Ville de Levallois-Perret
Département des Hauts-de-Seine

Plan local d'urbanisme

PLU

PLU Levallois-Perret – Modification simplifiée n°2

Pièce n° 1
Rapport de présentation

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

2. PRESENTATION CONTEXTUELLE 4

2.1. Rappel 4
2.2. Contexte de la modification 6

3. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U. 8

3.1. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux documents graphiques 8
3.1.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes ». 8
3.1.2. Les modifications apportées au document graphique 5.2. « Hauteurs et gabarits» . 16
3.1.3. Les modifications apportées aux documents graphiques 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB » 17
3.1.4. Les modifications apportées au document graphique 5.8. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UPA» 21
3.2. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées au règlement 22
3.2.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U. 22
3.2.2. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UA 24
3.2.3. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UB 35
3.2.4. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPA 36
3.2.5. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPC 37
3.2.6. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPE 38
3.2.7. Les modifications apportées au lexique 39
3.3. Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U. 41
3.4. Les modifications apportées dans les annexes du P.L.U. 41

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT .. 42

5. JUSTIFICATION DU CHOIX ET COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE 42

1. PREAMBULE

Compte tenu de la portée limitée des différents objets de la modification simplifiée du P.L.U. exposés ci-avant, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012, au même titre que l'additif élaboré pour la modification simplifiée n°1 approuvée en juin 2013. Les divers éléments permettant de percevoir le diagnostic et l'état initial de l'environnement pour la commune de Levallois-Perret figurent dans les deux premiers volets du rapport de présentation du P.L.U. intitulée *« État initial de l'environnement » et « exposé du diagnostic »*.

Après la présentation du contexte de la modification, cet additif expose les modifications apportées aux différentes pièces du P.L.U, les motifs de ces changements et leurs incidences sur l'environnement.

2. PRESENTATION CONTEXTUELLE

2.1. Rappel

Le P.L.U. a été approuvé, à l'issue d'études approfondies, par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2012, puis a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée le 24 juin 2013.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire autour de trois objectifs majeurs :

- participer à la croissance du cœur de la métropole : consolider la place de la commune dans le pôle d'emploi de l'ouest francilien et agir pour une ville plus solidaire en poursuivant l'effort engagé en matière de développement du logement social
- Poursuivre l'effort de qualification du cadre de vie levalloisien en embellissant notre ville, en consolidant et en adaptant l'offre de services publics ou d'intérêt collectif et en confortant le tissu commercial
- Devenir ensemble, acteurs et actrices de la Ville durable en améliorant les transports et les déplacements, en économisant les ressources, en améliorant notre maîtrise des consommations énergétiques et en adaptant notre projet aux risques, aux nuisances et aux effets du changement climatique

Ces orientations résultent de la volonté de continuer à développer la ville de façon équilibrée, en associant le développement économique à l'accroissement du parc de logements, sans renoncer à la préservation du patrimoine urbain, naturel et architectural. Cela s'est traduit dans le P.L.U. par un zonage reconnaissant les spécificités et les potentiels des différents quartiers et un règlement conçu en fonction de ces spécificités. En outre, le P.L.U. pose diverses mesures de protection et de valorisation de l'environnement et du patrimoine architectural et paysager.

Un cahier de protection du patrimoine architectural est ainsi annexé au règlement du P.L.U. Il identifie 31 édifices (dont 3 répertoriés par les Monuments Historiques) qui en raison de leur histoire et de leur qualité architecturale, font l'objet de mesures règlementaires spécifiques. Le P.L.U. recense également, au titre d'ensembles urbains et paysagers à protéger, certains ensembles qui marquent la ville et où le bâti et le végétal sont si étroitement mêlés que la préservation de l'un ne va pas sans l'autre : l'Hôtel de Ville et ses jardins, le parc et le club de La Planchette, l'île de La Jatte, les maisons de la Villa Chaptal auxquelles leurs petits jardins font des écrins de verdure, l'ex- British Hospital…

Le P.L.U. protège et développe la nature en ville par une série de mesures et notamment :

- Protection stricte, de la Seine et de ses rives, (classées « corridor écologique » et paysager d'intérêt national), ainsi que du site de l'île de la Jatte, classé « Espace naturel sensible » par le Département.
- Maintien et développement, à l'échelon communal, de la trame verte constituée du réseau de jardins publics et privés. Ainsi le P.L.U. impose à chaque terrain de maintenir une proportion d'espaces libres et d'y planter au moins 1 arbre pour 100m². De cette façon les jardins privés sont conservés, et de nouveaux sont créés en cœur d'îlot. Cette trame verte est complétée par la réalisation de deux importants parcs publics: le parc Collange, déjà ouvert en partie au public et le parc Alsace inauguré à l'automne 2012. En outre, les espaces verts publics font l'objet de mesures de protection au titre des espaces boisés classés ou de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et de localiser des sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- Obligation de maintenir des proportions de pleine terre, pour assurer la qualité des plantations et pour diminuer le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et donc lutter contre les inondations
- Recensement sur le plan de zonage et des servitudes et protection dans le règlement des arbres les plus intéressants en raison de leur essence, leur âge ou leur valeur paysagère.
- Obligation de végétaliser les toitures-terrasses, afin de retenir les eaux pluviales, favoriser l'isolation de la construction en hiver, limiter les effets de surchauffe en été, et favoriser la biodiversité.
- Application des contraintes règlementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (plan départemental approuvé par le Préfet en 2004), qui est annexé au P.L.U. et contient les mesures de prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine.

Dans un contexte où le foncier, de plus en plus rare, constitue un enjeu, les derniers secteurs mutables représentent un potentiel précieux dont l'aménagement, dans l'intérêt général, doit être maîtrisé afin de mieux préserver le tissu traditionnel de la commune tout en lui permettant d'évoluer. Ainsi, le P.L.U. fixe des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs « Baudin », « Collange » et « de la Gare » en raison de leur potentiel foncier et de leur situation stratégique. L'aménagement des secteurs Baudin et de la Gare est basé sur le principe de diversité des fonctions économiques et résidentielles, créant ainsi des pôles mixtes, à proximité du Métro Pont de Levallois et de la gare SNCF. Le secteur Collange, plus résidentiel, doit accueillir quant à lui des logements et un équipement autour d'un grand parc urbain, à moins de 10 minutes du métro ou de la gare.

Depuis l'approbation du P.L.U. en janvier 2012, de nouvelles opportunités en matière de foncier mutable ont conduit la Ville à modifier son document d'urbanisme.
Ainsi, les changements apportés lors de la modification simplifiée approuvée le 24 juin 2013, ont porté, plus précisément, sur les points suivants :

- Les changements apportés à l'O.A.P. du « Secteur Gare » :

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élargi et intègre maintenant le square Victor Hugo et les immeubles qui l'entourent. Cet élargissement résulte, notamment, de la prise en compte de deux nouvelles opportunités foncières apparues depuis l'approbation du P.L.U. en janvier 2012 : les terrains de la chaufferie municipale, qui, à terme, doivent être libérés et de l'Ecole Supérieure des Techniques Aéronautiques et de Construction Automobile (E.S.T.A.C.A.), celle-ci ayant annoncé son intention de déménager dans les Yvelines. A proximité de la gare, des nouveaux équipements du quartier Eiffel et de l'établissement pour la petite enfance « Les Mouettes », ces terrains mutables jouissent d'une situation privilégiée au sein du secteur et offrent la possibilité de créer des logements libres et aidés autour de l'espace calme que constitue le square Victor Hugo. L'O.A.P. modifiée prévoit, ainsi, une dominante « habitat » sur ces emprises.

Par ailleurs, la Ville s'étant heurtée au refus de la S.N.C.F. de déplacer ses ateliers de maintenance en dehors de la Commune comme initialement prévu, la parcelle située en vis-à-vis de ces deux terrains, entre la rue Jules Verne et la voie ferrée, a été ouverte à une plus grande mixité fonctionnelle. Par conséquent, l'O.A.P. a évolué pour ne plus limiter cette emprise, exposée à des nuisances diverses, à une vocation à dominante d'habitat.
Enfin, pour redonner un caractère plus végétal au square Victor Hugo, une nouvelle disposition prévoit l'agrandissement de la placette, qui sera également valorisée par les espaces libres et plantés qu'impose le règlement pour les constructions neuves et auquel les 2 terrains destinés à accueillir des logements donnant sur le square sont soumis.

- Les changements apportés au règlement :

L'application du P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 aux permis de construire lors de leur instruction, a révélé l'intérêt de préciser ou clarifier la rédaction de quelques articles techniques.

- L'assouplissement de certaines règles applicables aux résidences pour étudiants, pour personnes âgées ou pour personnes handicapées ;
- La précision de règles s'appliquant aux programmes de logements dans le cas de très petites parcelles ;
- L'adaptation du règlement de la zone UG compte tenu des changements apportés à l'O.A.P. du « Secteur Gare » ;
- La modification des règles relatives à la végétalisation des toitures-terrasses pour améliorer les résultats obtenus en termes de performance environnementale et de qualité paysagère ;
- De nouvelles dispositions visant à alléger les obligations de stationnement imposées aux programmes de logements aidés pour favoriser leur réalisation ;
- La prise en compte de la nouvelle surface de Plancher qui, depuis le 1er mars 2012, remplace les notions de Surfaces Hors OEuvre nette et brute (S.H.O.N, et S.H.O.B.) ;
- L'actualisation des servitudes d'urbanisme pour prendre en compte la réalisation des aménagements, des équipements et des programmes de logements qu'elles imposaient ;
- Par ailleurs, la servitude instituée par le P.L.U. initial sur la parcelle cadastrée section AC n° 22, rue Jules Verne, a été supprimée pour tenir compte de l'assouplissement donné à l'O.A.P. du « Secteur Gare ».

Enfin, afin de poursuivre les politiques menées en matière de mixité sociale, pour le développement de la trame verte communale et l'amélioration de la performance environnementale locale, de nouvelles servitudes ont été inscrites dans le cadre de cette modification simplifiée.

2.2. Contexte de la modification

L'approbation du P.L.U, et sa modification simplifiée n°1 ont ainsi permis la mise en œuvre de l'aménagement de ces quartiers.

Depuis lors, des évolutions foncières offrant la possibilité de réaliser des logements et des équipements se sont présentées.

Dans ce nouveau contexte, une nouvelle modification simplifiée du P.L.U. est envisagée. Il s'agit, d'une part, en zone UA, de permettre la restructuration et l'extension du groupe scolaire Anatole France et la réalisation d'un parking public en infrastructure de la nouvelle emprise dédiée à cet équipement scolaire.

D'autre part, il s'agit d'accroître la constructibilité d'un terrain situé en zone UB, pour permettre la réalisation d'une opération de logements libres, en adéquation avec l'environnement résidentiel de cette emprise rendue mutable.

Corrélativement, les constructions et aménagements du secteur de plan de masse UPM2 ont été réalisés, il paraît donc opportun de supprimer ce secteur en tant que tel et réintégrer les parcelles en zone UA.

Par ailleurs, des ajustements du règlement graphique et écrit se sont révélés nécessaires, en raison, d'une part, des évolutions législatives intervenues depuis la première modification du P.L.U. et de l'achèvement d'un certain nombre d'opérations donnant lieu à des servitudes d'urbanisme devenues obsolètes.

Ainsi, le règlement doit être modifié pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires récentes, et en particulier les incidences de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, du 24 mars 2014. En effet, cette dernière entraîne la suppression, de façon immédiate, de la règle de coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

Il convient également d'actualiser les servitudes d'urbanisme prévues par le P.L.U. pour prendre en compte la réalisation des aménagements, des équipements et des programmes de logements qu'elles imposaient. Cela concerne, notamment, la servitude dite de « mixité sociale » instituée sur les parcelles sises 56 rue du Président Wilson / 97 à 101 rue Louis Rouquier, dont le programme a été livré récemment, ainsi que la servitude instituée pour parc urbain à créer, en vue de l'extension du Parc de la Planchette, qui a été réalisée en 2014.

Enfin, l'application depuis deux ans des nouvelles règles du P.L.U. aux permis de construire lors de leur instruction, a révélé l'intérêt de préciser ou clarifier la rédaction de quelques articles techniques et de rectifier quelques erreurs matérielles.

Par conséquent, ces modifications amènent à faire évoluer le P.L.U.

3. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU P.L.U.

3.1. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées aux documents graphiques

Des modifications sont apportées aux différents documents graphiques suivants :

- 5.1. « Zonage et servitudes »
- 5.2. « Hauteurs et gabarits »
- 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB »
  - 5.3.A. « Traitement des espaces publics et localisation des équipements publics »
  - 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »
  - 5.3.C «Hauteurs des constructions »
  - 5.3.D. « Constructibilité des îlots »
- 5.8. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UPA »

Les adaptations apportées aux différents plans ne concernent pas la délimitation des zones. La mise à jour de servitudes (mixité sociale, aménagements piétons…) constitue l'essentiel des évolutions. Quelques dispositions règlementaires, telles que les espaces verts à protéger, préserver et mettre en valeur sont également modifiées.

La zone UA, qui est la principale zone du P.L.U. en superficie (près de 65 % de la surface communale), concentre les principales évolutions graphiques.
Les zones UB (front de Seine), et UPA (Villa Chaptal) sont également concernées par des modifications.
Ces évolutions sont exposées ci-dessous.

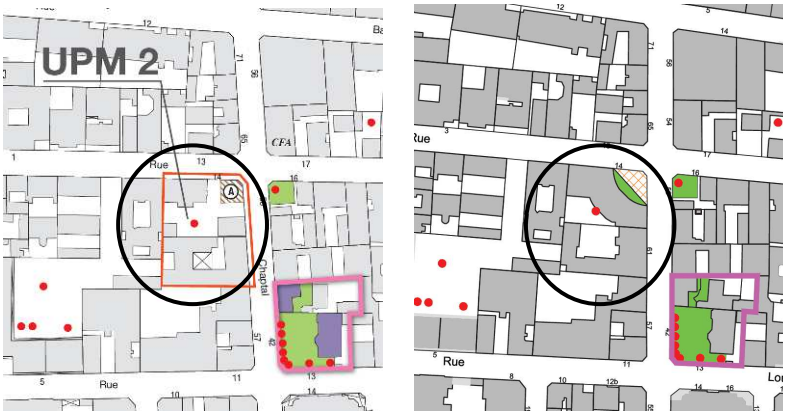
3.1.1. Les modifications apportées au document graphique 5.1. « Zonage et servitudes »

Suppression du secteur UPM2, de la zone UA

Ce secteur était délimité par l'angle des rues Chaptal et Aristide Briand.

Situé à proximité de deux axes routiers structurants (les rues Aristide Briand et Anatole France), bien desservi par les transports en commun (par les stations de métro Anatole France et Louise Michel, par la ligne de bus n° 174) et proche du centre-ville, il a été repéré dans le P.L.U. de 2012 comme particulièrement attractif pour la production de logements.
Le site étant inséré dans un tissu composé à la fois d'habitat et d'activités, la mise en place d'un secteur de plan masse s'est avérée indispensable pour maîtriser un aménagement cohérent et de qualité du site.

Aujourd'hui les aménagements et constructions prévus dans le cadre du plan de masse UPM2 sont achevés. Aussi, la présente modification du P.L.U. supprime le secteur de plan de masse UPM2 et réintègre l'îlot en question dans la zone UA générale, la placette ainsi réalisée est inscrite comme « aménagement en faveur du piéton à conserver ».



Mise à jour des emplacements réservés (E.R) aux installations d'intérêt général

Le groupe scolaire Anatole France, construit en 1885, est devenu inadapté aux besoins d'aujourd'hui, tant sur le plan technique que fonctionnel. Pour satisfaire pleinement à la demande, la ville a décidé de démolir le groupe scolaire, à l'exception de la façade rue Bara, et de le reconstruire in situ sur un foncier élargi. Lors de l'élaboration de son P.L.U, la ville a inscrit un ER n°3 relatif à l'extension du groupe scolaire Anatole France.

Des études préalables ont permis de mieux cerner les besoins et de définir l'enveloppe financière prévisionnelle.

Pour faire suite à ces études, l'ER n°3 relatif à l'extension du groupe scolaire Anatole France, rue Voltaire, est adapté. Les parcelles M91 et M92 sont retirées de l'ER.

Il est à noter que la ville a parallèlement pour objectif d'aménager un parking public en infrastructure de la nouvelle emprise dédiée à cet équipement scolaire.

En conséquence, ce projet fait l'objet d'une nouvelle servitude instaurée dans le cadre de la présente modification simplifiée du P.L.U, localisée sur le plan.

Mise à jour des servitudes en vue de localiser des équipements, ouvrages, espaces verts ou installations d'intérêt général instituées au titre de l'article L123-2c du code de l'urbanisme

Deux servitudes de ce type sont supprimées en zone UA suite à la réalisation des aménagements prévues. Il s'agit de :

- la servitude A, placette piétonne, angles des rues Chaptal et Aristide Briand (inclus dans le secteur de plan de masse UPM2, qui fait l'objet d'une suppression dans le cadre de la présente modification).

  Cette servitude est remplacée par une protection au titre des « aménagements en faveur du piéton à conserver », ainsi qu'une protection au titre des « espaces verts à protéger et à mettre en valeur ».

- la servitude D, extension du parc de la Planchette, place Verdun.

  Cette servitude est remplacée par une protection au titre des « espaces verts à préserver et à mettre en valeur ».

Une nouvelle servitude au titre de l'article L123-2c est instaurée, pour la création d'un parc de stationnement public, localisé dans le périmètre délimité par les rues Voltaire, Marius Aufan, Danton et Bara. Ce parc de stationnement sera réalisé en infrastructure de la nouvelle emprise dédiée au groupe scolaire Anatole France.

NB : la numérotation des servitudes est modifiée en conséquence.

Mise à jour des servitudes de mixité sociale instituées au titre de l'article L123-2b du code de l'urbanisme

Cinq constructions sont achevées ou en cours d'achèvement sur des terrains faisaient l'objet de servitudes de mixité sociale instituées par le P.L.U. approuvé en 2012 et modifié en 2013. Dans le cadre de la présente modification du P.L.U, ces servitudes sont donc levées :

- 77 rue Chaptal et 11 rue Voltaire
- 90-92 rue Jules Guesde
- 91 rue Aristide Briand
- 119 rue Aristide Briand / 15 rue Trézel
- 56 rue du Président Wilson / 97 à 101 rue Louis Rouquier

Mise à jour des protections des aménagements en faveur du piéton

La placette piétonne, à l'angle des rues Chaptal et Aristide Briand, était concernée par une servitude en vues de localiser des équipements, ouvrages, espaces verts ou installations d'intérêt général instituées au titre de l'article L123-2c du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur UPM2, cette placette a été réalisée.

Le 1er alinéa du paragraphe IV de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme permet au règlement, entre autres, de préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer.

La servitude instaurée sur la placette au titre de l'article L123-2c est remplacée par « aménagement en faveur du piéton à conserver » au titre de l'article L123-1-5, sur la partie publique de l'emprise. Sur la partie privée, cette servitude est remplacée par un espace vert à préserver et à mettre en valeur.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

Mise à jour des protections relatives aux espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Trois nouvelles emprises sont repérées comme « espaces verts à préserver et à mettre en valeur » dans le cadre de la présente modification du P.L.U. Il s'agit de la placette piétonne de l'ancienne zone UPM2, de l'extension du parc de la Planchette et du square des Justes.
L'emprise des espaces verts dans le périmètre de la Villa Chaptal est corrigée.

➔ *Instauration d'un nouvel espace vert à préserver et à mettre en valeur sur la placette de l'ancienne zone UPM2*

Comme vue précédemment, la placette piétonne, à l'angle des rues Chaptal et Aristide Briand, était concernée par une servitude en vue de localiser des équipements, ouvrages, espaces verts ou installations d'intérêt général instituées au titre de l'article L123-2c du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur UPM2, cette placette a été réalisée.

La servitude instaurée sur la placette au titre de l'article L123-2c est remplacée par un « espace vert à préserver et à mettre en valeur » sur la partie privée de l'emprise.

➔ *Instauration d'un nouvel espace vert à préserver et à mettre en valeur sur l'extension du parc de la Planchette*

Au P.L.U, la place de Verdun était concernée par une servitude (D) instituée au titre de l'article L.123-2c du code de l'urbanisme pour parc urbain à créer sur la quasi-totalité de la place.

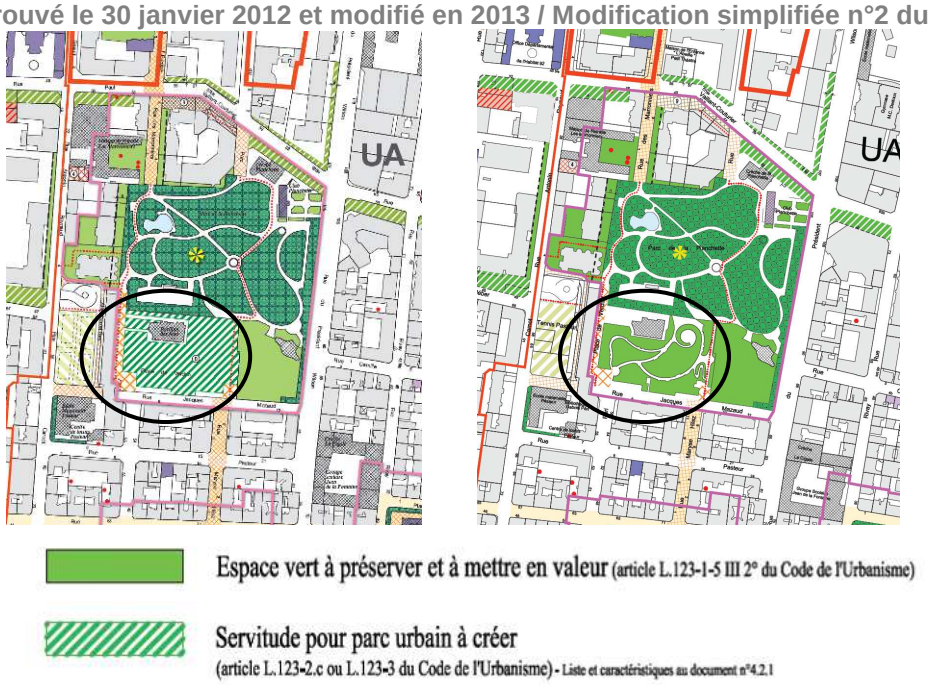
La ville, consciente des impacts bénéfiques des espaces verts en milieu urbain a décidé de compléter sa trame verte en intégrant la place de Verdun au parc de la Planchette qui, par son histoire, sa qualité et sa localisation dans la commune (centralité) est très attractif pour les levalloisiens.

L'extension du parc de la Planchette ayant été réalisée, la servitude (D) est remplacée par une protection au titre des « espaces verts à préserver et à mettre en valeur » sur l'extension du parc de la Planchette (article L123-1-5 III 2°).

Extension du parc de la Planchette, Levallois-Perret

La disposition « aménagement en faveur du piéton à recomposer ou à réaliser » est maintenue sur certains linéaires de la place, dans la continuité des cheminements piétons, pour assurer la cohérence de l'ensemble des cheminements reliant le parc à l'Hôtel de Ville notamment.

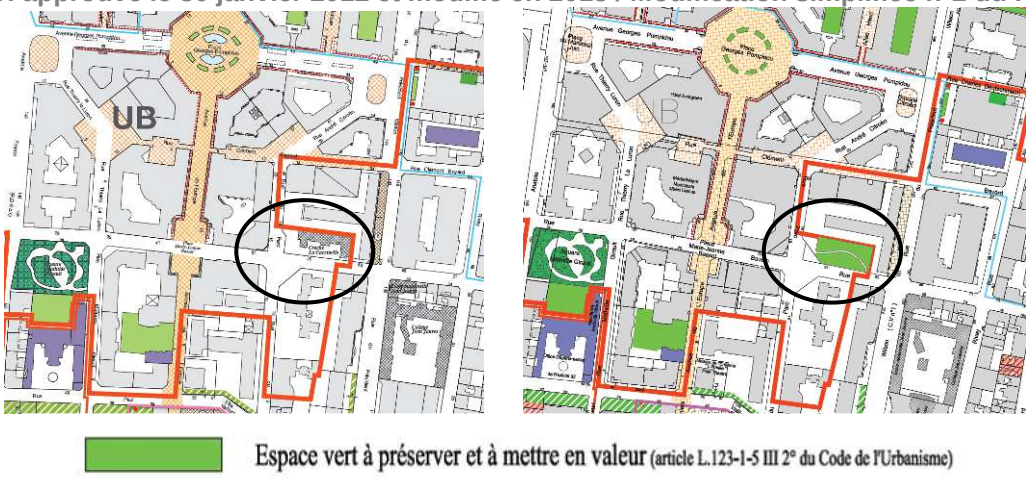
P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.



➔ *Instauration d'un nouvel espace vert à préserver et à mettre en valeur sur le square des Justes*

A l'emplacement de l'ancienne Crèche La Coccinelle, la ville de Levallois-Perret a aménagé un nouvel espace vert : le square des Justes, qui est donc classé comme espace vert à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III 2°.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.



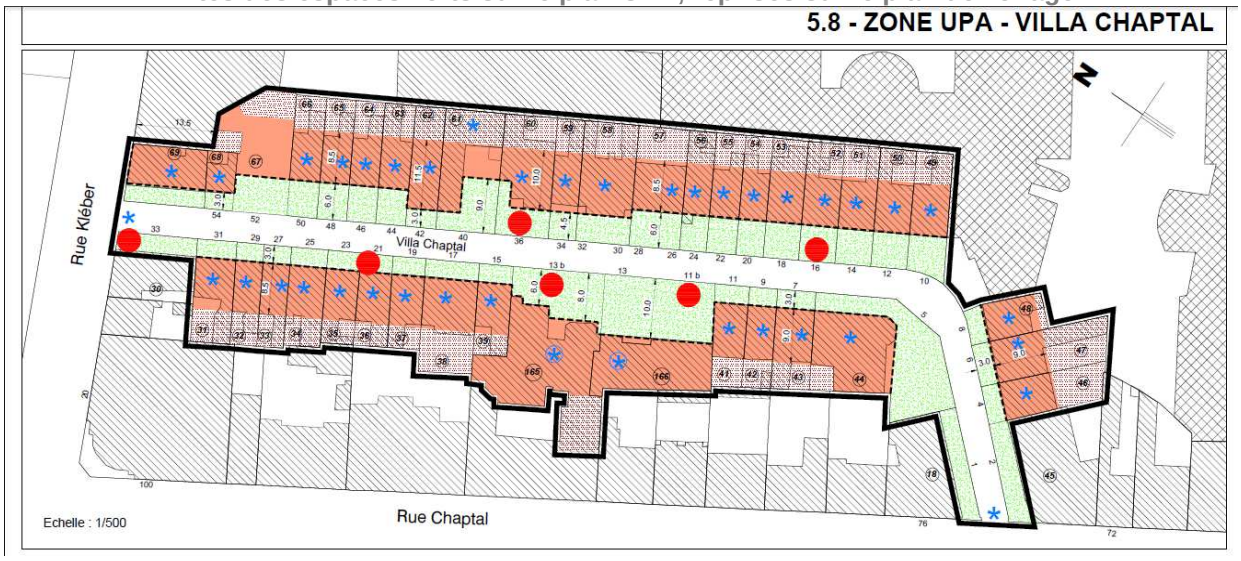
Square des Justes, Levallois-Perret

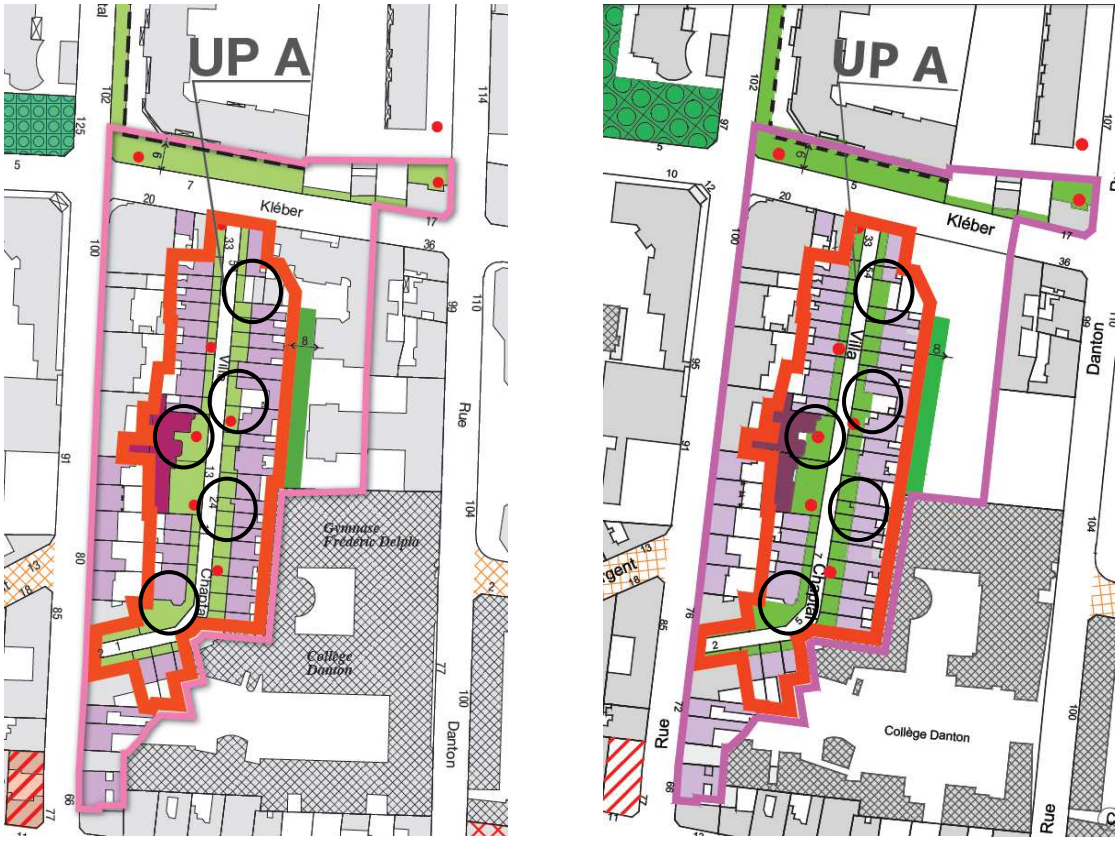
➔ *<u>Correction d'erreurs matérielles relatives aux espaces verts dans la zone UPA</u>*

Les espaces verts à protéger en zone UPA sont repérés à la fois sur le plan 5.1 « zonage et servitudes » et sur le plan 5.8 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPA ». Les limites des espaces verts sur ces 2 plans différaient légèrement.

Le plan 5.8 étant réalisé à une échelle plus fine et définissant des surfaces d'espaces verts cohérentes avec les zones d'emprises constructibles, ce sont ces limites qui sont retenues. Le tracé des espaces verts est donc corrigé sur le plan de zonage 5.1. Il s'agit d'adaptations très limitées.

Limites des espaces verts sur le plan UPA, reprises sur le plan de zonage





Espace vert à préserver et à mettre en valeur (article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme)

3.1.2. Les modifications apportées au document graphique 5.2. « Hauteurs et gabarits»

Trois modifications mineures sont apportées au plan de « hauteurs et gabarits » en zone UA.

➔ Conformément aux adaptations apportées au plan de zonage et servitudes (pièce 5.1), le secteur UPM2 est supprimé et réintégré dans la zone générale UA, avec le gabarit n°3, ainsi qu'une une hauteur plafond de 19.50m.

Cette suppression du secteur UPM2 n'entraine pas de modification de la règle de hauteur applicable sur la zone, puisque les règles définies ont été reprises du plan de masse.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

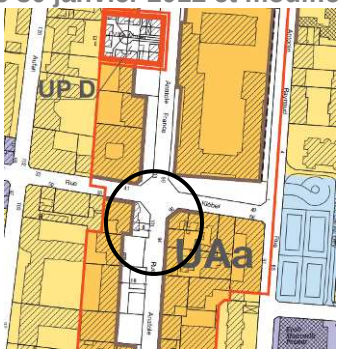
➔ Les règles de hauteurs sont mises à jour sur la zone d'extension du parc de la Planchette : diminution de la hauteur plafond de 16.5m à 5m, à l'exception de la zone occupée par le pavillon. Cette modification de la règle de hauteur n'entraine dans les faits pas de diminution des droits à construire sur ce secteur puisque l'îlot était repéré avant modification comme parc urbain à créer et ne permettait donc que l'aménagement d'un espace vert.

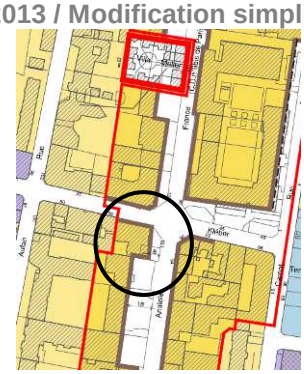
Il est également à noter que l'allée située à l'ouest du Parc de la Planchette, et desservant des constructions d'habitat, n'est plus repérée par une hauteur plafond, conformément au plan de zonage qui rend inconstructible cet espace par le biais d'une servitude.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

➔ Par ailleurs, le gabarit à l'angle des rues Kléber et Anatole France, est repositionné au niveau de l'existant et de la marge verte. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.





3.1.3. Les modifications apportées aux documents graphiques 5.3. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UB »

La zone UB correspond au quartier récent de la ZAC « Front de Seine » : son tissu neuf et homogène est peu évolutif mais présente quelques opportunités en raison de bâtiments qui avaient été conservés lors de l'élaboration du Plan d'Aménagement de la Zone
Dans le cadre de la présente modification du P.L.U, les plans graphiques relatifs à la zone UB évoluent sur deux emprises : l'emprise de l'actuelle Résidence sociale ADOMA et l'emprise du square des Justes.

- Les modifications apportées au document graphique 5.3.A. « Traitement des espaces publics et localisation des équipements publics »

➔ **Square des Justes**

Ce document graphique reprend le PAZ de la ZAC du Front de Seine qui a été intégré au P.L.U. L'ensemble des équipements publics prévus au programme de la ZAC a été réalisé.

Ainsi, la pastille « crèche » est supprimée de l'îlot 2.5. La crèche en question a été démolie ; l'emprise a été récemment aménagée par la ville en square et est donc repérée comme telle sur le plan 5.3.A et les trois autres plans relatifs à la zone UB.

➔ **Ilot 2.8**

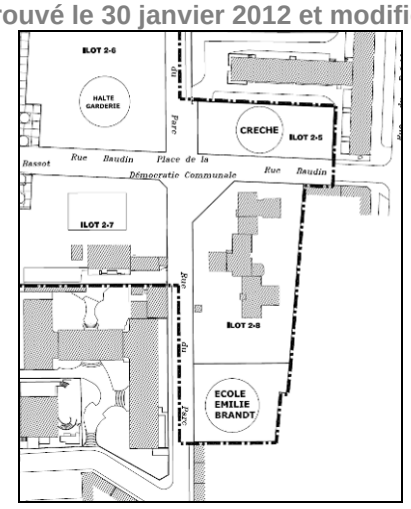
Par ailleurs, dans l'îlot 2.8, se trouve une parcelle accueillant une résidence sociale ADOMA, qui était repérée comme immeuble existant conservé sur le plan.

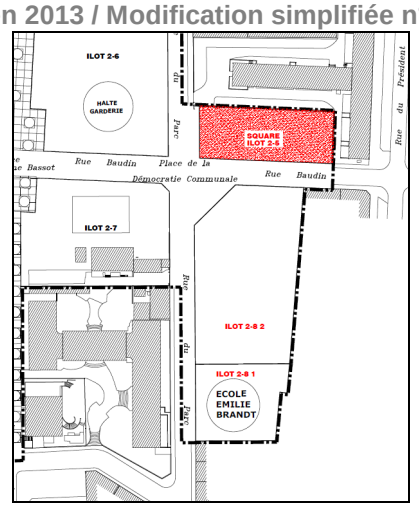
Par délibération du Conseil Municipal de Levallois du 23 juin 2014, approuvant l'avenant n°4 au traité de concession de la Z.A.C. Front de Seine, il a été acté que la société ADOMA a manifesté à la SEMARELP son intention de céder l'ensemble immobilier dont elle est propriétaire à l'intérieur de la ZAC. La SEMARELP souhaite profiter de l'opportunité qui lui est offerte d'aménager ce terrain en vue de sa commercialisation dans le cadre de la mise en œuvre d'un nouveau programme de logements.

Ainsi dans le cadre de la présente modification, l'îlot en question est intégré dans les îlots constructibles du secteur Front de Seine. Par conséquent, il est subdivisé en deux sous-îlots : 2.8.1 pour la parcelle accueillant l'école Emile Brandt et 2.8.2 pour la parcelle de la résidence Adoma amenée à évoluer.

Ainsi, les immeubles conservés ne sont plus que 12 au lieu de 13. Cette modification de numérotation est prise en compte dans le règlement et dans les plans relatifs à la zone UB.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.

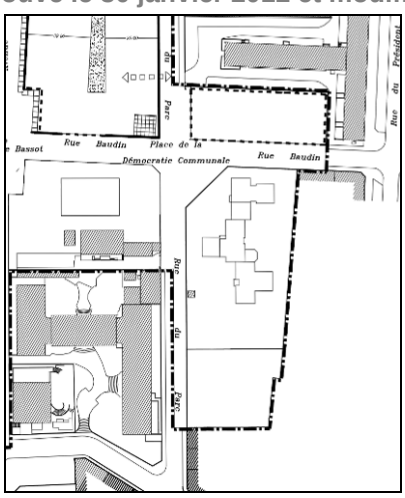


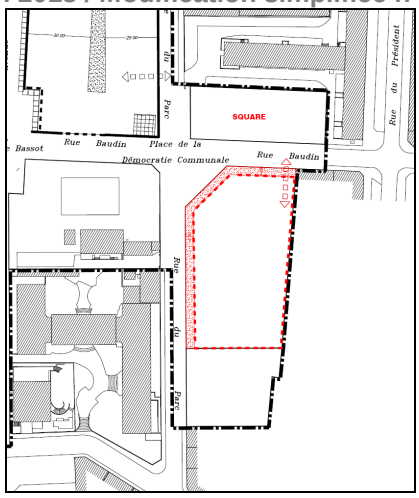


- Les modifications apportées au document graphique 5.3.B. « Implantation des constructions – servitudes d'urbanisme et d'architecture »

Le plan est mis à jour en fonction de la modification du plan 5.3.A.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.





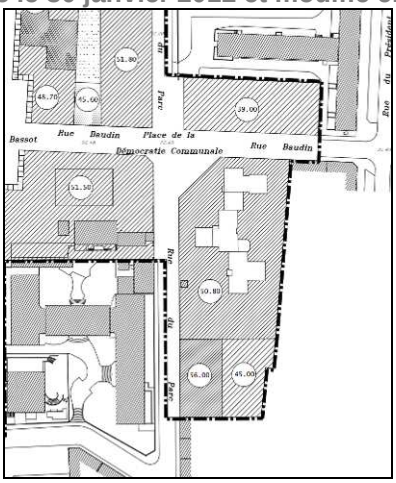
➔ **Ilot 2.5**
Le square est repéré en tant que tel sur le plan.

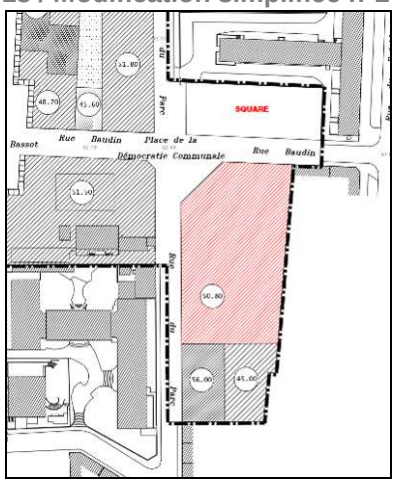
➔ **Ilot 2.8**
Sur l'îlot 2.8.2 : Des règles particulières d'implantation sont fixées pour la parcelle constituant le sous-îlot 2.8.2 : une bande de 4 mètres de retrait est instituée au titre d'une servitude d'urbanisme (art.UB6) "cœur d'îlot ou espace privé planté, emprise minimale", il devra également être reporté un accès préférentiel de parking privé sur la rue Baudin.

- Les modifications apportées au document graphique 5.3.C. « Hauteurs des constructions »

Le plan 5.3.C est mis à jour en fonction de la modification du plan 5.3.A. La hauteur maximale autorisée sur l'îlot 2.8.2 n'est pas modifiée.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Modification simplifiée n°2 du P.L.U.





- Les modifications apportées au document graphique 5.3.D. « Constructibilité des îlots »

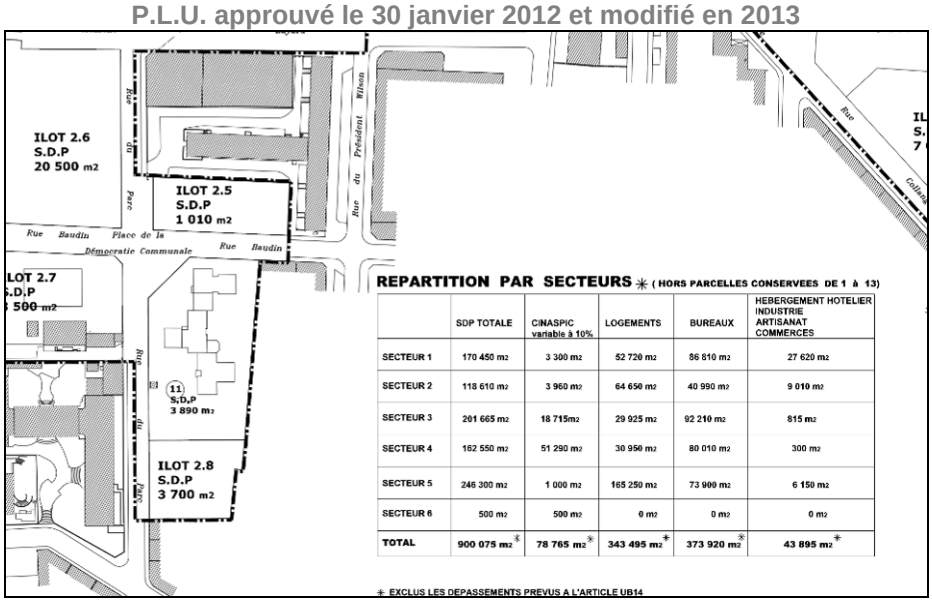
Le plan est mis à jour en fonction de la modification du plan 5.3.A.

La constructibilité de l'îlot 2.8, et plus précisément du sous-îlot 2.8.2, est accrue pour favoriser la production de logements. Elle est fixée à 10 000 m² Surface de Plancher (SDP), contre 3890m² initialement prévus.

Au total, la constructibilité sur la zone UB est augmentée de 6 110 m² SDP, soit une hausse de 0.7% des droits à construire sur la zone.

Le tableau de répartition de la surface de plancher par secteurs est actualisé en conséquence.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013

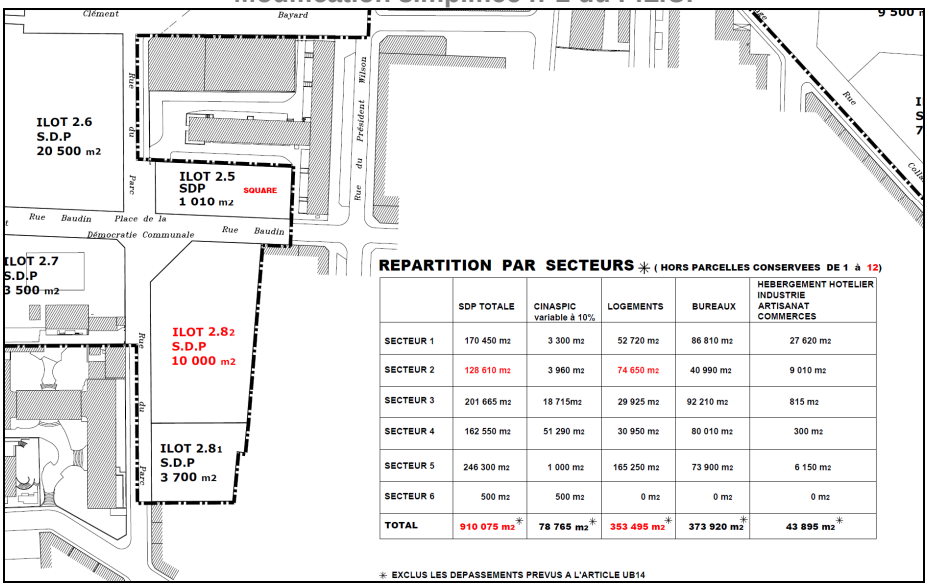


REPARTITION PAR SECTEURS ✳ (HORS PARCELLES CONSERVEES DE 1 à 13)

	SDP TOTALE	CINASPIC variable à 10%	LOGEMENTS	BUREAUX	HEBERGEMENT HOTELIER INDUSTRIE ARTISANAT COMMERCES
SECTEUR 1	170 450 m2	3 300 m2	52 720 m2	86 810 m2	27 620 m2
SECTEUR 2	118 610 m2	3 960 m2	64 650 m2	40 990 m2	9 010 m2
SECTEUR 3	201 665 m2	18 715m2	29 925 m2	92 210 m2	815 m2
SECTEUR 4	162 550 m2	51 290 m2	30 950 m2	80 010 m2	300 m2
SECTEUR 5	246 300 m2	1 000 m2	165 250 m2	73 900 m2	6 150 m2
SECTEUR 6	500 m2	500 m2	0 m2	0 m2	0 m2
TOTAL	900 075 m2 ✳	78 765 m2 ✳	343 495 m2 ✳	373 920 m2 ✳	43 895 m2 ✳

✳ EXCLUS LES DEPASSEMENTS PREVUS A L'ARTICLE UB14

Modification simplifiée n°2 du P.L.U.



REPARTITION PAR SECTEURS ✳ (HORS PARCELLES CONSERVEES DE 1 à 12)

	SDP TOTALE	CINASPIC variable à 10%	LOGEMENTS	BUREAUX	HEBERGEMENT HOTELIER INDUSTRIE ARTISANAT COMMERCES
SECTEUR 1	170 450 m2	3 300 m2	52 720 m2	86 810 m2	27 620 m2
SECTEUR 2	128 610 m2	3 960 m2	74 650 m2	40 990 m2	9 010 m2
SECTEUR 3	201 665 m2	18 715m2	29 925 m2	92 210 m2	815 m2
SECTEUR 4	162 550 m2	51 290 m2	30 950 m2	80 010 m2	300 m2
SECTEUR 5	246 300 m2	1 000 m2	165 250 m2	73 900 m2	6 150 m2
SECTEUR 6	500 m2	500 m2	0 m2	0 m2	0 m2
TOTAL	910 075 m2 ✳	78 765 m2 ✳	353 495 m2 ✳	373 920 m2 ✳	43 895 m2 ✳

✳ EXCLUS LES DEPASSEMENTS PREVUS A L'ARTICLE UB14

3.1.4. Les modifications apportées au document graphique 5.8. « Dispositions règlementaires applicables à la zone UPA»

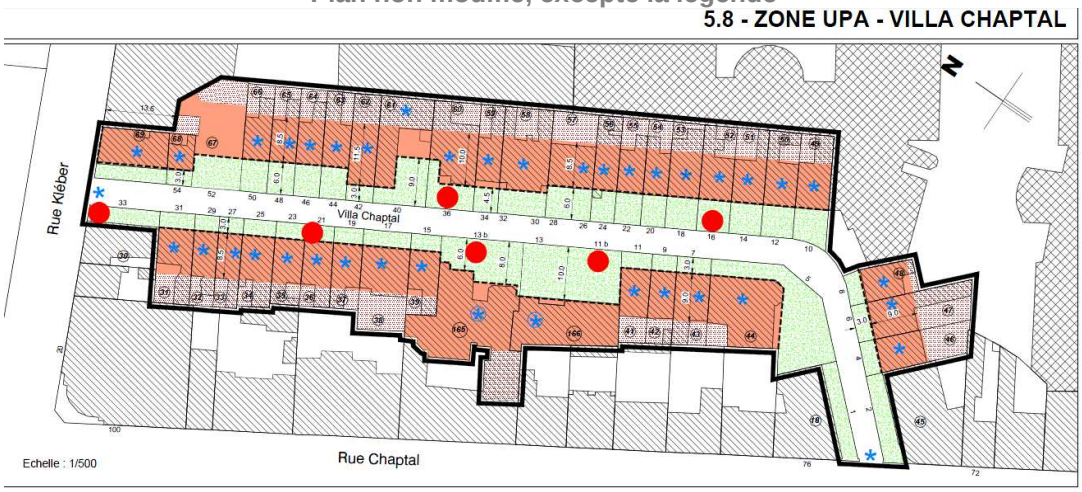
Le document graphique 5.8 est modifié pour assurer la parfaite cohérence avec le plan 5.1 « zonage et servitudes ».

Le plan 5.8 définit des « jardins et clôtures à préserver et à mettre en valeur ».
Le plan 5.1 définit des « espaces verts à préserver et à mettre en valeur ».

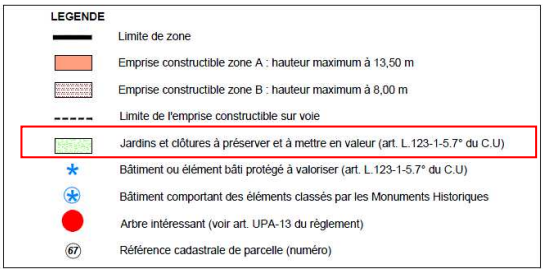
Le tracé de ces deux protections, qui ne différait que très légèrement, est adapté sur le plan de zonage (cf. partie 3.1.1. relative aux du plan 5.1) pour se superposer parfaitement.
La légende du plan UPA est corrigée pour faire référence aux « espaces verts à préserver et à mettre en valeur ».

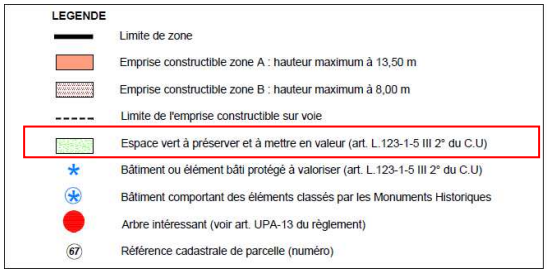
La règle n'est pas modifiée dans le fond. La protection reste la même, à savoir que ces espaces *« devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante. Les plantations existantes en bordure de rue seront conservées ou remplacées in situ par des plantations équivalentes. »*

Plan non modifié, excepté la légende



Légende P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013 / Légende modification simplifiée n°2 du P.L.U.





3.2. Présentation et exposé des motifs des modifications apportées au règlement

L'essentiel des modifications apportées au règlement ne constitue pas des évolutions de fond. Il s'agit, après deux ans d'application du P.L.U, d'ajustements visant à préciser certaines règles, corriger des erreurs matérielles et prendre en compte la loi ALUR.
La zone UA, couvrant une grande partie du territoire levalloisien, concentre les principales évolutions.
Il est à noter quelques modifications apportées de manière ponctuelle aux zones UB, UPA, UPC et UPE. Les autres zones ne sont concernées que par la modification marginale d'une règle sur le stationnement et par la mise à jour des articles du code de l'urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014.
Certaines zones ne sont concernées par aucune modification. C'est le cas des zones UPB et UPD.

3.2.1. Les modifications de règlement communes à plusieurs zones du P.L.U.

Deux modifications de règlement apportées dans le cadre de la présente modification du P.L.U. sont communes à plusieurs zones. Elles concernent :

- La mise à jour des articles du code de l'urbanisme suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR en 2014.

- La suppression de l'alinéa relatif à la participation en cas de non réalisation des places de stationnement, dans toutes les zones où cet alinéa existe. Le détail de cette modification est présenté ci-dessous.

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UG et UPE : **Article 12,** Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1.1. Dispositions Générales

(…)
~~En l'absence de compensation physique apportée, le pétitionnaire est tenu, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, de verser une participation financière correspondant au nombre de places manquantes.~~

La loi de finance rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a opéré une importante réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour répondre aux objectifs de simplification du droit. Depuis le 1er mars 2012, la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) est supprimée de plein droit dans tous les secteurs où un taux majoré (> 5%) de taxe d'aménagement est voté par la commune ou l'EPCI compétent. Sa suppression générale est prévue à compter du 1er janvier 2015.
La ville de Levallois prend en compte cette suppression dans le cadre de la présente modification de son P.L.U.

Zone UC, UD et UG : **Article 2,** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.2. Règles spécifiques

2.1.2.1. Dispositions applicables aux commerces et artisanats*

La création, par construction, et/ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée au commerce ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous- sol, et/ou rez-de-chaussée.

Le terme « et/ » a été ajouté pour élargir les cas visés.

3.2.2. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la principale zone du P.L.U. en superficie. Elle est majoritairement constituée par le tissu ancien de la commune, datant du XIX^{ème} siècle. Ce tissu reste cependant évolutif de par son découpage parcellaire et un bâti occasionnellement mutable.

Dans le cadre de la présente modification du P.L.U, la zone UA concentre les principales évolutions règlementaires. Il s'agit essentiellement de précisions de règles (ou de correction d'erreurs matérielles), qui ne remettent pas en cause le fond du règlement.
Les articles modifiés sont les suivant : UA2, UA6, UA7, UA8, UA10, UA11, UA12, UA13, U14, ainsi que les secteurs de plan de masse UPM1 et UPM2. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UA2, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1.1.2. Règles spécifiques

2.1.1.2.1. Dispositions applicables aux bureaux*, commerces, artisanats* et industries*

La création, par construction et/ou changement de destination, de surface de plancher (SDP*) destinée au bureau, au commerce, à l'industrie ou à l'artisanat, à condition d'être située en sous-sol, et/ou rez-de-chaussée et/ou premier étage ~~et de ne pas excéder le coefficient d'occupation des sols* de 1 fixé à l'article UA.14~~.

~~2.1.1.2.2. Dispositions supplémentaires en faveur du commerce et de l'artisanat~~

~~Cependant, cette création de SDP n'est pas soumise au respect du coefficient d'occupation des sols de 1 fixé à l'article UA.14., dès lors qu'elle concerne des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat situés en bordure des voies faisant l'objet de dispositions spécifiques en leur faveur, repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes ».~~

2.1.1.2.2.~~3~~. Dispositions supplémentaires en faveur du commerce, de l'artisanat et du bureau

~~De même,~~ Sont autorisés la réhabilitation ou le changement de destination des constructions existantes déjà à destination de commerce, d'artisanat et de bureau, excédant ~~le coefficient d'occupation des sols* de 1 et/ou~~ l'implantation imposés à l'article 2.1.1.2.1., dès lors que ces travaux n'engendrent pas d'augmentation de SDP ni de modification de l'implantation des constructions existantes avant travaux.

La règle est adaptée pour tenir compte de la disparition du COS (cf. modification article UA14).
La suppression de l'article 2.1.1.2.2 entraîne une renumérotation des articles qui suivent.

2.1.1.2.5. Dispositions applicables dans les marges vertes

Dans les marges vertes figurant au plan n° 5.1 « zonage et servitudes » et dans le secteur de plan de masse UPM1 :

- Tous travaux, à l'exception des travaux de surélévation, sur constructions et installations, existantes dans les marges vertes, en superstructure ou infrastructure, ainsi que les aménagements strictement nécessaires à leur accessibilité, sécurité, hygiène, isolation phonique ou thermique.
- Les installations techniques nouvelles strictement nécessaires à l'accessibilité, l'hygiène et la sécurité, l'isolation phonique et thermique des constructions situées en dehors des marges vertes, ainsi qu'au fonctionnement des services publics.

Cet article est complété pour tenir compte de la modification apportée au plan de masse UPM1 dans le cadre de la présente modification.

Article UA6, Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.2.4. Modalités pratiques d'application des articles 6.2.1., 6.2.2. et 6.2.3.

6.2.4.1. Pour les unités foncières d'angle

Les linéaires de façade d'unité foncière à prendre en compte sont à considérer rue par rue, hors pans coupés imposés par ~~les plans d'alignement ou~~ le paragraphe 6.4.1. du présent article (cf. planche graphique ci-après).

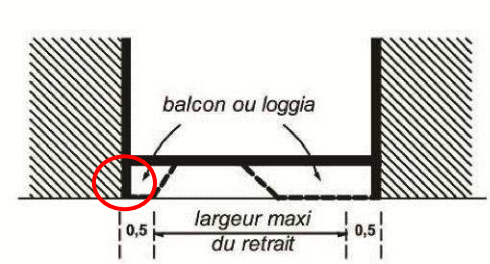
Correction d'une erreur matérielle : suppression de la référence aux plans d'alignement qui ne s'appliquent plus.

6.3. Gestion des raccordements et harmonisation avec les bâtiments sur fonds voisins

Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement, à l'exception des cas des paragraphes ~~6.2.6.1.~~ 6.2.5.2. (marges de recul) et ~~6.2.6.2~~. 6.2.5.3. (marges vertes).

Correction d'erreurs matérielles de numérotation.

6.3.1.1.1. Possibilité d'implantation entre deux immeubles situés à l'alignement



b) Cas 3 : implantation en retrait avec balcon ou loggia

Correction d'une erreur matérielle : prolongement du trait côté gauche de la façade.

6.5. Saillies* et encorbellements*

NOTA : Sur les voies départementales, le règlement de voirie départemental en vigueur ~~approuvé le 12 décembre 1994 par le Conseil Général des Hauts de Seine~~ s'applique.

Le règlement de voirie étant actuellement en cours de révision, il apparaît plus opportun dans le règlement du P.L.U. de cibler le règlement en vigueur plutôt qu'un règlement approuvé à une date donnée.

6.5.1.1. Saillies (hors volumes habitables en encorbellements)

Les saillies (balcons,…) sont autorisées en empiétement par rapport à l'alignement*.

Leur définition englobe notamment les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis, encadrements, pilastres et nervures.

~~Les saillies devront tenir compte du modelé des façades d'immeubles voisins du bâtiment projeté, et de l'aspect général de la voie. Une attention particulière devra être portée au traitement de leur sous-face.~~

~~Afin de préserver la perception du front bâti, il pourra être exigé que les balcons ou terrasses en surplomb par rapport à l'alignement comportent des gardes corps fins et ajourés.~~

Deux alinéas, traitant de l'aspect des saillies sont supprimés de l'article 6, pour être réintégrés à l'article 11.

6.5.2. Saillies en encorbellements sur les marges de recul* figurant au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes » et sur les retraits inférieurs ou égaux à 4 mètres de profondeur définis aux paragraphes 6.2. et 6.3. du présent article

Les saillies et encorbellements sur lesdits retraits obéiront aux mêmes dispositions que les saillies et encorbellements sur le domaine public définis au paragraphe 6.5.1. du présent article UA 6.

~~Pour les balcons d'immeubles d'habitation, la saillie est portée à 1,20 mètre au-dessus de 4,30 mètres au-dessus du terrain naturel quelle que soit la largeur de la voie.~~

Cependant pour les immeubles d'habitation, l'épaisseur des saillies et volumes habitables en encorbellement et ce, quelle que soit la largeur de la voie, respectera les dimensions suivantes :
Pour les balcons : 1,20 mètre à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du terrain naturel,
Pour les volumes habitables, oriels et bow-windows : 0,80 m à partir d'une hauteur de 4,30 m au-dessus du terrain naturel.

La disposition est complétée pour règlementer le cas spécifique des volumes habitables, oriels et bow-windows .La règle ajoutée est légèrement plus stricte que celle relative aux balcons.

Article UA7, Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Cas général des constructions implantées dans la bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6)

(…)

7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies

(…)

7.1.1.3. Au-delà de ces 6 mètres, les constructions d'une hauteur supérieure à 7,50 mètres pourront néanmoins s'éloigner de ces limites séparatives dans les conditions édictées à l'article 7.2.2.

Correction d'un oubli. Ce cas de figure n'était pas règlementé dans le P.L.U. alors qu'il l'était au POS. La règle générale impose l'implantation en limite dans une bande de 20 mètres. Cette règle vise à favoriser la constitution d'un front bâti continu. Néanmoins, au-delà de 6 mètres la règle prévoit la possibilité de s'implanter en recul. Cette dérogation apporte de la souplesse sans remettre en cause l'objectif de front continu.

7.1. Cas général des constructions implantées dans la bande de 20 mètres (mesurée à partir de chaque alignement*, marge de recul* ou marge verte* imposées aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3. de l'article UA.6)

(…)

7.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies

(…)

~~En outre, le 6ème et 7ème niveau des façades arrière seront respectivement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à l'étage inférieur.~~

7.1.3.3. Par rapport aux autres limites séparatives (limites de fond) pour l'impantation des constructions, il sera fait application de l'article 7.1.3.2 ci-avant.

En outre, le 6ème et 7ème niveau des façades arrière seront respectivement en retrait de 1,50 mètre minimum par rapport à l'étage inférieur.

L'ajout de l'article 7.1.3.3. vise à clarifier la règle, en explicitant que la disposition 7.1.3.2. s'impose aux limites séparatives latérales comme aux limites séparatives de fond.

Par ailleurs la disposition relative aux 6ème et 7ème niveaux des façades arrière est déplacée à cet article car elle s'applique aux limites de fond.

7.4. Cas particuliers des constructions implantées ou non dans une bande de 20 mètres (mesurée à partir de l'alignement, de la marge de recul ou de la marge verte imposée à l'article UA-6 aux paragraphes 6.2.5.2. et 6.2.5.3.) : Courette sur le fonds voisin

7.4.1. Lorsqu'il existe sur le fonds voisin une courette répondant aux deux caractéristiques suivantes

- Avoir pour seul éclairement latéral, son côté ouvert sur le fonds concerné par la construction projetée.
- Donner le jour à des baies principales,

Dans ce cas, et sans tenir compte de la profondeur visée à l'article 7.1.1.1, la construction projetée devra, à partir du niveau de la courette voisine :

- Soit respecter, par rapport à la limite séparative commune, un recul (« l » sur le croquis a) d'au moins 4 mètres sur une profondeur (« m » sur le croquis a) (…)
- Soit comporter une courette fermée, située en regard de la courette voisine, d'une largeur d'au moins 4 mètres mesurée par rapport à la limite séparative commune (« l » sur le croquis b), d'une profondeur (« m » sur le croquis b) (…)

Cette modification permet de déroger à la règle d'implantation dans la profondeur de 6 mètres, en présence de courette sur le fonds voisin, dont la fonction d'éclairement doit être prise en compte.

7.5. Dispositions spécifiques aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

(…)

7.5.2. Surélévations et extensions

(…)

7.5.2.2. Constructions d'une hauteur supérieure à 7,5 mètres mesurés à partir du terrain naturel

- Les surélévations et extensions des constructions dont la hauteur est supérieure à 7,50 mètres mesurés à partir du terrain naturel respecteront les dispositions des articles 7.1. et 7.2. Toutefois, il n'est pas exigé de profondeur minimum d'implantation sur les limites séparatives telle que mentionnée aux articles 7.1.1.1. et 7.1.3.1., les distances d'éloignement sont celles édictées aux articles 7.1.1.3 et 7.1.3.2.

Certains bâtiments existants à date du P.L.U. peuvent ne pas être implantés en limite séparatives sur 6 mètres de profondeur comme l'impose le P.L.U. Pour ne pas figer l'évolution de ces bâtiments, une dérogation leur est apportée. Les distances d'éloignement restent applicables.

Article UA8, Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.4.4. Aménagements techniques ~~et réhabilitations~~ nécessaires aux constructions existantes à destination principale d'habitation déjà situées en vis-à-vis sur une même unité foncière

Dans le cas de constructions existantes, lorsque ~~la réhabilitation d'un bâtiment existant comporte~~ la réalisation d'un ascenseur, d'un local pour le stationnement des vélos ou d'un local d'ordures ménagères, ~~qu'il~~ serait techniquement impossible ~~à réaliser~~ dans le volume de la construction, ceux-ci pourront être réalisés à l'extérieur de la construction sans tenir compte des dispositions définies aux paragraphes 8.1. et 8.2. ci-dessus.

La règle est adaptée pour ne plus limiter la possibilité de réaliser des aménagements techniques au seul cas de la réhabilitation.
Par ailleurs la règle intègre le cas du local pour le stationnement des vélos.

Article UA10, Hauteur des constructions

10.5.3.1. Pour masquer les murs pignons voisins existants, visibles de l'espace public et situés sur la limite séparative aboutissant aux voies

(…)
Le linéaire sur rue du dépassement ne pourra excéder 15 mètres, nonobstant les dispositions du paragraphe 7.1. de l'article UA-7. Dans ce cas, tout percement de baie principale devra se situer à 8 mètres ou plus de la limite séparative aboutissant à la voie. Le linéaire de 15 mètres maximum peut être réparti, au choix, suivant qu'il y a un ou deux pignons mitoyens à masquer.

Pour les unités foncières d'angle le linéaire de 15 mètres est calculé hors pans coupés imposés à l'article 6.4.1. (+schéma explicatif)

En cohérence avec les règles du P.L.U. traitant des pans coupés (cf. article 6.2.4), la règle est modifiée pour exclure les pans coupés du calcul de linéaire de façade.

10.7. Dispositions spécifiques aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U.
(…)

Correction d'une erreur matérielle, ajout du mot manquant.

Article UA11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.2.1. Composition générale des façades

Un traitement particulier de la façade pourra être imposé lorsque le projet concernera un linéaire de façade sur rue important (subdivision par la modénature, par un jeu d'avancées ou de reculs grâce à des balcons, des oriels, des loggias,...).

Afin de préserver la perception du front bâti et le modelé des façades voisines, il pourra être exigé que les balcons, loggias ou terrasses des façades à l'alignement des voies et emprises publiques comportent des garde-corps fins et ajourés ; une attention particulière devra être portée au traitement de leur sous face.

Deux alinéas, traitant de l'aspect des saillies sont supprimés de l'article 6.5.1.1, pour être réintégrés à l'article 11.

11.3. Prescriptions diverses relatives à l'aspect extérieur des bâtiments

(…)
Les surélévations des conduits de fumée feront l'objet d'un traitement architectural s'intégrant ~~parfaitement~~ à la construction

Suppression du terme « parfaitement » qui renvoie à une notion appréciative.

Article UA12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1. Dispositions générales

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones*

12.1.2. Accès

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir, et leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement*, ne doit pas excéder 5%, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès doivent avoir la largeur minimum suivante :

- Sens unique ou double sens desservant ~~moins de~~ jusqu'à 50 places de stationnement pour voitures : 3,50 mètres.
- Double sens desservant plus de 50 places de stationnement pour voitures : 6 mètres.

Les rampes d'accès au sous-sol doivent présenter un rayon intérieur de courbure supérieur ou égal à 5 mètres. Leur rayon extérieur de courbure doit être d'au minimum 9 mètres.

Toutefois, les dimensions des rampes d'accès et/ou des rayons de courbure pourront être modulées pour tenir compte des nécessités résultant de contraintes techniques motivées, notamment par l'exiguïté de certaines unités foncières.

Une modification mineure est apportée pour définir la règle applicable en cas de parc de stationnement de 50 places.
Par ailleurs la règle est assouplie pour les rampes d'accès en cas d'impossibilité technique.

12.1.5.2. Constructions à destination de bureaux*

12.1.5.3. Constructions à destination de commerces

12.1.5.4. Artisanat*, industrie*

(…)
En l'absence d'un parc de stationnement dans un immeuble à destination principale d'habitation, les dispositions imposant des places ou aires de stationnement ne s'appliquent pas.

Cette modification vient en complémentarité de l'ordonnance n°2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements. Notamment, l'ordonnance autorise, selon la qualité de la desserte en transports collectifs ou de la densité urbaine, l'exonération en tout ou partie de l'obligation de création d'aires de stationnement, dès lors qu'il s'agit de projets de construction de logements.

Il apparaît opportun de compléter cette disposition afin de favoriser la mixité fonctionnelle. La présente modification instaure donc, dans le cadre cité précédemment, une dispense de réalisation de stationnement pour les surfaces résiduelles de bureaux, commerces… localisées au sein d'immeubles à destination principale d'habitation.

12.1.5.5. Hébergement hôtelier*

12.1.5.5.1. Véhicules particuliers

Il sera réalisé au minimum une place de stationnement ~~pour~~ par tranche de cinq chambres.

La règle est clarifiée sans changement de fond.

12.1.5.7. Immeubles protégés au titre des monuments historiques ou de l'article L. 123-1-5 III 2° ~~.7°~~ du Code de l'urbanisme

Le titre est mis à jour pour tenir compte de la modification de numérotation de l'article du code de l'urbanisme.

Article UA13, Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.2.2. Traitement des espaces libres (hors retraits cf. 13.2.3.)

13.2.2.1. Dispositions générales

Les espaces libres seront aménagés préférentiellement en contiguïté de ceux existants le cas échéant sur les unités foncières voisines. La partie du terrain en espace libre d'une surface supérieure à 20 m² doit être aménagée principalement en espaces verts*. Les plantations y bénéficieront d'un traitement de qualité et diversifié.

Compte tenu de la difficulté de traiter en espaces verts les petites surfaces d'espaces libres, la règle est adaptée.

13.2.3. Traitement spécifique des espaces libres situés dans les retraits~~* (astérisque supprimé)~~ sur alignement*

Correction d'une erreur matérielle. Le terme « retrait » n'est pas défini au lexique.

13.2.3.3. Unité foncière d'un linéaire de façade supérieur ou égal à 45 mètres

Les surfaces non occupées par les accès doivent être traitées en espaces verts. Il sera exigé la plantation d'un arbre à moyen ou grand développement par fraction de 7 mètres de façade de l'immeuble en retrait, déduction faite des accès. Ces arbres devront disposer d'une épaisseur minimum de 2 mètres de terre végétale, à compter du niveau du sol, non comprise la couche drainante.

La règle est clarifiée sans changement de fond.

Article 14, Coefficient d'Occupation des Sols*

Il n'est pas fixé de règle.

~~**14.1. Dispositions générales**~~

~~Il n'est pas fixé de COS.~~

~~**14.2. Dispositions spécifiques, en dehors du secteur UAa, pour les constructions destinées au bureau*, au commerce, à l'artisanat* ou l'industrie***~~

~~Les constructions ou parties de constructions destinées au bureau, au commerce, à l'artisanat ou l'industrie ne devront pas excéder un coefficient d'occupation du sol de 1.~~

~~Cette disposition ne s'applique pas :~~
~~Aux aménagements ou à la réhabilitation sans extension de surface de plancher (SDP*) de locaux existants destinés au bureau, au commerce, à l'artisanat, ne respectant pas les conditions fixées au paragraphe ci-dessus.~~
~~Aux terrains bordant les voies faisant l'objet de dispositions spécifiques en faveur du commerce et de l'artisanat, repérées au document graphique n° 5.1 « zonage et servitudes».~~

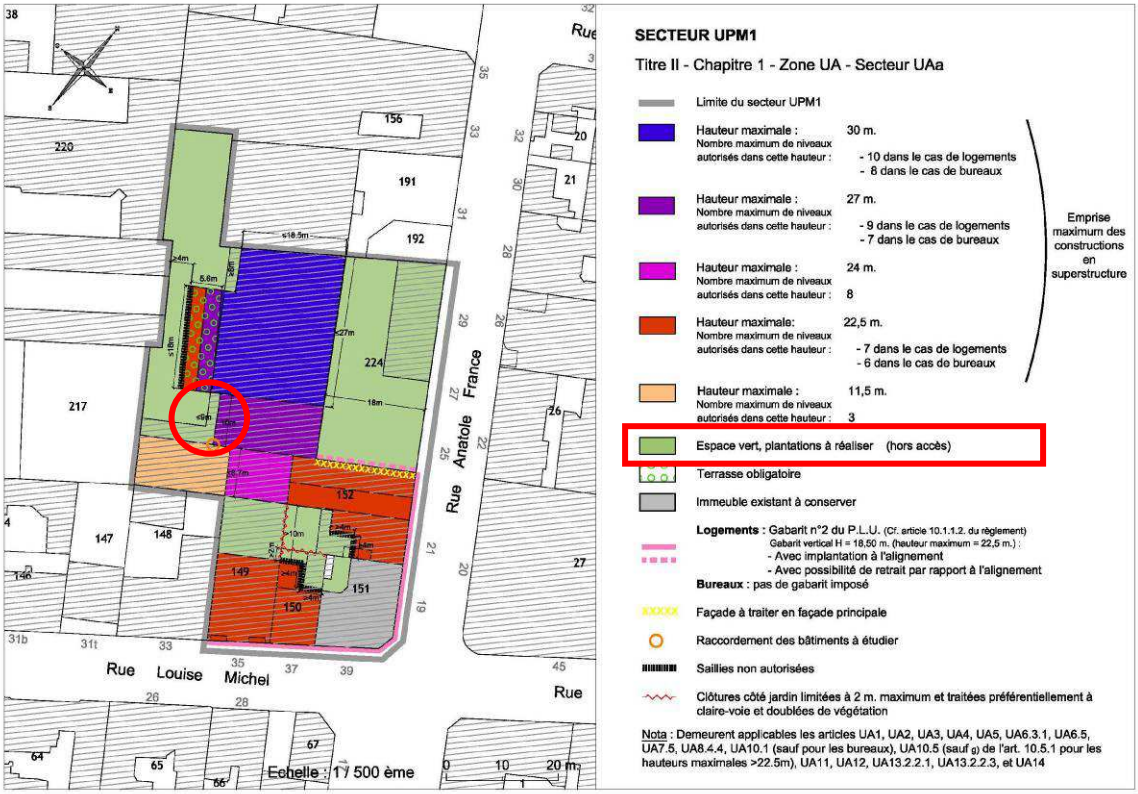
La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme qui supprime notamment le coefficient d'occupation des sols (COS). Cette suppression est immédiate et se répercute sur le règlement de la zone UA. Ainsi, le COS défini pour les constructions destinées au bureau, commerce, artisanat ou industrie, est supprimé. La suppression du COS implique la modification de l'article UA2 qui y faisait référence.

Modifications du secteur UPM1

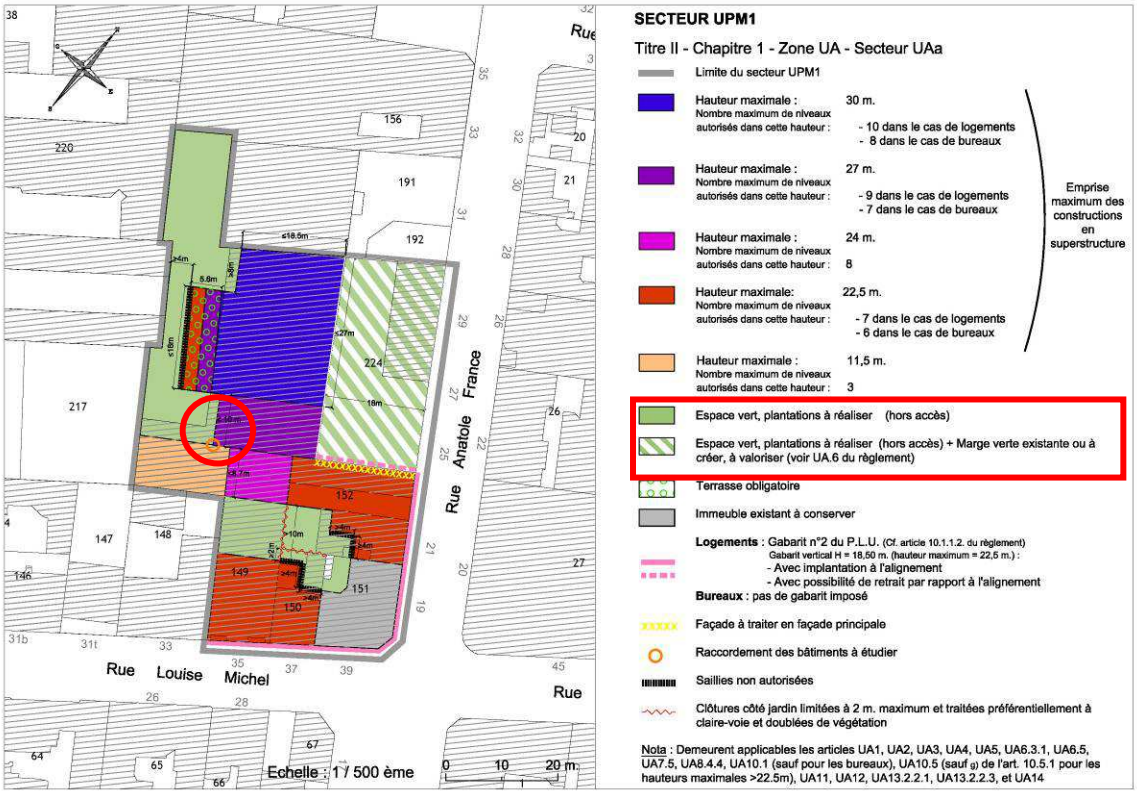
Une erreur matérielle est corrigée sur le plan UPM1. Une côte indiquant une distance maximum de 9 mètres à l'arrière de la parcelle, entre l'immeuble de bureau et la limite latérale de propriété, est supprimée.
La côte exacte de cette distance maximum est de 10 mètres. Elle figure déjà au plan.

Une deuxième modification mineure est apportée sur le plan UPM1. Il s'agit d'une clarification des protections s'appliquant, sans changement de la règle sur le fond.
Sur l'avant de la parcelle, le plan de masse identifiait un « espace vert, plantation à réaliser ». Ce même espace était repéré comme « marge verte existante ou à créer à valoriser » sur le plan de zonage et de servitudes 5.1.
Pour plus de cohérence avec le plan de zonage et de servitudes 5.1., le plan de masse est complété.
Ainsi, sur cet espace, les dispositions relatives aux « espaces verts, plantations à réaliser » et les dispositions relatives aux « marges vertes existantes ou à créer à valoriser » s'appliquent.

P.L.U. approuvé le 30 janvier 2012 et modifié en 2013



Modification simplifiée n°2 du P.L.U.



Suppression du secteur UPM2

Les aménagements et constructions du secteur UPM2 étant achevés (placette réalisée et bâtiments construits), le secteur UPM2 est supprimé et réintégré dans la zone générale UA.

L'ensemble des dispositions particulières relatives à la zone UPM2 est supprimé.

3.2.3. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond au quartier récent de la ZAC « Front de Seine » : son tissu neuf et homogène est peu évolutif mais présente quelques opportunités en raison de bâtiments qui avaient été conservés lors de l'élaboration du Plan d'Aménagement de la Zone.
Dans le cadre de la présente modification simplifiée du P.L.U, le règlement de la zone UB évolue peu. Les articles modifiés sont les suivants : UB12 et UB13. Leur évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UB12, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.3.6. Immeubles protégés au titre des monuments historiques ou de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement en cas de travaux de restauration, de changement de destination ou de reconstruction à l'identique des immeubles protégés.
Cette dispense n'autorise pas la suppression des places existantes avant travaux.

Cette dispense de réalisation des places de stationnement pour les bâtiments protégés est une disposition qui existait dans la zone UA. Compte tenu de la présence d'un bâtiment protégé dans la zone UB, cette disposition est ajoutée.
Ce complément permet une meilleure cohérence entre le règlement des différentes zones.

12.1. Dispositions générales

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones*

Article UB13, Obligations en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.6. Espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Toute construction, reconstruction, installation ou aménagement au sol devra contribuer à mettre en valeur ou améliorer les espaces plantés, voire à restituer le caractère de l'élément paysage concerné.
La disparition ou l'altération - accidentelle ou intentionnelle - des arbres ne pourra en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Cette règle est une disposition qui existe dans la zone UA. Compte tenu de la présence d'espaces verts à préserver et à mettre en valeur dans la zone UB, cette disposition est ajoutée.
Ce complément permet une meilleure cohérence entre le règlement des différentes zones.

3.2.4. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPA

Les zones UP concernent des ensembles urbains aux caractéristiques spécifiques, pour lesquels l'ambition est leur protection et valorisation. Ces zones peu évolutives sont entièrement couvertes par des plans masses qui visent à encadrer strictement les opérations qui peuvent s'y réaliser. La zone UPA correspond à un ensemble bâti, la « Villa Chaptal », présentant une composition urbaine et une architecture particulière qu'il convient de maintenir.

L'article UPA13 est le seul article modifié dans cette zone. Son évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UPA13, Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.2. Éléments de paysage végétal à protéger et à mettre en valeur

13.2.1. Traitement des ~~jardins~~ espaces verts à préserver et à mettre en valeur

Les ~~jardins~~ espaces verts repérés au document graphique n° 5.8 « dispositions règlementaires applicables à la zone UPA » devront être préservés et mis en valeur, sans diminution de l'épaisseur de terre existante.

Les plantations existantes en bordure de rue seront conservées ou remplacées in situ par des plantations équivalentes.

En cohérence avec la modification de la légende du plan 5.8, l'article UPA13 est adapté. Il ne s'agit pas d'une modification de fond.

3.2.5. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPC

Les zones UP concernent des ensembles urbains aux caractéristiques spécifiques, pour lesquels l'ambition est leur protection et valorisation. Ces zones peu évolutives sont entièrement couvertes par des plans masses qui visent à encadrer strictement les opérations qui peuvent s'y réaliser. La zone UPC correspond à l'impasse Gravel.

L'article UPC11 est le seul article modifié dans cette zone. Son évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UPC11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Dispositions générales
(…)

~~Les travaux sur une construction ou une clôture existante (surélévation, ravalement, modification d'aspect,...) devront respecter et mettre en valeur le style et les caractéristiques architecturales du bâtiment et s'harmoniser avec les constructions voisines.~~

~~Les constructions nouvelles ou reconstructions devront respecter le style d'architecture de la zone en ce qui concerne les façades, toitures et clôtures côté voie.~~

Ces dispositions sont supprimées car elles ne se justifiaient pas compte tenu du tissu existant. En effet, l'impasse Gravel est composée de bâtiments hétérogènes ; il n'existe donc pas de style architectural spécifique à la zone et l'homogénéité des constructions existantes comme nouvelles n'est pas recherchée.

3.2.6. Les modifications apportées dans les dispositions applicables à la zone UPE

Les zones UP concernent des ensembles urbains aux caractéristiques spécifiques, pour lesquels l'ambition est leur protection et valorisation. Ces zones peu évolutives sont entièrement couvertes par des plans masses qui visent à encadrer strictement les opérations qui peuvent s'y réaliser. La zone UPE correspond à l'Île de la Jatte.

L'article UPE11 est le seul article modifié dans cette zone. Son évolution est présentée et justifiée dans ce chapitre.

Article UPE11, Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.6. Clôtures

Les clôtures font partie intégrante de l'harmonie générale du site. Toute modification ou création de clôtures devra faire l'objet d'un projet d'ensemble.

~~En bordure de l'allée Claude Monet et à ses abords, les clôtures privatives ne pourront excéder une hauteur maximum de :~~

- ~~1,80 mètre du côté pair de l'allée,~~
- ~~0,80 mètre du côté impair.~~

Les clôtures en bordure de voie ou entre propriétés devront être à claire voie. La hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Sur toutes les clôtures l'ajout à posteriori d'écrans opaques est interdit, seul le doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes est autorisé.

La règle concernant les clôtures sur l'ile de la Jatte est apparue inadaptée. Notamment, la différenciation entre les côtés pair et impair de l'allée Claude Monet ne se justifie pas. En cohérence avec les règles de clôture des autres zones du P.L.U, la hauteur maximum est fixée à 2m et il est imposé un dispositif à claire voie.

12.1. Dispositions générales

→ *Cf. modifications communes à plusieurs zones*

3.2.7. Les modifications apportées au lexique

Trois définitions du lexique sont modifiées : la définition des CINASPIC et celle du commerce sont complétées, la définition du COS est supprimée.

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

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...).
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire.
- Les établissements universitaires.
- Les établissements pénitentiaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique, à caractère non commercial.
- Les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements-foyers définis à l'article R 351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants.
- Les édifices cultuels.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

La liste de CINASPIC est complétée pour intégrer les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Aux articles 7, 10, 12 et 13, les CINASPIC bénéficient de règles plus souples, compte tenu des spécificités de ce type de construction.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie plus haut). Les activités de présentation et de vente directe au public doivent constituer une activité prédominante.

La définition du commerce est complétée pour éviter toute ambiguïté sur le type de services considérés comme commerce ou au contraire comme bureau.

~~**Coefficient d'occupation du sol (COS)** : Le COS est défini par le Code de l'Urbanisme. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

Conformément aux dispositions de la loi ALUR, le COS est supprimé, entraînant donc la suppression de la définition du COS dans le lexique.

3.3. Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U.

➔ **Pièce 4.2.1**

La liste de servitudes (Pièce n° 4.2.1 – Liste des emplacements réservés et servitudes) est adaptée en fonction des évolutions du plan 5.1. « zonage et servitudes ».

➔ **Pièce 4.2.3**

Le cahier de protection du patrimoine architectural est complété et corrigé pour supprimer des erreurs matérielles. Les modifications sont les suivantes :

- ***Page 3 : 1.2 les « bâtiments remarquables » à préserver :***

Ajout du nom de l'Eglise : Saint Justin

- ***Page 5 : plan patrimoine bâti :***

Corrections d'erreurs matérielles :

- Correction de la numérotation pour le bureau d'octroi de la rue Baudin : 22 au lieu de 19,
- Correction de la numérotation pour l'Eglise Saint Justin : 5 au lieu de 15,

Ajout de « limite de commune » en légende,
Ajout des espaces verts en fond de plan.

- ***Page 15 : 9. les anciennes archives du crédit foncier :***

Mise à jour des caractéristiques principales (accès modifié : 105 rue Rivay) et historique (reconversion de l'immeuble en logements, en lieu et place de désaffecté).

- ***Page 28 : 22. Bureaux d'octroi :***

Titre modifié : « bureau » mis au pluriel,
Ajout des deux plans de localisation,
Ajout d'une photo pour le bureau d'octroi de la rue Baudin,
Descriptif des caractéristiques principales ajoutées pour le bureau d'octroi de la rue Baudin

- ***Dans tout le document :***

Uniformisation des plans de localisation des bâtiments listés,
Ajout des plans manquants pages 10 et 11.

3.4. Les modifications apportées dans les annexes du P.L.U.

La carte des périmètres portés à titre d'information (pièce 6.2.3.) est modifiée afin d'ajouter le périmètre de la convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P.) signée avec OPEN RESIDENCES & PROMOTION le 23 janvier 2014.

Par ailleurs, l'espace vert situé entre les rues Victor Hugo, Pierre Brossolette et Camille Pelletan n'étant pas accessible au public, il est retiré de la cartographie des principaux espaces verts publics.

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée du P.L.U. comporte un « toilettage » règlementaire qui apporte des précisions aux règles mais ne modifie pas en profondeur l'environnement. Quelques incidences peuvent toutefois être notées :

- L'augmentation de 0.7% de la constructibilité en zone UB
- La redéfinition de l'emplacement réservé relatif à l'extension du groupe scolaire Anatole France
- L'instauration d'une servitude pour la création d'un parking public en infrastructure de la nouvelle emprise dédiée à cet équipement scolaire Anatole France

5. JUSTIFICATION DU CHOIX ET COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme : « I.- En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L.127-1, L.128-1 et L.128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

L'article L. 123-13-2 souligne aussi : « Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1 et L. 128-2 lorsque le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

Dans le cas de cette modification simplifiée, aucun secteur n'est concerné par les points énumérés ci-dessus. Toutes les évolutions proposées sont donc compatibles avec le champ d'application de la modification simplifiée.