totale de l'unité foncière : 904m²

(Propriété ONF) :

-Parcelle BN° 3 superficie du terrain 3 980.00m² (Comprenant un hangar de 210m²).

Soit une superficie totale de la propriété de : 3 980m²

Soit une superficie totale concernée par le projet de modification de zonage en NF de : **de 4 884m²** (904 M² + 3 980 M²).

Il est précisé que sur ce secteur concerné par la modification du zonage en zone NF, le droit à construire tel que formulé sur le projet de modification du règlement N°4 du PLU (Voir extrait ci-dessous), pour cette zone, ne portera que sur les **possibilités d'extension du bâti existant.**

On peut donc conclure que sur les parcelles privées communales (B n°1 – B n° 1653 et B n°1654) le droit à construire ne pourra excéder :

-10% d'extension de l'emprise du bâti existant ou ne pourra pas excéder 150m² d'extension de la surface de plancher du bâti existant :

On peut donc conclure que sur la parcelle communale cadastrée B N°1 le droit à construire (en extension du bâti existant) ne pourra excéder : 150m² de surface de plancher.

On peut donc conclure que sur la parcelle ONF cadastrée B N°3 : le droit à construire (en extension du bâti existant) ne pourra excéder : 150m² de surface de plancher.

Conclusion : Le Règlement en vigueur ne limite pas la surface de plancher ou l'emprise au sol, mais limite la destination aux seules activités forestière.

La modification proposée restreint la surface de plancher ou l'emprise au sol, mais autorise plusieurs destinations supplémentaires, cohérence avec la zone, et uniquement en extension du bâti existant.

2.4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NF :

Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 :

- **Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités d'habitations, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier, de sport ou de loisirs, de tourisme ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition que :**
 - De par leurs existences et leurs fonctionnements, les constructions ne sont pas susceptibles de compromettre la vocation naturelle de la zone.
 - Les constructions ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - Les transformations apportées aux bâtiments existants ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Les extensions nécessaires à l'adaptation du bâti doivent être réalisées de façon contigüe au bâti existant :
 - soit dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante calculée sur l'unité foncière.
 - soit une surface de plancher limitée à 150m² sur l'unité foncière. Les démolitions avec reconstruction d'une surface de plancher équivalente au bâti existant démolé peuvent s'ajouter à la surface de plancher ci-avant autorisée. Cette surface de plancher sera obligatoirement réalisée en extension du bâti existant dans la limite des emprises définies au plan du document graphique de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le bâti non identifié à caractère patrimonial au plan du document graphique de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être démoli.

Justification de la modification projetée :

Valorisation de la Maison forestière - Soutenir et conforter un tissu commercial dans le centre-bourg.

Le centre-bourg de Saint-Martin souffre du passage de la RD85. Voie principale historique traversant la commune dans le sens Est/Ouest. Elle est très empruntée par l'ensemble de la population, les bus et le trafic de transit des déplacements pendulaires. L'hypothèse de la création d'un commerce ou d'un lieu de services lié au tourisme sur la rue du Lieutenant Baude est assurément mieux positionnée sur le terrain communal de la "Maison forestière" que sur le site de "l'Auberge de Carnelle".

L'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Le PLU fait apparaître les secteurs de diversité commerciale concernés sur le document graphique par le biais de symboles et indique les prescriptions qui s'y rattachent dans le présent document.

Il est donc proposé de déplacer l'obligation du 41 rue du Lieutenant Baude, sur la construction située 18 rue du Lieutenant Baude. Le Règlement et le plan de zonage seront modifiés pour tenir compte de ce changement.

MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ZONE UA :

Propositions de modifications de l'art. UA6 du règlement :

Article	Règlement actuel	Modifications projetées
Art. UA6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES Les constructions doivent être édifiées : - <u>A l'alignement des voies publiques et privées existantes ou à créer.</u> - <u>Les constructions pourront cependant s'édifier en retrait, si la continuité du bâti</u>	6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES Les constructions pourront être implantées en alignement des voies publiques et privées existantes ou en retrait. Si elles sont en retrait, les prescriptions suivantes s'appliquent : Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes. Tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement afin de constituer un front urbain. Ce front

<u>est assurée par des constructions et/ou des clôtures.</u> - <u>Dans la limite de 35 m par rapport à la RD85, côté des numéros pairs rue Gabriel Péri et impairs rue Lieutenant Baude.</u> 6.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées : - <u>Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.</u> - <u>Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.</u> - <u>Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.</u>	urbain peut être créé par une ou plusieurs constructions, une clôture ou un porche. 6.2 - CAS PARTICULIERS Pour les constructions situées rue Gabriel Péri côté pairs et rue du Lieutenant Baude côté impairs, les constructions devront être implantées dans la limite de 35 m par rapport à la RD85. Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées : - <u>Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.</u> - <u>Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.</u> - <u>Aux constructions annexes si la continuité du bâti à l'alignement est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.</u>
---	---

Justification de la modification de l'Art. UA6 :

Il s'agit de rendre plus compréhensibles les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement et la notion de continuité bâtie. Une définition du front urbain est donnée. Un retrait de 5 mètres donne la possibilité de créer du stationnement, contrairement à l'alignement strict. Or, dans la zone UA, les stationnements sont généralement insuffisants et encombrant les voies de circulation

La règle de constructibilité des 35 mètres est une règle particulière et non une règle générale. Il semble plus cohérent de l'insérer à l'article 6.2. Cela ne change que la présentation et n'a pas d'incidence sur la constructibilité.

Propositions de modifications de l'art. UA12 du Règlement :

Article	Règlement actuel	Modifications projetées
Art. UA 12	Stationnement : En outre, dans le cas de modification de bâtiments existants ou de constructions nouvelles à destination d'habitation dans un collectif de plus de trois logements, il sera aménagé 1 place visiteur pour 2 logements, libre d'accès depuis le domaine public.	Stationnement : En outre, dans le cas de modification de bâtiments existant ou de constructions nouvelles à destination d'habitation dans un collectif de plus de trois logements, il sera aménagé 1 place visiteur pour 2 logements libre d'accès depuis le domaine public.

Justification de la modification de l'art. UA 12 :

Cette exigence de réalisation de places de stationnement accessibles directement depuis le domaine public est presque irréalisable dans la mesure où il est demandé de manière privilégiée de construire à l'alignement dans la zone UA. Cela pose aussi des problèmes de gestion de l'utilisation des places, de verbalisation et de sécurité des biens.

La règle étant également dans l'annexe "Normes de stationnement", il est proposé de la supprimer globalement (dans toutes les zones), car il est rappelé dans le Règlement du PLU que "le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques ou privées." La priorité est de positionner le stationnement sur les emprises privées. L'obligation de créer 1 place visiteur pour 2 logements pourra donc se faire librement.

Propositions de modifications règlement de la zone UB :

Article	Règlement actuel	Modifications projetées
Art. UB6	Art. UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques, Privées, existantes ou à créer. <u>Disposition complémentaire dans la rue de Franconville</u> Dans la limite de 35 m par rapport à la rue de Franconville, côté des numéros impairs. 6.2 - CAS PARTICULIERS Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées : - Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué. - Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.	Art. UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises Publiques 6.1 - DISPOSITIONS GENERALES Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques, privées, existantes ou à créer. <u>Disposition complémentaire dans la rue de Franconville</u> <u>Dans la limite de 35 m par rapport à la rue de Franconville, côté des numéros impairs.</u> 6.2 - CAS PARTICULIERS <u>Disposition complémentaire dans la rue de Franconville</u> <u>Dans la limite de 35 m par rapport à la rue de Franconville, côté des numéros impairs.</u> <u>Les dispositions de l'article 6.1 peuvent ne pas être imposées :</u> - Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué. - Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
Art. UB 9	Emprise au sol : 9.1 - DISPOSITIONS GENERALES L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle. 9.2 - Dispositions particulières au secteur UBj L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de la parcelle.	Emprise au sol : 9.1 - Dispositions générales L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de la parcelle. <u>La limite d'emprise au sol en cas de création de logements aidés est majorée de 10 points, soit 50%.</u>

	9.3 - Cas particuliers La limite d’emprise au sol ne s’applique pas en cas de création de logements aidés.	9.2 - Dispositions particulières au secteur Ubj L’emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface de la parcelle.
--	--	--

Justification de la modification de l’art. UB6

Il paraît malaisé de laisser une disposition complémentaire dans les généralités. Il est donc nécessaire de la retranscrire dans le chapitre 6.2 Cas particuliers,

Justification de la modification de l’art. UB9 :

La rédaction de l'article UB9 est rédigée de manière ambiguë, car on ne sait pas bien à quel zonage s'appliquait le 9.3 "Cas particuliers". Etant situé après l'article UBJ, on peut interpréter cette disposition comme étant paradoxalement applicable à la zone UBJ, ce qui est un non-sens par rapport au PADD qui a voulu clairement protéger la qualité des secteurs proches du massif forestier de la forêt de Carnelle. Il est proposé en conséquence de réaffirmer que le cas particulier du logement locatif social n'est applicable qu'au secteur UB.

Le PADD expose comme objectif de "*Gérer les lisières boisées et assurer le traitement paysager*" en affirmant qu'une "*attention particulière sera portée à la qualité des franges urbaines et des transitions entre les espaces urbains et ruraux*" et que le projet communal vise à "*renforcer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et naturels ou agricoles*" et qu'il est nécessaire de "*gérer l'urbanisation future vis-à-vis des espaces naturels, agricoles et des lisières boisées*".

Il est proposé également que l'emprise au sol pour les logements locatifs sociaux ne soit pas sans aucune limitation. La constructibilité des parcelles en UBJ permet actuellement de réaliser un nombre de logements (plusieurs centaines de logements) incompatible avec les capacités des équipements publics, tels que les écoles et le centre de loisirs, bien qu'il soit dans les intentions de la ville d'en étendre les possibilités d'accueil. Par ailleurs, le PADD a entendu "*gérer l'urbanisation future vis-à-vis des espaces naturels, agricoles et des lisières boisées*", actuellement la densification possible ne respecte pas les objectifs du PADD.

Toutefois, la majoration de l'emprise au sol en cas de construction de logements locatifs sociaux est proposée à hauteur de 50, afin de répondre aux objectifs du PADD qui consistent à "*élargir l'offre de logements aidés afin de permettre l'accession sociale à tous, en logements locatifs sociaux, afin de promouvoir une mixité sociale*". Par ailleurs, l'objectif d'atteindre 2 800 habitants en 2030 est déjà presque réalisé dès lors qu'au 1^{er} janvier 2020, la population était de 2 778 habitants.

Propositions de modifications du Règlement de la zone Nf :

Article	Règlement actuel	Modifications projetées
---------	------------------	-------------------------

Art. Nf 2-4	2.4 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU SECTEUR NF : Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 : - <u>Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités d'habitations, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier, de sport ou de loisirs, de tourisme ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition que :</u> ○ De par leurs existences et leurs fonctionnements, les constructions ne sont pas susceptibles de compromettre la vocation naturelle de la zone. ○ Les constructions ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. ○ Les transformations apportées aux bâtiments existants ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. ○ Les transformations nécessaires à l'adaptation du bâti doivent être réalisées en extension du bâti existant dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante. Les démolitions avec reconstruction d'une surface de plancher équivalente au bâti existant démolé peuvent s'ajouter à la surface de plancher ci-avant autorisée. Cette surface de plancher sera obligatoirement réalisée en extension du bâti existant dans la limite des emprises définies au plan du document graphique de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP). ○ Le bâti non identifié à caractère patrimonial au plan du document graphique de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être démolé.	2.4 - Dispositions complémentaires au secteur Nf : Sont admis, en complément des dispositions de l'article 2.1 : - <u>Le réaménagement des bâtiments existants à des fins d'activités d'habitations, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier, de sport ou de loisirs, de tourisme ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition que :</u> ○ De par leurs existences et leurs fonctionnements, les constructions ne sont pas susceptibles de compromettre la vocation naturelle de la zone. ○ Les constructions ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. ○ Les transformations apportées aux bâtiments existants ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. ○ Les extensions nécessaires à l'adaptation du bâti doivent être réalisées de façon contigüe au bâti existant - soit dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante calculée sur l'unité foncière. - soit une surface de plancher limitée à 150m² sur l'unité foncière. Les démolitions avec reconstruction d'une surface de plancher équivalente au bâti existant démolé peuvent s'ajouter à la surface de plancher ci-avant autorisée. Cette surface de plancher sera obligatoirement réalisée en extension du bâti existant dans la limite des emprises définies au plan du document graphique de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP). ● Le bâti non identifié à caractère patrimonial au plan du document graphique de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation (OAP) peut être démolé.
--------------------	--	---

Justification de la modification projetée : Dans l'article 2.4 de la zone N, la compréhension de la rédaction originelle paraît malaisé. Il est évoqué des "transformations" alors qu'il s'agit en réalité "d'extensions". Il est proposé de clarifier la rédaction.

Il est aussi proposé une différenciation des possibilités d'extensions. Dans le secteur du "Château", les unités foncières sont vastes et comprennent beaucoup de bâtis, alors que dans le secteur de la "Maison forestière", la parcelle est petite et 10% de la surface de plancher ne permet pas une évolution, même mesurée, du bâti.

Propositions de modifications du règlement de la zone Nmh :

Article	Règlement actuel	Modification projetée
Art 2.6	2.6 - Dispositions complémentaires au secteur Nmh : - <u>Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social, dans la limite de 150m² de surface de plancher.</u> - <u>Les constructions liées à l'aménagement de jardins familiaux, dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 5m² par abri.</u> - <u>Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions à condition que la surface de plancher totale, après extension, n'excède pas 150m².</u>	2.6 - Dispositions complémentaires au secteur Nmh : Sont admises : - Les constructions d'établissements d'intérêt collectif et services publics d'enseignement, de santé et d'action sociale. - <u>Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social. Toutefois, la construction de logement est autorisée dans la limite de 150m² de surface de plancher calculée par unité foncière.</u> - <u>Les constructions liées à l'aménagement de jardins familiaux, dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 5m² par abri.</u> - <u>Dans le cadre d'une amélioration du confort de l'habitat existant, l'extension des constructions à condition que la surface totale de plancher, après extension, n'excède pas 150m².</u>

Justification de la modification projetée :

Dans l'article 2.6 de la zone N, la rédaction est peu claire et maladroite. Il était précisé que les "constructions à destination d'habitation" sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social, mais l'activité principale "services publics à caractère sanitaire et social" ne le serait pas explicitement. Il est proposé d'indiquer que sont admises "Les constructions d'établissements d'intérêt collectif et services publics d'enseignement et de santé et d'action sociale".

Il est proposé également d'évoquer les destinations règlementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme en remplaçant "à caractère sanitaire et social" par la catégorie des établissements "de santé et d'action sociale". L'enseignement faisant partie de la sous-destination de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de la permettre dans la zone Nmh, sachant que cette perspective est intéressante pour dynamiser les secteurs proches du château de Franconville et de l'hôpital.

Par ailleurs, le règlement ne différencie pas les sous-destinations règlementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme concernant l'habitation. Il est proposé d'appliquer la limitation des constructions admises en matière de "logement" à 150 m² calculée par unité foncière pour autoriser des logements de gardiens et d'autoriser la sous-destination "d'hébergement" à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de services publics à caractère sanitaire et social.

Annexe actuelle du règlement portant sur les normes de stationnements :

HABITATIONS :

Pour les zones du présent PLU où l'article 12 ne précisent pas les normes de stationnement applicables pour la création de logements, les règles suivantes s'appliquent :

- Véhicules motorisés :

En cas de constructions nouvelles à destination d'habitation et pour tout nouveau logement (faisant partie de la construction d'un immeuble collectif) :

- inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher, il est exigé 2 places de stationnement ;
- supérieures à 100 m² de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement.

Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

En outre, dans le cas de modification de bâtiments existants ou de constructions nouvelles à destination d'habitation dans un collectif de plus de trois logements, il sera aménagé 1 place visiteur pour 2 logements, libre d'accès depuis le domaine public.

- Vélo :

Les bâtiments neufs à destination d'habitation collectif, groupant plus de 120m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

COMMERCES :

1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.

ARTISANAT :

1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.

ENTREPOTS :

1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.

BUREAUX :

1 place pour 15 m² de surface de plancher.

RESTAURANTS :

1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de service de restaurant.

En outre, il est exigé 1 place par employé.

HEBERGEMENT HOTELIER :

1 place par chambre.

En outre, il est exigé 1 place par employé.

SERVICES COLLECTIFS ET D'INTERET GENERAL :

Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existant à proximité.

BATIMENTS AGRICOLES :

Le nombre de place exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité

Propositions de modifications de l'annexe du règlement actuel portant sur le stationnement :

Dans tous les immeubles d'habitation de plus de 10 logements, un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables devra être prévu.

Destinations	Sous-destinations	Stationnements à réaliser
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de place exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité.
	Exploitation forestière	Le nombre de place exigé devra correspondre aux besoins générés par l'activité.
Habitation	Logement	Pour les zones du présent PLU où l'article 12 ne précise pas les normes de stationnement applicables pour la création de logements, les règles suivantes s'appliquent : Véhicules motorisés : En cas de constructions nouvelles à destination d'habitation et pour tout nouveau logement (faisant partie de la construction d'un immeuble collectif) : - inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher, il est exigé 2 places de stationnement ; - supérieures à 100 m² de surface de plancher, il est exigé 3 places de stationnement. Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. En outre, dans le cas de modification de bâtiments existants ou de constructions nouvelles à destination d'habitation dans un collectif de plus de trois logements, il sera aménagé 1 place visiteur pour 2 logements, libre d'accès depuis le domaine public. Vélo : Les bâtiments neufs à destination d'habitations collectives, groupant plus de 120m² de surface de plancher, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisée et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Hébergement	Au regard des dispositions prévues par l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Dans les autres cas, il est exigé 1 place pour 50 m ² de surface de plancher.

Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	En zone UA, il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces de détails et pour l'artisanat si la surface de plancher est inférieure à 180 m². Au-delà, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Restauration	RESTAURANTS : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de service de restaurant. En outre, il est exigé 1 place par employé.
	Commerce de gros	ENTREPOTS : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il est exigé 0,5 place par usager ou client.
	Hébergement hôtelier et Touristique	1 Place par chambre. En outre, il est exigé 1 place par employé.
	Cinéma	Il est exigé 0,5 place par usager ou client.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existant à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	Il est exigé 0,5 place par usager ou client.
	Équipements sportifs	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
	Autres équipements recevant du public	Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	INDUSTRIE : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Entrepôt	ENTREPOTS : 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. En outre, il est exigé 1 place par employé et une aire de déchargement.
	Bureau	Il n'est pas imposé de norme minimale pour les activités inférieures à 150m². Au-delà, il est exigé 1 place par 50 m².
	Centre de congrès et d'exposition	Il est exigé 0,5 place par usager ou client.

TABLE DES MATIÈRES

GÉNÉRALITÉS :	3
OBJET ET CONTENU GÉNÉRAL DES MODIFICATIONS :	5
PROPOSITIONS DE MODIFICATIONS DES DOCUMENTS:	6
Extrait de l'annexe du Règlement actuel :	6
Modification projetée de l'annexe du Règlement :	6
Extrait du plan de zonage actuel :	7
Modification projetée du Plan de zonage :	7
Extrait du Plan de zonage actuel :	8
Modification projetée :	8
Zonage proposé, avec un nouveau sous-secteur Nf de 8 650 m ² .	8
MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES ZONE UA :	10
Propositions de modifications de l'art. UA6 du règlement :	10
Propositions de modifications de l'art. UA12 du Règlement :	11
Propositions de modifications règlement de la zone UB :	12
Propositions de modifications du Règlement de la zone Nf :	13
Propositions de modifications du règlement de la zone Nmh :	15
Annexe actuelle du règlement portant sur les normes de stationnements :	15
Propositions de modifications de l'annexe du règlement actuel portant sur le stationnement :	17

Justification de la modification projetée :

Le règlement ne différencie pas les sous-destinations réglementées en application de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme dans son annexe sur le stationnement. Cette situation est délicate, car il est difficile pour les pétitionnaires et les services instructeurs d'interpréter les destinations.

PROJET