

Département des Hauts-de-Seine

COMMUNE DE BOIS-COLOMBES

Modification du Plan Local d'Urbanisme

1. Notice explicative



Enquête publique	Approbation
du 13 octobre 2008 au 14 novembre 2008	24 mars 2009

SOMMAIRE

1. Rappels	3
2. L'objet de la modification	4
2-1 La Z.A.C. des Bruyères.....	5
2-2 Les abords de la ZAC des Bruyères.....	8
2-3 L'intégration de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon	10
2-4 L'évolution de l'îlot « Bourguignons – Cloarec ».....	12
2-5 Dispositions en faveur du développement du logement social	13
2-6 Dispositions en faveur du développement des circulations douces	14
2-7 Dispositions en faveur du développement des énergies nouvelles.....	15
2-8 Ajustements, corrections et mises à jour	15
3. La procédure de modification	17
4. Le contenu du dossier de modification du P.L.U.....	18
5. Présentation synthétique des modifications	19
5-1 Document 5 – Règlement.....	15
5-2 Document 6 – Annexes.....	25
Extraits du Code de l'Urbanisme.....	26

1 - RAPPELS

La commune de BOIS-COLOMBES dispose d'un Plan d'Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 5 juin 2007.

Ce P.L.U., couvrant l'intégralité du territoire communal, s'est ainsi substitué au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et aux Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) qui permettaient jusqu'alors de régir les droits d'utilisation et d'occupations des sols sur la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de BOIS-COLOMBES comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Les principaux enjeux du P.A.D.D., lequel constitue la pièce n°3 du P.L.U., s'articulent autour de trois grandes orientations :

- Préserver la qualité du cadre de vie bois-colombien, élément identitaire de la commune ;
- Améliorer les déplacements et la circulation ;
- Pérenniser et renforcer l'activité économique dans la commune.

2 - L'OBJET DE LA MODIFICATION

Les principaux enjeux du P.A.D.D. s'articulent autour de trois grandes orientations. La déclinaison de ces orientations préfigurait un certain nombre de projets en cours d'études ou de conception qui devaient trouver leur concrétisation ultérieurement.

Il en est ainsi d'une part de la réalisation de la troisième phase de la Z.A.C. des Bruyères et des mutations qu'elle engendre sur ces abords et d'autre part, de la création récente de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon.

Par ailleurs, après une année d'application du P.L.U., il convient de relever les points de difficultés (interprétation, erreur matérielle, rédaction, évolution réglementaire,...) et d'en proposer une correction ou mise à jour.

Aussi la modification projetée se propose principalement :

- de préciser le programme de la troisième phase de réalisation de la Z.A.C. des Bruyères dont le foncier anciennement ferroviaire est désormais partiellement maîtrisé,
- d'intégrer la création de la Z.A.C. Pompidou Le Mignon, celle-ci ayant été préalablement préfigurée au P.L.U. en vigueur par un zonage, un règlement et des orientations d'aménagement spécifiques,
- de procéder à certains ajustements réglementaires et de zonage à la suite de difficultés rencontrées depuis l'application du Plan Local d'Urbanisme : mutabilité globale à venir d'un îlot situé rue des Bourguignons, simplification de certaines règles,... ou en vue d'intégrer des dispositions incitatives à l'emploi d'énergie renouvelable (panneaux solaires,...),
- de mettre à jour certains articles au regard des modifications législatives récentes.

2-1 La Z.A.C. des Bruyères

2-1.1 Présentation

La Z.A.C. des Bruyères a été créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 Mars 1999 sur les friches industrielles des anciennes emprises Hispano-Suiza,

Située à l'extrémité Sud du territoire de la commune, cette zone est délimitée au sud par la limite communale avec La Garenne-Colombes, à l'ouest par la cité scolaire Albert Camus, au nord par la rue Pasteur, l'allée des Dames, l'extrémité sud des parcelles 92 et 61, l'avenue de l'Europe et la voie de chemin de fer Paris-Saint-Germain-en-Laye, à l'est par la rue de Bois-Colombes et la limite communale avec Courbevoie.

Plan de délimitation du périmètre de la Z.A.C. des Bruyères



Trois gares sont situées dans l'environnement de la Z.A.C. des Bruyères avec, au Nord, la gare des Vallées, à cheval sur les territoires des communes de La Garenne-Colombes et de Bois-Colombes, au Sud-Est, la gare de marchandises, et enfin à proximité, en limite communale, sur Courbevoie et Asnières-sur-Seine, la gare de Bécon - Les Bruyères.

Cette opération d'aménagement s'est développée tout d'abord dans le cadre d'un P.A.Z. initialement approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2000 et modifié par la suite à deux reprises (les 17 septembre 2002 et 30 mars 2004) avant d'intégrer le P.L.U. lors de l'approbation de ce dernier en juin 2007.

Dès le départ, cette opération a été conduite en poursuivant les objectifs suivants :

- la recomposition du secteur avec dominante d'activités économiques modernes et non nuisantes dans le cadre d'un projet de ville comprenant toutes les composantes d'animation, d'accueil et d'équipement,
- le maintien d'une morphologie urbaine bois-colombienne par la mise en oeuvre d'une structure de ville traditionnelle privilégiant l'échelle humaine tant sur le plan des densités que des hauteurs,
- la réalisation d'équipements publics adaptés en privilégiant les espaces verts tant en terme de parc urbain que de trame verte et de liaison douce,
- la mise en relation avec :
 - les autres quartiers de Bois-Colombes et plus particulièrement son Centre-Ville,
 - les équipements publics,
 - les infrastructures S.N.C.F. actuelles et futures,
- l'ouverture du quartier sur sa périphérie.

La réalisation d'une grande partie de cette opération a d'ores et déjà donné un nouveau souffle à une commune dont le départ des grandes entreprises industrielles (telles qu'Hispano-Suiza en 1999 pour le site de la Z.A.C. des Bruyères) la condamnait à devenir une simple commune résidentielle de la proche couronne parisienne.

Sur le plan économique, cette opération a eu un impact réel sur l'important déficit d'emplois que connaissait la commune avant la construction des premières surfaces tertiaires de la partie Nord du site (en seulement quelques années, ce taux est passé de 0,5 emploi par actif à 0,6). Aujourd'hui, celui ci accueille en particulier deux grandes entreprises :

- La société Colgate-Palmolive France qui s'est implantée fin 2003 sur une surface de 10 000 m², créant 450 emplois ;
- La société Aviva dont les premiers salariés sont arrivés en avril 2005 et dont le bâtiment, d'une surface de 45 000 m² donnant sur le parc de 2,2 ha, était occupé dès juillet 2005 par 2 300 employés.

Ces deux entreprises sont désormais les principaux employeurs privés de la commune.

Il convient de souligner que, dès 2009, la société IBM viendra s'implanter dans des bureaux actuellement en cours de construction dans la partie Sud du site. A terme, elle permettra l'accueil d'environ 3 000 employés supplémentaires.

Sur le plan démographique, cette opération a contribué activement à l'inflexion de la tendance à la stagnation de la population communale. Ainsi, entre 2003 et 2005, la totalité des droits à construire en logements de la partie Nord de la Z.A.C. des Bruyères (correspondant à cette époque à la zone ZA du P.A.Z.) a été livrée, soit 52 500 m² de S.H.O.N.

Si l'aménagement de la partie Nord de la Z.A.C. (c'est-à-dire plus précisément la partie au Nord-Ouest de l'avenue de l'Europe) est terminée, le développement de cette opération se poursuit actuellement dans sa partie Sud avec la construction de nouvelles surfaces de bureaux (dans l'îlot compris entre l'avenue de l'Europe, la rue des Minimes et la rue Raoul-Nordling).

2-1.2 La portée de la modification

La présente modification du P.L.U. consiste principalement à adapter la réglementation d'urbanisme de la zone UPb pour créer les conditions favorables à la réalisation d'une entrée de ville forte dans un secteur, localisé à proximité des villes voisines de Courbevoie, Asnières-sur-Seine et La Garenne-Colombes, emblématique du renouveau de la commune de Bois-Colombes.

La réflexion sur l'aménagement d'une entrée de ville dans ce secteur voisin des voies S.N.C.F. a été relancée alors que les travaux de la partie Sud ont été engagés et que, la partie Nord, quasiment terminée, avait fait l'objet d'un traitement de ce type sur l'avenue de l'Europe du côté de La Garenne-Colombes (en accompagnement de l'opération d'élargissement de cette voie menée conjointement par l'aménageur et le Conseil Général des Hauts-de-Seine).

Etant donné l'état d'avancement actuel de cette opération, cette procédure ne concerne que certains des îlots de la partie Sud délimités sur l'un des documents graphiques du P.L.U.

L'adaptation de la réglementation se traduit par l'évolution de la règle écrite (traduite dans la pièce dénommée « Règlement ») mais également par l'évolution de certaines dispositions illustrées dans le document graphique.



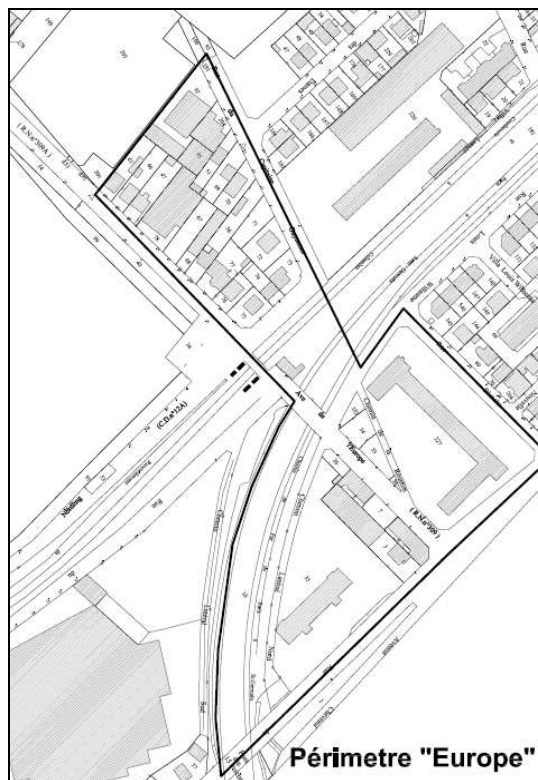
La dernière phase de la ZAC des Bruyères : une emprise très contrainte à exploiter au mieux pour poursuivre la reconquête entreprise sur les friches industrielles en véritable quartier, porteur d'identité et de dynamisme économique pour Bois-Colombes.

2-2 Les abords de la Z.A.C. des Bruyères

2-2.1 Présentation

La réalisation de la Z.A.C. des Bruyères a profondément modifié son environnement immédiat en reconstituant un paysage urbain, contemporain et dynamique, notamment le long de l'avenue de l'Europe. Couplée à l'aménagement et l'élargissement de cette voie départementale (opération de voirie n°1) partiellement engagée et qui doit se poursuivre jusqu'au carrefour avec la rue Chevreul, c'est l'ensemble du secteur de l'avenue de l'Europe qui connaît aujourd'hui une mutation, à court et moyen terme, qu'il convient d'accompagner, de maîtriser et de rendre cohérente.

C'est pourquoi, le conseil municipal avait préalablement décidé d'un périmètre d'étude sur l'îlot dit « Europe » le 10 février 2004, modifié le 6 juin 2006. Parallèlement, afin de s'assurer de la faisabilité d'une opération d'ensemble, le P.L.U. instituait un périmètre de constructibilité limité pour une durée de 5 ans sur la partie de l'îlot « Europe » comprise entre la rue du Capitaine Guynemer et l'avenue de l'Europe.



L'imbrication des différents périmètres, de Z.A.C et d'étude, et leur avoisinants, impose néanmoins d'appréhender le paysage urbain plus largement et il apparaît nécessaire aujourd'hui de vérifier la pertinence réglementaire le long d'un alignement bâti particulièrement prégnant dans le paysage en voie de recomposition, savoir, celui de la rue Raoul-Nordling se prolongeant le long de la rue du Capitaine Guynemer.

Cet alignement en devenir est fortement visible du fait qu'il longe l'espace dégagé de la voie SNCF : il forme un panorama :

- constitué au sud, de l'ensemble de bureau (îlot 12 de la ZAC des Bruyères) de 28m de hauteur : cet ensemble est en cours d'achèvement.
- qui se prolonge ensuite par l'angle de la rue du Capitaine Guynemer : cet angle formera une sorte de « proue » pour l'îlot qui doit accueillir un projet d'ensemble ; la hauteur y est actuellement limitée à 25m

- et aboutit à l'immeuble « barre » HLM du 7 rue du Capitaine Guynemer de 10 étages qui culmine avec une hauteur de 30m : ce foncier dispose de droits à construire résiduels et il est nécessaire de les organiser de façon harmonieuse au sein de ce panorama urbain tout en respectant au mieux le bâti environnant, notamment en préservant le tissu pavillonnaire de la rue des Dames. La hauteur actuellement y est limitée à 18m.

Afin de ne pas occasionner d'effet de « dent creuse » dans cette ligne paysagère en recomposition, il importe de « lisser » les hauteurs autorisées et existantes (entre 28m et 30m) et il est proposé qu'elles s'inscrivent à 25m à l'égout du toit (27m au faîtage), assurant par là même un rythme au futur bâti.

Ainsi :

- l'angle formé par la rue Guynemer constituera véritablement sa fonction de « proue » d'îlot en marquant sa façade « Est » par un élément architectural (de type toiture ou attique)
- les droits à construire résiduels sur l'ensemble HLM du 7 rue Guynemer viendront se raccorder plus harmonieusement à la volumétrie de l'immeuble « barre » existant dont la hauteur est très importante et également écartés du secteur pavillonnaire de la rue des Dames.



2-2.2 La portée de la modification

La modification se propose en conséquence d'adapter les hauteurs autorisées le long de cet alignement en devenant par l'ajustement de l'article 10 de la zone Uc.

L'outil de « bande de hauteur alternative » a été inscrit le long de la voie ferrée autorisant une hauteur de 25m à l'égout (27m au faîtage). Il est porté ainsi au document graphique et mentionné au règlement écrit.

2-3 L'intégration de la Z.A.C. « Pompidou-Le Mignon »

2-3.1 Présentation

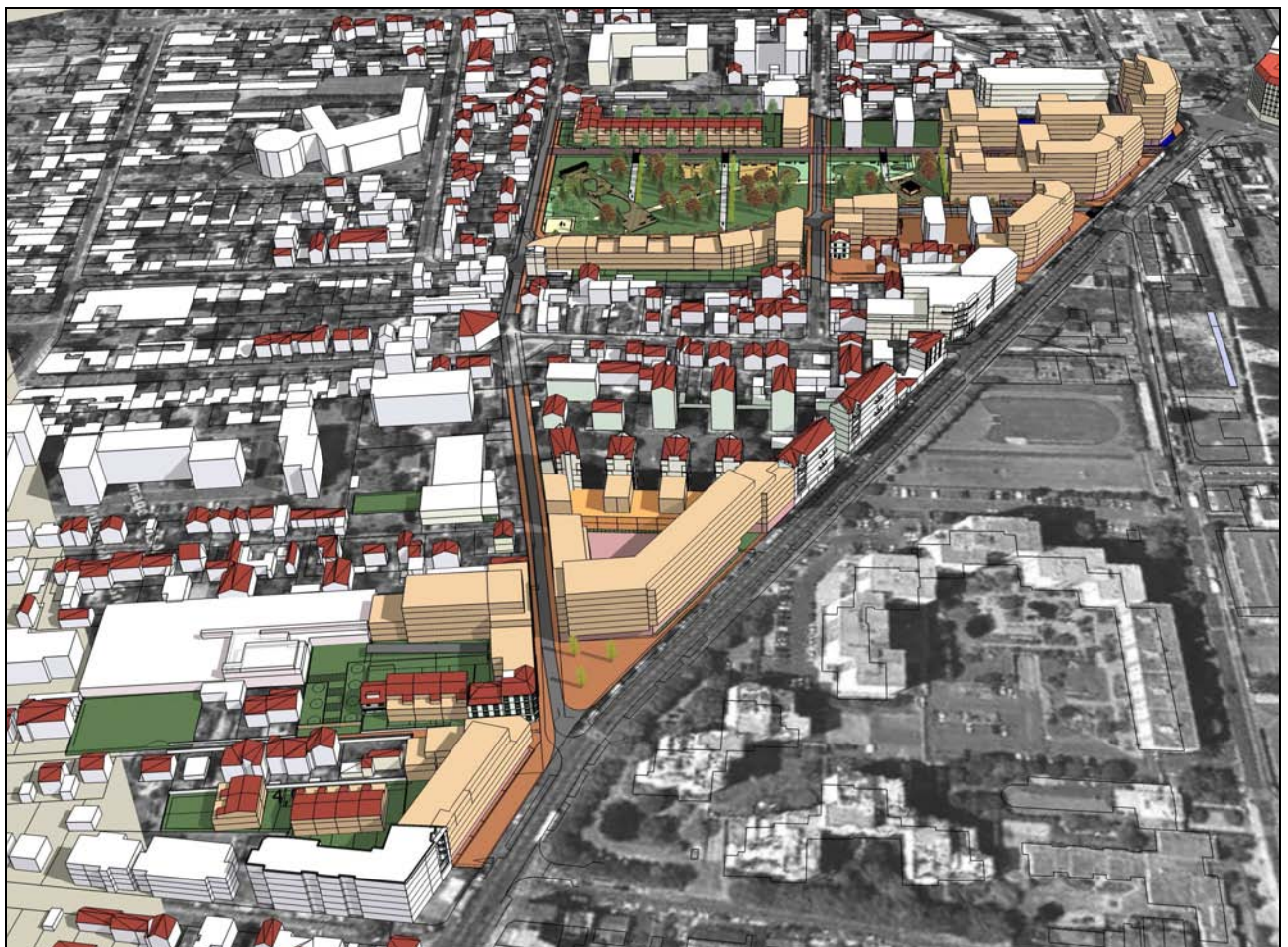
Par délibération du 1^{er} juillet 2008, le conseil municipal a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Pompidou – Le Mignon ». Cette décision résultait d'une longue phase de concertation et de définition parallèlement à l'établissement d'un projet pour la valorisation du quartier Nord de la ville puis ensuite au renouvellement urbain spécifique de deux îlots dits « Pompidou » et « Le Mignon ».

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comprenait des études pré-opérationnelles sur lesdits îlots qui ont permis de poser les bases de leur réaménagement et ont abouti à la préfiguration de l'opération à venir : zonage et prescriptions réglementaires (zones Ud et Uar) et orientations d'aménagement spécifiques, lesquels étaient également soumis à la concertation relative à l'approbation du P.L.U.

C'est donc en tout logique que le conseil municipal décidait des modalités de concertation préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur ces îlots en sa séance du 5 juin 2007, celle-là même où il approuvait définitivement le P.L.U.

Parallèlement à la mise en œuvre de cette nouvelle phase de concertation, des études de conception détaillées de l'opération étaient menées. Enrichi des observations et débats de la concertation préalable, le projet a pu se préciser et permettre ainsi la création récente de la Z.A.C.

La présente procédure de modification du P.L.U. doit en conséquence prendre en compte l'avancement de cette opération.



2-3.2 La portée de la modification

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est relativement distincte de celle de modification de P.L.U. puisque la création a fait l'objet d'une concertation spécifique. Le document d'urbanisme P.L.U. n'est que le support général de l'utilisation et l'occupation des sols de l'opération et il peut être précisé largement dans le détail par les documents conventionnels et contractuels de la Z.A.C. tels que la concession d'aménagement ou les cahiers des charges de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales.

Ainsi qu'il est précisé supra, la Z.A.C « Pompidou - Le Mignon » était préfigurée au P.L.U. et l'intégration du projet d'aménagement détaillé s'inscrit en de simples ajustements des volumétries préalablement autorisées au P.L.U. de juin 2007.

Le dossier de création, comprenant une étude d'impact, est joint en annexe du présent dossier.

Le projet détaillé est compatible avec les orientations d'aménagement spécifiques préalablement définies au P.L.U. en vigueur.

Pour plus de lisibilité, il est proposé de faire coïncider la délimitation du zonage Uar à l'ensemble du périmètre de la Z.A.C., à l'exception des voiries de liaison entre îlots, et ce à l'instar de la zone Upb pour la Z.A.C. des Bruyères.

Un document graphique spécifique de type « zoom » est ajouté de façon à simplifier la lecture du règlement de la zone Uar, notamment pour les articles 6 (implantation des constructions par rapports aux voiries et aux emprises publiques) et 10 (hauteur des constructions).

La définition de l'opération et la création de la Z.A.C. implique la suppression du périmètre de constructibilité limité sur l'îlot Pompidou devenu sans objet.

L'emplacement réservé n°4 (nouvelle voie projetée entre la rue Gramme et l'avenue d'Argenteuil) est mis en concordance avec le tracé retenu au projet détaillé.

Enfin, les annexes du P.L.U. sont mises à jour par l'ajout du périmètre de cette Z.A.C. nouvellement créée (Pièce 6c Annexes – Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté).

2-4 *L'évolution de l'îlot « Bourguignons – Cloarec »*

2-4.1 *Présentation*

Le front bâti de la rue des Bourguignons dans sa section de la rue Pierre-Joigneaux à la rue du R.P.C. Cloarec (n°s 1 à 11) est, dans les faits, partie intégrante du centre ville de Bois-Colombes.

Très proche de la gare de Bois-Colombes, sa première séquence (n°s 1 à 5) comporte un bâti très dense.

Cette section est concernée par l'opération de voirie départementale n°2 pour aménagement et élargissement de la RD11 – Rue des Bourguignons.

Il apparaît désormais une forte mutabilité de l'îlot formé par les rues « Bourguignons-Cloarec-Jaurès-Foch ». Cette évolution d'ensemble permet ainsi d'envisager le prolongement de l'aménagement de la rue des Bourguignons antérieurement amorcé entre la gare et la voie SNCF.

Une telle mutation nécessite de s'assurer de la cohérence des possibilités de restructuration et il apparaît que le zonage actuel (zone Ub) de type semi-dense n'est pas adapté à une opération d'ensemble et à la typologie de centre ville du secteur.

C'est pourquoi, compte tenu du caractère mutable de cet îlot et des possibilités d'aménagement de voirie qu'il offre en conséquence, il est proposé une modification de zonage afin de rendre cohérent l'évolution urbaine avec la morphologie et la situation de type « centre ville » du secteur.

Ainsi, le front bâti de la rue des Bourguignons ainsi que son profil en travers pourront évoluer de concert et en prolongement harmonieux avec la section comprise entre la voie SNCF et la gare de Bois-Colombes :

- morphologie bâtie de type habitat collectif,
- continuité commerciale,
- aménagements de voirie dans le sens d'un meilleur confort du piéton et du développement du stationnement grâce à la surlargeur de 6m prévue par l'opération n°2 (RD11),
- continuité paysagère par la poursuite de l'alignement planté.

2-4.2 *La portée de la modification*

Le front bâti de la rue des Bourguignons est intégré à la zone Ue, de type centre ville.

Le document graphique est ainsi modifié et le règlement doit faire l'objet d'une mise à jour en conséquence afin d'intégrer les nouvelles voies concernées dans les dispositions des articles Ue 6-1 et Ue 7-1.



*L'îlot « Bourguignons – Cloarec » est appelé à évoluer ;
situé sur l'axe le plus représentatif du centre ville,
la rue des bourguignons, et à proximité immédiate de la gare,
il forme actuellement une sorte de « dent creuse » à valoriser.*

2-5 Dispositions en faveur du développement du logement social

2-5.1 Présentation

Au 1^{er} janvier 2007, la ville de Bois-Colombes comptait 18,61 % de logements sociaux, soit un taux proche des 20 % imposés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Néanmoins, soucieuse de parvenir à une mixité d'habitat équilibrée ainsi qu'à une meilleure répartition du parc de logements sociaux sur l'ensemble de la ville, la ville propose d'appliquer les dispositions de l'article L.127-1 qui permettent une constructibilité supplémentaire de 20% par rapport au Coefficient d'Occupation des Sols, dans les zones concernées par l'article 14 du Plan local d'Urbanisme.

Compte tenu du tissu urbain constitué de la commune, cette disposition concernera principalement des ensembles de logements locatifs sociaux existants pour lesquels l'objectif est avant tout de permettre une modernisation des logements dans le cadre, notamment, de l'utilisation de droit à construire résiduels.

2-5.2 La portée de la modification

Cette disposition fera l'objet d'une décision en conseil municipal concomitamment à la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle sera reprise dans les articles 14 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

2-6 Dispositions en faveur du développement des circulations douces

2-6.1 Présentation

L'amélioration des déplacements et de la circulation est le second axe du Plan d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. qui lui assigne pour objectifs à cet effet de :

- développer les déplacements alternatifs
- de relier les différents quartier entre eux
- d'améliorer les conditions de circulation à l'échelle communale.

La présente modification participe pleinement à la réalisation de ces objectifs en proposant les dispositions suivantes :

- modération des besoins en stationnement pour les constructions à usage de bureau dans les secteurs particulièrement bien desservis en transports en commun, soit les zone Upb et Ue conformément aux directives du Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France (PDUIF). Il s'agit ainsi de modérer l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail.
- accompagner l'évolution de l'ilot « Bourguignons-Cloarec », devenu mutable, qui rendra possible l'élargissement et l'aménagement de la rue des Bourguignons dans le prolongement de la section comprise entre la gare de Bois-Colombes et le pont SNCF : création de stationnement, amélioration du confort du piéton, plantations d'alignement,... Ce tronçon étant concerné par des aménagements en faveur de la circulation des bus (mise en réseau mobilier de la ligne 178), il contribuera également à un meilleur fonctionnement des transports en commun.
- ajustement des besoins en stationnement pour les opérations de logement spécifique pour étudiants, pour lesquels l'article 12, cumulant une double condition, n'était pas adapté.



Le haut de la rue des Bourguignons cumule inconfort des piétons, absence de stationnement et ralentissement de la circulation des bus

2-6.2 *La portée de la modification*

Outre l'ajustement de zonage mentionné ci-avant qui favorisera la réalisation de l'opération de voirie n°4, la modification porte sur une adaptation de l'article 12 (stationnement) du règlement.

2-7 Dispositions en faveur du développement des énergies renouvelables

2-7.1 Présentation

La ville a souhaité engager, dans le cadre de la Z.A.C. «Pompidou Le Mignon», une Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.) et a imposé une grille de conception par le biais de cibles environnementales.

Il convient de s'assurer que les dispositions réglementaires du P.L.U. ne viennent pas freiner le développement de l'emploi de certaines techniques aisément réalisables telles que le captage solaire pour l'eau chaude et le chauffage d'appoint, mais y soient plutôt incitatives et ce sur l'ensemble de la ville.

2-7.2 La portée de la modification

Il est proposé par la présente procédure de ne pas compter, dans la hauteur du bâti, les dispositifs techniques de panneaux solaires situés en toitures terrasses.

2-8 Ajustements, corrections et mises à jour

2-8.1 Présentation

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 5 juin 2007 et sa mise en application a pu mettre en lumière quelques difficultés d'application ou erreurs matérielles.

Il s'agit par la présente modification de corriger ou simplifier certains articles du règlement :

- La définition de la hauteur est adaptée de façon à :
 - o d'une part, être incitative à l'emploi d'énergies renouvelables comme la pose de panneaux solaires,
 - o d'autre part, à intégrer de façon réaliste les sujétions techniques qui s'imposent tels que l'obligation de garde-corps de sécurité pour l'entretien des toitures terrasses ou l'impossibilité d'installer en sous-sol certains équipements techniques du fait du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations pour les terrains qui y sont soumis.
- l'article 10-1 (toutes zones sauf Upb) traitant du gabarit des constructions nouvelles par rapport à l'alignement opposé permet par son dernier alinéa un raccordement harmonieux avec les pignons des constructions mitoyennes en autorisant un gabarit équivalent limité à la moitié de la façade de la construction nouvelle (règle de «*masquage des pignons*»). Outre la difficulté que peut soulever l'application de cette limitation à la moitié de la façade (la détermination de la longueur de la façade n'est pas toujours aisée lorsque celle-ci se trouve être irrégulière), le résultat architectural peut s'en avérer peu satisfaisant du fait d'un traitement différencié de chacune des moitiés de la façade. Aussi est-il proposé de simplifier cette dernière partie de l'alinéa.
- L'article Uc-9 limite l'emprise au sol des constructions à 40 % et à 60 % en cas d'activité en rez-de-chaussée pour au moins 30 % de sa surface et ainsi que pour les équipements collectifs d'intérêt général.

- En premier lieu, il convient de préciser qu'une emprise au sol aussi faible que 40 %, correspond, en matière d'habitat collectif caractéristique de la zone Uc, à une forme urbaine de type grand ensemble des années 60 en îlot dit « ouvert ». C'est une emprise au sol insuffisante pour permettre l'évolution souhaitable en cas de restructuration de ce type d'habitat ou pour l'utilisation plus rationnelle et économe souhaitable en cas de construction actuelle dans un sens de renouvellement de la ville sur elle-même,
- En second lieu, la condition cumulée en cas de présence d'activité en rez-de-chaussée rend difficilement lisible la règle et in fine aboutit à une occupation au sol de 60 %.

C'est pourquoi il est proposé de généraliser l'emprise au sol à 60 % plus conforme à la modernisation des constructions de la zone Uc et à sa morphologie semi-dense.

- La délimitation entre le zonage Uc et Ud au niveau des 21 et 23 avenue du R.P.C. Cloarec n'est pas cohérente avec l'occupation effective des sols ni avec les orientations du P.A.D.D. de préservation du tissu pavillonnaire. En outre, ce zonage coupe une unité foncière. Il est donc proposé une légère modification de zonage et d'intégrer le 23 rue du R.P.C. Cloarec au sein de la zone Ud.
- La définition du terme « hauteur » aux dispositions générales nécessite d'être complétée notamment concernant les édicules techniques ne pouvant être installés en sous-sol du fait du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation ou concernant des dispositions incitatives à l'emploi de panneaux solaires.
- L'article Uc-14 prévoit que le C.O.S. n'est pas applicable sur les terrains ayant une façade sur l'avenue d'Argenteuil et renvoie au figuré par pointillés au document graphique de zonage. Or, ce dernier n'avait pas été reporté ; l'erreur matérielle rendant incohérent le document graphique aux prescriptions écrites, il est proposé de corriger le document graphique en ce sens.

Enfin, certains articles du Code de l'Urbanisme, visés en référence dans le règlement, ont évolué dans le cadre de la réforme des autorisations d'urbanisme applicables depuis le 1er octobre 2007. Il convient en conséquence de mettre à jour le règlement.

2-8.2 *La portée de la modification*

Ces éléments impliquent :

- une modification du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses articles « définitions », 10-1 (toutes zones) et Uc-9,
- une modification mineure du document graphique de zonage,
- une mise à jour des articles suivants du règlement :
 - article 7 (zone Upb) du règlement pour ce qui concerne l'usage de contrats de cour commune selon les articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme modifié.
 - article 13 (toutes zones) du règlement pour ce qui concerne les éléments de paysages : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7° et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme modifié.

3 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Selon les dispositions prévues par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. peut faire l'objet d'une modification à condition que cette procédure :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. ;
- b) Ne réduise 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification. En effet :

- a) Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable puisque les modifications ne vont pas à l'encontre des objectifs fixés par ce document mais au contraire contribuent à leur réalisation.
- b) Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels.
- c) Elle ne comporte pas de risques de nuisance.

Il convient de préciser que le P.L.U. ne pourra finalement être modifié, par délibération du Conseil Municipal, qu'après enquête publique.

Préalablement à l'ouverture de cette enquête publique, le projet de modification devra être notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L. 122-4 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du même code.

4 - LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Une notice explicative : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée,
- Un rapport de présentation : ce document constitue un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 5 juin 2007
(*pièce 2. Rapport de présentation*),
- Des documents graphiques
(*pièce 5a. Règlement – Documents graphiques*) :
 - o Un document « zoom ZAC des Bruyères » concernant exclusivement la zone UPb du P.L.U. : ce document se substitue au document graphique correspondant figurant au P.L.U. du 5 juin 2007,
 - o Un document « zoom ZAC Pompidou Le Mignon » concernant exclusivement la zone Uar du P.L.U. : ce document vient en additif des documents graphiques réglementaires,
 - o Un plan de zonage : ce document remplace le plan de zonage figurant au P.L.U. du 5 juin 2007.
- Un règlement modifié : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le 5 juin 2007
(*pièce 5b. Règlement - Prescriptions écrites*),
- Une annexe modifiée : ce document se substitue à l'annexe relative aux Z.A.C. figurant au P.L.U. du 5 juin 2007, (*pièce 6c. Annexes – Périmètre des Zones d'Aménagement Concerté*).

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, qu'il s'agisse notamment du P.A.D.D. ou bien encore des différentes annexes insérées en application des dispositions des articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme.

5 - PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MODIFICATIONS

5-1 Document 5- Règlement

5-a Documents graphiques :

- ZAC des Bruyères :

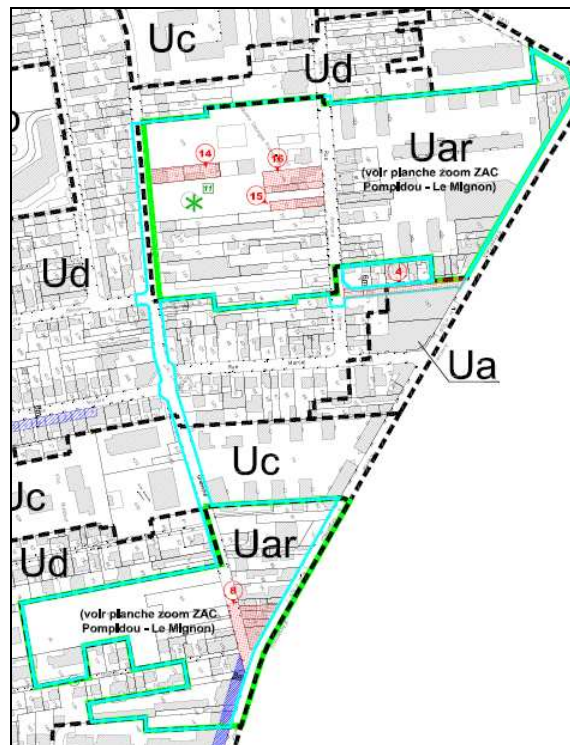
Le zoom de la ZAC des Bruyères est précisé pour sa partie sud-est comprise entre les voies ferrées.

- ZAC Pompidou – Le Mignon :

Un zoom graphique est intégré conformément à la Z.A.C. récemment créée et son dossier de création.

- Plan de zonage :

- o Modifications de zonage
- o Ajout d'une bande de hauteur alternative en zone Uc, rue du Capitaine Guynemer, le long de la voie ferrée
- o Report du périmètre de la Z.A.C. Pompidou – Le Mignon et indication de renvoi au zoom correspondant
- o Suppression du périmètre de constructibilité limitée sur l'îlot Pompidou
- o Modification de l'emplacements réservés n°4 pour aménagement de voirie conformément au plan d'aménagement de la Z.A.C. Pompidou – Le Mignon



5-b Prescriptions écrites :

Toutes zones :

▪ Titre I – Dispositions générales – article 5 Définitions :

Ancienne rédaction :

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception des cheminées.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

Nouvelle rédaction :

Hauteur :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée du niveau du sol naturel jusqu'au point le plus haut de la construction, y compris les équipements techniques, les machineries d'ascenseur, les ventilations,... à l'exception :

- des cheminées,
- des garde-corps rendus obligatoires pour la sécurité de l'entretien des toitures-terrasses,
- des équipements techniques ne pouvant être installés en sous-sol compte tenu du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,
- des panneaux solaires sur toiture-terrasse à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades,

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

▪ Article 6 (titre) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Nouvelle rédaction :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU FUTURES

▪ Article 10.1 3ème alinéa (sauf zone Upb) modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble sur la moitié de sa façade, au plus, située en continuité et dans le respect des articles 10.2 et 10.3.

Nouvelle rédaction :

Si la construction s'adosse à un immeuble mitoyen dont le gabarit ne respecte pas le premier alinéa du présent article, elle pourra s'inscrire dans un gabarit équivalent ou moindre que cet immeuble et dans le respect des articles 10.2 et [suivants selon zone].

▪ Article 12 – 2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation : - financement libre	- 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé Immeubles collectifs de plus de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum
- financement aidé	- 1 place/logement Immeubles collectifs de + de 4 logements : - 2 roues non motorisés : 0,75 m ² /logement, 10 m ² minimum - 2 roues motorisées : 10 m ² minimum

Nouvelle rédaction :

Nature des constructions	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
Habitation : - financement libre	- 1 place pour 60 m ² de S.H.O.N créée, avec un minimum de 1,5 place/logement créé
- financement aidé	- 1 place/logement

	<p>- résidence de logement « étudiant »</p> <p>- tous types d'immeubles collectifs de plus de 4 logements</p>	<p>1 place pour 60 m² de S.H.O.N. créée avec un maximum de 1 place/logement en cas de financement aidé.</p> <p>- 2 roues non motorisés : 0,75 m²/logement, 10 m² minimum</p> <p>- 2 roues motorisées : 10 m² minimum</p>
--	---	--

- Article 13-5 1^{er} alinéa modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

En application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7^o et indiqué au document graphique sera soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux divers.

Nouvelle rédaction :

En application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1 7^o et indiqué au document graphique sera soumis à déclaration préalable.

Zone Ua :

- Article Ua – 6.4 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

Implantation des constructions dans le secteur Uar :

AVENUE D'ARGENTEUIL	<p>. Les constructions seront implantées à l'alignement</p> <p>. Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.</p>
AUTRES VOIES	<p>. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 m minimum.</p>

Nouvelle rédaction :

Implantation des constructions dans le secteur Uar :

Les constructions devront être implantées conformément aux indications figurant sur le document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC « Pompidou – Le Mignon ») et aux dispositions des articles 6.5 et 6.6. Lorsque l'implantation est imposée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés afin de permettre une animation architecturale des façades.

- Article Ua – 8 modifié comme suit :

Ajout d'un alinéa :

8.2. L'article est sans objet pour la zone Uar

- Article Ua – 10.4. modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

10.4. En secteur Uar, sauf prescriptions particulières figurant au document graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions ne pourra dépasser **18,50 m**, la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité devant être supérieure à 3,5 m.

. Dans la bande de dérogation de hauteur de 25 m de profondeur figurant au document graphique (plan de zonage), la hauteur des constructions pourra atteindre **24,5 m**, la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité devant être supérieure à 3,5 m.

Nouvelle rédaction :

10.4. En secteur Uar, la hauteur des constructions ne pourra dépasser la hauteur figurant au document graphique (plan de zonage « zoom » ZAC « Pompidou Le Mignon »).

Zone Ub

- Article Ub – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

14.3 Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

Zone Uc

- Article Uc – 9 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **40 %** de la superficie du terrain.
- 9.2.** Une emprise de **60 %** pourra être atteinte :
- en rez-de-chaussée, si 30 % au moins de sa surface est affecté à l'activité
 - pour les équipements collectifs d'intérêt général.
- 9.3.** Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

Nouvelle rédaction :

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **60 %** de la superficie du terrain.
- 9.2.** Cet article ne sera pas applicable aux travaux d'une emprise inférieure à 20 m².H.O.B. tendant à améliorer les conditions de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite d'un immeuble existant.

- Article Uc – 10.3. modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

- 10.3.** Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :
- . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m** ; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5m.
 - . dans une bande de 25 m à compter de la marge de reculement de la rue de Bois-Colombes : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faitage).

Nouvelle rédaction :

- 10.3.** Nonobstant les dispositions de l'article 10.1. :
- . pour les terrains ayant une façade sur l'avenue de l'Europe, la hauteur des constructions pourra atteindre **24 m** ; une hauteur de 25 m pourra être atteinte si la hauteur du rez-de-chaussée affecté à l'activité est supérieure à 3,5m.
 - . dans les bandes de hauteur alternative figurant au plan de zonage : la hauteur des constructions à l'égout du toit pourra atteindre **25 m** (27 m au faitage).

- Article Uc – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

- 14.3.** Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

Zone Ud

- Article Ub – 14 complété comme suit :

Ajout d'un article

- 14.4** Le C.O.S. habitation (et le COS total en conséquence) est majoré de 20 % en cas de logement à financement aidé.

Zone Ue

- Article Ue – 6-1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rue Paul-Déroulède, Rue Victor-Hugo, Avenue de Verdun et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait.
<i>Nouvelle rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	. Les constructions seront implantées à l'alignement. . Néanmoins, afin de permettre une animation architecturale des façades, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m de profondeur et limités à 20 % du linéaire de façade pourront être autorisés.
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	. Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de 2m minimum.

- Article Ue – 7-1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement : Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m : Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
Rue Paul-Déroulède, Rue Victor-Hugo, Avenue de Verdun et voies de largeur inférieure à 6 m	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
<i>Nouvelle rédaction :</i>	
Voies de largeur supérieure ou égale à 6 m	Dans une bande de 4 m à compter de l'alignement : Les constructions devront être implantées en limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà de la bande de 4m et dans une profondeur de 16 m : Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.
Rues Paul-Déroulède, Victor-Hugo, Foch, Avenue de Verdun, du R.P.C. Cloarec, Impasse Foch et voies de largeur inférieure à 6 m	Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait dans le respect de l'article 7.3.
	Au-delà d'une bande de 20 m à compter de l'alignement : Les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives dans le respect de l'article 7.3.

- Article Ue-12-2 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
Bureaux	- 1 place pour 65 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum
<i>Nouvelle rédaction :</i>	
Bureaux	- 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum

Zone Upb

- Article Upb-2-1 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
2.1.	Les installations classées nouvelles soumises à déclaration : <ul style="list-style-type: none"> - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc... - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
<i>Nouvelle rédaction :</i>	
2.1.	Les installations classées nouvelles soumises à déclaration ou autorisation : <ul style="list-style-type: none"> - à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, équipements nécessaires au fonctionnement d'immeubles (installations de climatisation, groupes électrogènes, etc...), parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc... - à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. - à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

- Article Upb-7 modifié comme suit :

<i>Ancienne rédaction :</i>	
7.1.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives constituant les limites extérieures du secteur : L'implantation des constructions sur ces limites est interdite. Les constructions sont autorisées en retrait de ces limites dans le respect de l'article Upb 7-3.
7.2.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives intérieures du secteur : Les constructions seront implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-3 relatives à l'implantation en limite séparative ; - soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.
7.3.	Définitions des prospectes : <p>7.3.1. <i>Implantation en limite séparative</i> : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.</p> <p>7.3.2. <i>Implantation en retrait des limites séparatives</i> : conformément à l'article 7.1, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites séparatives si elles respectent les prospectes suivants : <ul style="list-style-type: none"> . <u>Prospect pour façade ou élément de façade comportant des baies principales</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, comportant des baies principales, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la hauteur de ce point, avec un minimum de 6 m. . <u>Prospect pour autres façades</u> : la distance de la limite séparative à tout point d'une façade, ou d'un élément de façade, mesurée perpendiculairement à ladite façade, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point, avec un minimum de 3 m. </p> <p>7.3.3. Il pourra être fait usage des articles L 451 et R 451 du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.</p>

Nouvelle rédaction :

7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit sur ces limites, selon les dispositions de l'article Upb 7-2 relatives à l'implantation en limite séparative ;
- soit en retrait de ces limites, dans ce cas la distance à la limite séparative sera au minimum de 2 m.

7.2. Définitions des prospects :

- 7.2.1. *Implantation en limite séparative* : quand l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, la façade sur la limite ne peut comporter de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.2.2. Il pourra être fait usage des articles L 471-1 et suivants et R 471-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux contrats de cour commune.

▪ Article Upb-12-2 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

<i>Nature des constructions</i>	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<i>Bureaux</i>	- 1 place pour 65 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum

Nouvelle rédaction :

<i>Nature des constructions</i>	Besoin en nombre d'emplacements de stationnement
<i>Bureaux</i>	- 1 place pour 100 m ² de S.H.O.N. - 2 roues non motorisé : 10m ² minimum - 2 roues motorisées: 10 m ² minimum

▪ Article Upb-14 modifié comme suit :

Ancienne rédaction :

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.
Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

Nouvelle rédaction :

La constructibilité d'un îlot résulte des indications portées au document graphique.
La S.H.O.N. indiquée sur ce document pour chaque îlot pourra varier de plus ou moins 15 % sans que la S.H.O.N. autorisée sur l'ensemble de la zone Upb ne soit modifiée.
Cet article sans objet pour l'emprise « domaine ferroviaire » figurant au document graphique.

5-2 Document 6- Annexes

Pièce 6-c Périmètres des Zones d'Aménagement Concerté :

- Ajout de la Z.A.C. Pompidou – Le Mignon nouvellement créée

EXTRAITS DU CODE L'URBANISME

Article L123-13

Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 23 JORF 3 juillet 2003

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Article L121-4

Modifié par Loi 2006-872 2006-07-13 art. 4 XI JORF 16 juillet 2006

L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Les études économiques nécessaires à la préparation des documents prévisionnels d'organisation commerciale et artisanale peuvent être réalisées à l'initiative des chambres de commerce et d'industrie et des chambres de métiers.